



RAPPORT SEMESTRIEL 2020

Information réglementée
Sous embargo jusqu'au 27/08/2020 - 17h40

CONTENU



Profil de l'entreprise	3
Rapport de gestion intermédiaire	4
Etats financiers consolidés	10
Déclaration des personnes responsables	31
Rapport du commissaire	32
Portefeuille immobilier	34

PROFIL DE L'ENTREPRISE

« Banimmo est une société immobilière cotée avec 20 ans d'expérience dans le développement d'immeubles de bureaux, disposant d'une réserve foncière de l'ordre de 281.000m². Depuis l'entrée de Patronale Life comme nouvel actionnaire majoritaire en 2018, le nouveau management dispose d'une capacité financière solide et le pouvoir d'agir sans délai.

Le nouveau Banimmo se profilera comme un acteur novateur, avec une attention particulière pour les désirs des futurs utilisateurs de ses immeubles et la référence en matière de nouvelles tendances dans son secteur. La stratégie repose sur 3 piliers : se focaliser sur la mobilité multimodale, la reconversion d'immobilier devenu obsolète en immeubles « future-proof » et donner la priorité au confort des utilisateurs, entre autres, par le développement d'un large éventail de services. »

RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le **taux d'occupation** du portefeuille d'immeubles s'élève à 83,7% au 30 juin 2020, une diminution de 7,8% par rapport au 31 décembre 2019, suite au départ d'Unilever de l'immeuble NETWORKS Forest (antérieurement Diamond Building).

NETWORKS Forest est le seul immeuble dans lequel nous enregistrons une vacance locative importante de 6.218 m² de bureaux (soit 47,9 % de la superficie totale).

Les travaux se poursuivent sur le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur les services, avec le réaménage-

ment de l'atrium et des espaces communs, ainsi que la création d'un business center avec des lieux de travail flexibles, répondant aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie COVID-19.

Les **locations** suivantes ont été réalisées au premier semestre dans le bâtiment NETWORKS Forest :

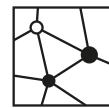
- Umedia : 728 m² de bureaux
- BePark : 50 emplacements de parking

« Locations:

Umedia : **728m²** de bureaux

BePark : **50** emplacements

de parking. »



NETWORKS

FOREST

Embrace the community



ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

NETWORKS NØR, QUARTIER NORD À BRUXELLES

Banimmo a débuté en avril 2019 les travaux de redéveloppement de cet immeuble passif de bureaux de 13.976 m² et qui sera labellisé « BREEAM Excellent », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m², proches d'un centre multimodal de transports. La réception est prévue en octobre 2021.



NETWORKS
NØR
Embrace the city

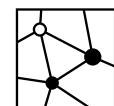


NETWORKS GENT, THE LOOP GAND

Les travaux de construction se poursuivent sans relâche malgré l'impact récent de COVID-19. La réception en deux parties est prévue en août 2021 (bâtiment Two) et janvier 2022 (bâtiment One).

En attendant, des travaux sont en cours sur la conception préliminaire de la prochaine phase des bureaux à 'Veld 3' de The Loop à Gand. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m²) par rapport au développement existant, organisé autour d'une zone centrale exempte de circulation.

De plus, Banimmo est activement impliquée dans la « Masterclass » dirigée par Alexander D'Hooghe. Cette trajectoire d'accompagnement a pour objectif d'établir en 2020 une note représentant les ambitions pour le site The Loop et qui mènera à une feuille de route pour son futur développement.



NETWORKS
GENT
When mobility becomes an asset



CENTRE D'ACTIVITÉS ING À LOUVAIN-LA-NEUVE

Le 11 février 2020 MC² Development SA, dont les deux actionnaires sont Banimmo SA et Argema Sàrl (groupe Marc Liégeois), a reçu la confirmation que le permis pour la construction du centre d'activités d'ING à Louvain-la-Neuve est exécutoire, définitif et purgé de tout recours, ce qui implique l'exécution du bail à long terme dès la réception prévue en octobre 2021. Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux de 10.200m² ont été confiés à l'association temporaire BPC-Jacques Delens.



*« **Bail à long terme** à partir
de la **réception** prévue en
octobre 2021. »*

S.D.E.C. À CHARLEROI

Les procédures avec la Ville de Charleroi pour l'échange des droits réels sur les parcelles du site S.D.E.C. autour du Palais des Expositions sont dans une phase finale. Elles devraient être conclues au cours de l'été.

BONNE FORTUNE A ANS

Un nouveau plan directeur pour ce terrain est en cours d'élaboration en vue d'un développement mixte et flexible (bureaux et entrepôts).



ACQUISITIONS

Banimmo n'a effectué aucune acquisition au cours du premier semestre 2020. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

CESSIONS

Le 30 juin 2020 Banimmo SA et Argema Sàrl (Groupe Marc Liégeois) ont conclu une convention de vente avec Belfius Insurance pour la vente de 100% des actions de MC² Development SA, la société qui construit actuellement le nouveau centre d'activités pour ING à Louvain-la-Neuve. Le contrat locatif à long terme avec ING avait déjà pris effet en février 2020 après la réception du permis de construire exécutoire. Le transfert des actions se fera après l'occupation par ING et le premier paiement du bail, prévus en décembre 2021.

*« 30 juin 2020 : **convention de vente** pour 100% des actions de MC² Development SA. »*



FINANCEMENTS

Le 19 février 2020, Banimmo a remboursé un prêt obligataire d'un montant de € 43,8 millions, en partie par ses propres ressources résultant de la vente du SAS Golf Hôtel de Chantilly, et en partie par un financement de Patronale Life.

Un financement relais de € 28 millions venant à échéance le 31/03/2020 a été émis par Patronale Life et prolongé jusqu'au 15/10/2020 en attendant la structuration du financement des projets en cours.

Avec son partenaire Argema, la société a obtenu un financement bancaire de plus de € 30 millions pour le projet build-to-suit de Louvain-la-Neuve.

La dette consolidée de Banimmo s'élève à € 53,3 millions à fin juin 2020, ce qui représente une légère diminution par rapport aux € 66,1 millions fin 2019.

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs au premier semestre 2020 s'élèvent à € 1,9 million, en légère hausse par rapport à € 1,8 million au 30 juin 2019. Les immeubles loués sont restés les mêmes et les revenus sont stables.

Le frais de location de € 0,4 million ont augmenté par rapport à la même période en 2019 (€ 0,3 million) suite à la résiliation d'un bail.

Au premier semestre 2020, Banimmo n'a réalisé aucune vente immobilière.

Les immeubles de placement ont subi un ajustement négatif de la juste valeur de € 0,4 million, à la suite des immeubles NETWORKS Forest (anciennement « Diamond Building ») et Da Vinci H3.

Le coût des « amortissements sur contrats de leasing » d'un montant de € 0,2 million est lié à l'application de la norme IFRS 16.

L'autre résultat d'exploitation de € 0,03 million (€ 0,7 million au premier semestre 2019)

concerne les frais des immeubles non loués, essentiellement le bâtiment NETWORKS NØR (anciennement North Plaza 9).

Les charges administratives s'élèvent à € 1,6 million contre € 2,4 millions au premier semestre 2019. Ces charges ont été impactées par les mesures prises pour réduire les coûts, mais aussi par l'annulation de divers événements et une diminution des frais de représentation suite à COVID-19. Pour le premier semestre 2020, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,3 million contre € 1,6 million au 30 juin 2019. Cette forte baisse est le résultat de la réduction de nos dettes par le remboursement de l'obligation à échéance 19/02/2020. Depuis, le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau relativement bas en termes de 'Loan-to-Value' : il s'élève à 43,3% au 30 juin 2020 (contre 32,8% fin 2019). Le résultat net consolidé (IFRS) pour le premier semestre 2020 affiche une perte de € 2,18 millions, par rapport à une perte de € 3,14 millions au 30 juin 2019.

ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'Actif Net Comptable par action s'élève au 30 juin 2020 à € 3,87.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le mandat d'administrateur de GCA Consult BV, représentée par son représentant permanent Mme Griet Cappelle, a expiré lors de l'assemblée annuelle du 12 mai 2020.

L'actionnaire principal Patronale Life SA a acheté des actions supplémentaires. Au 30 juin 2020, sa participation dans Banimmo était de 62,47% (7.094.797 actions).

La structure du groupe a également été simplifiée par la fusion par absorption par Banimmo de ses filiales S.D.E.C. SA (le 4 mars 2020) et Eudip Two SA (le 12 mai 2020) et la dissolution sans liquidation de sa filiale Française SAS le Parc de Rocquencourt (le 4 mars 2020).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2020

Le 1^{er} juillet 2020, un contrat a été conclu avec l'entrepreneur Cordeel Temse NV pour l'entreprise générale et la coordination des techniques spéciales du projet NETWORKS NØR à Bruxelles. La réception est prévu pour octobre 2021.

IMPACT DE COVID-19

Pour le portefeuille existant de bâtiments, l'impact à ce jour est très limité. Aucune suspension de loyer ou remise n'a été accordée au cours du premier semestre de l'année et tous les loyers ont été perçus à temps. Rien n'indique que cela changera pour le prochain semestre.

Covid-19 pourrait avoir une incidence sur la commercialisation de la vacance existante, principalement sur NETWORKS Forest. Cependant, la demande de bureaux peut changer en raison de COVID-19, par exemple en raison de la demande accrue de bureaux satellites, des lieux de travail flexibles, de plus grandes surfaces pour permettre la distanciation sociale, etc ... Cela peut également créer des occasions d'y répondre.

Pour les développements, il y a un net ralentissement de la commercialisation. Cependant, on ne sait toujours pas comment les niveaux des loyers seront affectés. Une correction du 'prime rent' n'est pas exclue. Le marché de l'investissement pourrait également subir un ajustement des rendements sur investissements, mais il est trop tôt pour développer des prévisions sur cette base.

PERSPECTIVES

Au second semestre 2020, la commercialisation de NETWORKS Gent et NETWORKS NØR se poursuivra.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.



Lares Real Estate sprl
Administrateur
représentée par **Laurent Calonne**



Patronale Real Estate SA
Administrateur
représentée par **Werner Van Walle**
Président du Conseil d'administration

ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	30-06-2020	30-06-2019
Revenus locatifs	1.853	1.812
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	1.853	1.812
Charges locatives	-387	-258
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	-387	-258
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	1.466	1.554
Honoraires et commissions de gestion	13	-19
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-422	779
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'usage des contrats de location	-213	-216
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	-31	-738
RÉSULTAT IMMOBILIER	813	1.360
Charges administratives	-1.551	-2.442
Autres revenus		
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-738	-1.082
Charges financières	-1.295	-1.602
Produits financiers	66	31
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-15	-39
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-128	-70
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	0	-578
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-2.110	-3.340
Impôts	-74	-154
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	-2.184	-3.494
Résultat des activités non poursuivies	0	353
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-2.184	-3.141
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	-2.181	-3.141
- Intérêts minoritaires	-3	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (€/action)	-0,19	-0,28

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(en € 000)	30-06-2020	30-06-2019
RÉSULTAT NET	-2.184	-3.141
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Résultat global de la période	-2.184	-3.141
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	-2.181	-3.141
- Intérêts minoritaires	-3	-

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	27.448	27.716
Immobilisations corporelles	488	526
Immobilisations incorporelles	177	195
Droits d'usage des contrats de location	5.801	5.987
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5.094	5.221
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers à long terme	4.984	4.614
Créances commerciales et autres créances	1.660	1.637
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	45.652	45.896
ACTIFS COURANTS		
Immeubles en stocks	60.040	57.863
Immeubles des commandes en cours d'exécution	-	-
Actifs financiers à court terme	1.051	987
Créances commerciales et autres créances	8.583	5.435
Créances d'impôts courants	59	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.342	22.565
Actifs courants détenus en vue de la vente et actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	72.075	86.960
TOTAL DES ACTIFS	117.727	132.856

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30.000	30.000
Réserves consolidées	13.730	15.911
Capitaux propres part du groupe	43.730	45.911
Intérêts minoritaires	229	232
TOTAL CAPITAUX PROPRES	43.959	46.143
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières à long terme	23.550	14.982
Instruments financiers dérivés à long terme	-	-
Provisions	751	1.251
Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location	6.578	6.911
Dettes commerciales et autres dettes	2.801	2.801
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	33.680	25.945
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières à court terme	29.768	51.141
Instruments financiers dérivés à court terme	-	-
Dettes d'impôts courants	242	155
Provisions	29	29
Dettes commerciales et autres dettes	9.376	8.754
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location	673	689
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	0	0
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	40.088	60.768
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	117.727	132.856

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2020 (6 mois)	2019 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
RÉSULTAT NET	-2.181	-3.141
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS	-3	0
- Impôts	74	154
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	-	-
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	422	-779
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur droits d'usage des contrats de location (2)	213	216
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers	-	578
- Amortissement des immobilisations corporelles	11	52
- Amortissement des immobilisations incorporelles	31	28
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (3)	-147	-321
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées	128	71
- Résultat des activités non poursuivies	-	-353
- Charges d'intérêts	1.310	1.640
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	-66	-31
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	-	-
Résultat net avant variations du fonds de roulement	-208	-1.886
<i>Variations du fonds de roulement :</i>		
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock (4)	-2.177	-630
Encaissements de cessions sur immeubles en stock	-	-
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	-	-
Créances commerciales et autres créances	-3.024	-433
Dettes commerciales et autres dettes	621	-608
Provisions	-500	75
Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	-5.080	-1.596
Impôts payés	0	-510
Impôts reçus	63	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	-5.225	-3.992

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	2020 (6 mois)	2019 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-154	-682
Acquisitions d'immobilisations corporelles	0	-3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-13	-33
Acquisition de coentreprises et entreprises associées	-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées	-	-
Augmentation de capital coentreprises et entreprises associées	0	-281
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées (5)	-399	-259
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées	-	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-566	-1.258
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursements d'emprunts bancaires	-500	-568
Nouveaux emprunts société mère (6) (8)	32.300	7.000
Remboursement d'obligation (7)	-43.800	-200
Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)	-349	-270
Intérêts payés	-2.115	-2.500
Autres intérêts perçus	32	50
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	-14.432	3.512
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-20.223	-1.738
Situation nette de trésorerie en début d'année	22.565	6.979
Situation nette de trésorerie en fin d'année	2.342	5.241

- (1) Le poste « (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne des évolutions dans la valeur des immeubles de placement « Networks Forest » (Diamond Building) et « Da Vinci H3 » déterminée par les experts indépendants (Cushman et Wakefield).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location » concernent les conventions d'emphytoses ainsi que la convention de bail immobilier pour son siège social dans lesquelles le groupe Banimmo est preneur.
- (3) Le poste « Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles » concerne essentiellement la période de gratuité locative octroyée au locataire « VeePee » dans l'immeuble Networks Forest.
- (4) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne essentiellement des travaux de rénovation profondes sur l'immeuble Networks NØR à Bruxelles ainsi que la construction de l'immeuble Networks Gent (One & Two) à Gand.
- (5) Le poste « Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » concerne une avance de trésorerie complémentaire à la coentreprise MC² Development pour la construction de l'immeuble ING à Louvain-la-Neuve.
- (6) Le poste « Nouveaux emprunts société mère » concerne une levée d'obligation pour un montant de €28 millions ainsi qu'un tirage de € 4,3 millions sur une ligne de crédit de € 12,5 millions, tous deux octroyés par la société Patronale Life.
- (7) Le poste « Remboursement d'obligation » concerne le remboursement intégral le 19 février 2020 de l'emprunt obligataire privé.
- (8) Le poste « nouveaux emprunts société mère » concerne un emprunt complémentaire de € 7 millions qui a été octroyé au groupe Banimmo par l'actionnaire de référence Patronale Life.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Capital	Réser- ve liée au capital	Titres auto- déte- nus	Réser- ves conso- lidées	Gains et pertes com- tabi- lisés direc- tement en fonds propres	Total des capi- taux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consoli- dés
SOLDE AU 1ER JANVIER 2019	79.500	392	-1.843	-29.411	0	48.638	0	48.638
Résultat du premier semestre 2019				-2.181				
Autres								
SOLDE AU 30 JUIN 2019	79.500	392	-1.843	-31.592	0	46.457	0	46.457
Résultat du deuxième semestre 2018				-546				-1
Acquisitions des parts de tiers dans les fonds propres des entreprises liées								233
Réduction de capital par absorption de pertes	-49.500			49.500				
Autres				0				
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	30.000	392	-1.843	17.362	0	45.911	232	46.143
Résultat du premier semestre 2020				-2.181				-3
Autres								
SOLDE AU 30 JUIN 2020	30.000	392	-1.843	15.181	0	43.730	229	43.959

SÉLECTION DES NOTES EXPLICATIVES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

NOTE 1: INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé Boulevard Bischoffsheim 33 à 1000 Bruxelles, ainsi que son siège d'exploitation. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles. Le transfert international du siège social opéré au cours de l'exercice 2007 a été organisé sans dissolution de la société ni perte de sa personnalité juridique. Il n'a par ailleurs pas occasionné en soi de changement dans l'actionnariat et le contrôle de la société. Cette opération ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises mais correspond à une réorganisation juridique neutre d'un point de vue comptable.

Le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life est devenu l'actionnaire de référence, succédant au groupe Affine. Patronale Life détient actuellement 62,47% du total des actions émises par Banimmo.

NOTE 2 : BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2019 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne à l'exception de l'adoption des nouveaux standards entrant en vigueur au 1er janvier 2020. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2019.

NOTE 3 : ÉVOLUTION DES MÉTHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2020 :

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 8 – « Méthodes comptables, changement d'estimations comptables et erreurs », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 10 – « Evénements postérieurs à la fin de la période de reporting », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 34 – « Information financière intermédiaire », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 37 – « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », intitulé « Modification de la définition du terme « significatif » - publié par l'IASB le 31 octobre 2018 adopté par l'UE le 29 novembre 2019 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 3 – « Regroupements d'entreprises », intitulé « Définition d'une entreprise » - publié par l'IASB le 22 octobre 2018 adopté par l'UE le 21 avril 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence » - publié par l'IASB le 26 septembre 2019 adopté par l'UE le 15 juin 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2020 (application anticipative possible) ;

Les normes, amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2020, n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés résumés de Banimmo.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2020 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

NOTE 4 : CARACTÈRE SAISONNIER OU CYCLIQUE ÉVENTUEL DE L'ACTIVITÉ

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

NOTE 5 : ÉLÉMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

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

NOTE 6 : ÉMISSION OU RACHAT DE TITRES D'EMPRUNTS ET D'INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

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

NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2020 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2019.

NOTE 8 : DIVIDENDES

L'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2020 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2019.

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

NOTE 9 : INFORMATION SECTORIELLE

Une ventilation sur base du critère géographique est reprise ci-après. Les deux secteurs géographiques du groupe Banimmo sont la Belgique et la France.

Secteurs géographiques au 30-06-2020

(en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	768	-	-	768
Charges locatives des immeubles de placement	-360	-	-	-360
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	408	-	-	408
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.086	-	-	1.086
Charges locatives des immeubles en stock	-28	-	-	-28
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	1.058	-	-	1.058
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles en stock	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES	1.466	-	-	1.466
Honoraires et commissions de gestion	13	-	-	13
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-422	-	-	-422
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	-213	-	-	-213
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-31	-	-	-31
RESULTAT IMMOBILIER	813	0	-	813
Charges administratives	-1.551	-	-	-1.551
RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR	-738	0	-	-738
Charges financières nettes				-1.229
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers				-15
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				-128
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat des autres actifs financiers				-
Impôts				-74
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES				-2.184
Résultat des activités non poursuivies				-
RESULTAT SEMESTRIEL				-2.184

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2020 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	154	-	-	154
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	-185	-	-	-185
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	2.930	-	-	2.930
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	13	-	-	13
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	41	-	-	41
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	28	-	-	28

Secteurs géographiques au 30-06-2019

(en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	736	-	-	736
Charges locatives des immeubles de placement	-240	-	-	-240
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	496	-	-	496
Revenus locatifs des immeubles en stock	1.076	-	-	1.076
Charges locatives des immeubles en stock	-18	-	-	-18
Revenus locatifs nets des immeubles en stock	1.058	-	-	1.058
Produits de cession des immeubles en stock	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles en stock	-	-	-	-
Revenus de cessions des immeubles en stock	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES	1.554	-	-	1.554
Honoraires et commissions de gestion	-19	-	-	-19
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Charges et frais de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	779	-	-	779
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	-216	-	-	-216
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-743	5	-	-738
RESULTAT IMMOBILIER	1.355	5	-	1.360
Charges administratives	-2.442	-	-	-2.442
RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR	-1.087	5	-	-1.082
Charges financières nettes				-1.571
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers				-39
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				-70
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat des autres actifs financiers				-578
Impôts				-154
RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES				-3.494
Résultat des activités non poursuivies				353
RESULTAT SEMESTRIEL				-3.141

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2019 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	682	-	-	682
Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de placement (première application IFRS 16)	1.675	-	-	1.675
Total immeubles de placement	2.357	-	-	2.357
Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de stock (première application IFRS 16)	7.449	-	-	7.449
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	-216	-	-	-216
Total droits d'utilisation immobiliers liés à des immeubles de stock	7.233	-	-	7.233
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	629	-	-	629
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	-	-	3
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	33	-	-	33

NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2020 les sociétés "European District Properties Two" et "Société de Développement de Charleroi" ont été fusionnées avec la société Banimmo qui détenait 100% des actions. Le groupe Banimmo n'a réalisé aucune autre opération ayant affecté la composition du périmètre de consolidation.

NOTE 11 : ÉVOLUTION DES PASSIFS LATENTS IDENTIFIES À LA CLÔTURE

Le groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 31 décembre 2019 (voir note 29 du rapport annuel 2019).

NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. Engagements d'acquisitions d'actifs

Au 30 juin 2020 ainsi qu'au 31 décembre 2019, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

B. Engagements résultant de contrats de location dans lesquels Banimmo est le preneur et pour lesquels Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi que sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale)

Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux dont certains de courte durée. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs.

C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses en faveur de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 4,9 millions au 30 juin 2020 comme au 31 décembre 2019.

D. Autres engagements

Autres engagements donnés

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

Dans le cadre plus récent de la vente de Banimmo France et de sa filiale Anglet, Banimmo a garanti (via une garantie bancaire appelable à première demande) un montant de € 3 millions pour couvrir les garanties d'actifs et passifs et d'hommes clés.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2020 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions (inchangées par rapport au 31 décembre 2019) afin de garantir ses garanties et emprunts bancaires et non bancaires.

Autres engagements reçus

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 2,1 millions au 30 juin 2020 et n'ont pas évolué depuis le 31 décembre 2019.

E. Autres droits

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
LOYERS À RECEVOIR		
A moins d'un an	1.461	3.173
Entre 1 an et 5 ans	7.002	7.511
A plus de 5 ans	7.172	7.779
	15.635	18.463

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire d'Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autres le remboursement des financements octroyés aux filiales d'Urbanove pendant la procédure de réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances dont le recouvrement est incertain et sur lesquelles porte ce droit a fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

NOTE 13 : ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'y a eu aucun évènement significatif postérieur à la clôture.

NOTE 14 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Au premier semestre 2020, Banimmo a accordé à la coentreprise MC² Development une avance classée sous la rubrique « Actifs financiers à long terme » d'un montant de € 0,635 million.

La valeur de la créance sur la Société de la Tour Eiffel (ex Affine RE) dont la valeur dépend de l'immeuble Vaugirard, est restée inchangée au cours du premier semestre 2020.

Patronale Life, actionnaire de référence, a octroyé à Banimmo des emprunts pour un montant global de € 47,3 millions (voir note 17 : Dettes financières).

Banimmo détient par l'intermédiaire de sa société liée SDEC une participation de 54% dans la société Charleroi Expo Congrès. Cette participation n'était pas consolidée mais évaluée à sa valeur historique en tant que « autres actifs financiers à long terme ». Fin mars 2019, cette société a été mise en liquidation et Banimmo estime la perte à la valeur totale de sa participation. De ce fait, la participation a été portée à 0 en ayant fait l'objet d'une réduction de valeur de 578 k euros en 2019. La liquidation n'a pas été clôturée à ce jour.

NOTE 15 : ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Aucun évènement n'a affecté les coentreprises et entreprises associées durant le premier semestre 2020.

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

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

30-06-2020

ACTIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs Comptables				Justes Valeurs	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres disponibles à la vente courants et non courants	4.034	-	-	4.034	Niveau 3	4.034
Autres actifs financiers courants et non courants	-	-	2.002	2.002	Niveau 3	2.002
Clients et créances rattachées	-	-	6.500	6.500	Niveau 3	6.500
Autres créances (*)	-	-	167	167	Niveau 3	167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	2.342	2.342	Niveau 1	2.342

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

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

30-06-2020

PASSIFS FINANCIERS (en € 000)	Valeurs Comptables			Justes Valeurs	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunt obligataire	-	-	-	Niveau 1	-
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	Niveau 2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	4.755	4.755	Niveau 3	4.755
Autres emprunts financiers	-	49.204	49.204	Niveau 3	8.000
Dépôts de garantie	-	203	203	Niveau 3	203
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location		7.251	7.251	Niveau 3	7.251
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	-	9.157	9.157	Niveau 3	9.157

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

PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	2020	2021	2022	2023	2024 +
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Instruments dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	500	500	500	3.250
Autres emprunts financiers	28.000	-	-	4.300	15.000
Dépôts de garantie	203	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	6.356	2.801	-	-	-

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

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

NOTE 17 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
NON COURANTES		
Ligne de crédit — taux flottant	-	-
Emprunts bancaires — taux flottant	4.250	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	19.300	14.982
Emprunts obligataires — taux fixe	-	-
	23.550	14.982
COURANTES		
Ligne de crédit — taux flottant	-	-
Emprunts bancaires — taux flottant	500	5.250
Découvert bancaire (note 13)	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	-	45.407
Emprunts entreprises liées - taux fixe	29.263	484
Autres dettes financières	5	1
	29.768	51.142
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	53.318	66.124

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

(en € 000)	30-06-2020	31-12-2019
Emprunts à taux flottant	4.750	5.250
Emprunts à taux fixe	48.563	60.873
Dettes sans intérêt	5	1
	53.318	66.124

Toutes les dettes financières sont en euro et le groupe n'est donc pas sujet à un risque de change. La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2020 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions (montants inchangés depuis le 31 décembre 2019) afin de garantir ses garanties & emprunts bancaires et non bancaires.

A. Emprunt bancaire à taux flottant

Banimmo bénéficiait au 30 juin 2020 d'une ligne de crédit bilatérale pour un montant nominal total de € 4,8 millions et entièrement utilisée. La convention prévoit un remboursement de € 0,5 million le 30 juin de chaque année avec une échéance finale le 30 juin 2029. Les taux d'intérêts y applicables correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

B. Emprunt auprès de sociétés liées

Banimmo a signé en juin 2019 deux nouveaux emprunts octroyés par Patronale Life :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage et qui annule et remplace le crédit de € 8,0 millions octroyé en mai 2018 avant l'OPA ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour une durée de 42 mois au taux de 5% et également sans sûretés, disponible au tirage pour le financement de projets.

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

Au 30 juin 2020, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré et € 4,3 millions ont été tirés sur le crédit de € 12,5 millions.

Le 13 février 2020, Banimmo a obtenu un prêt de Patronale Life d'un montant de € 28 millions au taux de 3,75% afin d'obtenir les fonds nécessaires au remboursement de l'emprunt obligataire privé venant à échéance le 19 février 2020 (voir ci-dessous).

Aucune garantie n'a été consentie sur ce nouvel emprunt.

C. Emprunts obligataires

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44,0 millions. Les obligations qui avaient une durée de 5 ans, avec une échéance le 19 février 2020, généraient un rendement brut annuel fixe de 4,25%. La valeur comptable de cette dette financière correspond au prix d'émission, corrigé des frais et commissions pour la mise en place de la transaction

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 62,47% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Aux fins de l'article 8 des Conditions Générales applicables aux Obligations échéant en 2020 (Changement de Contrôle), un avis a été communiqué, le 8 janvier 2019, aux détenteurs des Obligations, selon lequel l'Emetteur a fait l'objet d'un Changement de Contrôle.

À la suite de cet avis, chaque Obligataire a eu le droit d'exiger de la part de l'Emetteur, jusqu'au 24 janvier 2019, qu'il rachète tout ou partie des Obligations échéant en 2020 appartenant à cet Obligataire (l' « Option Put »).

A la date d'expiration de l'Option Put, celle-ci a été valablement exercée sur 6 Obligations pour un montant total de € 600 000. Deux de ces Obligations ont été remboursées le 19 février 2019 à la valeur nominale des Obligations échéant en 2020, y compris le coupon annuel dû le 19 février 2019. Les quatre autres obligations ont été rachetées par Patronale life dans les mêmes conditions.

Le 19 février 2020, Banimmo a procédé au remboursement intégral de cet emprunt obligataire.

NOTE 18 : RISQUES LIÉS À L'OBTENTION DE FINANCEMENT

Les activités du groupe nécessitent des investissements importants à financer en partie par le recours à de l'endettement.

Le financement du groupe repose actuellement :

- sur un emprunt dont le montant nominal est de € 28 millions avec échéance en octobre 2020 ;
- sur un emprunt subordonné dont le montant nominal est de € 15 millions avec échéance en juin 2026 ;
- sur un emprunt bilatéral dont le montant nominal est de € 12,5 millions avec échéance en juin 2023 ;
- sur un emprunt bilatéral pour un total nominal de € 4,8 millions échéant en juin 2029.

Le taux d'endettement net du groupe se situe à un niveau très faible en termes de Loan-to-Value : il est de 43,3% au 30 juin 2020 (contre 32,8% fin 2019). Le ratio Gearing qui mesure aussi l'endettement est lui aussi tombé à un niveau très bas de 1,2 (versus 0,9 fin 2019).

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2020, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Werner Van Walle
Président du Conseil

Lares Real Estate sprl
Administrateur
Représentée par Laurent Calonne

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE BANIMMO SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS CLOS LE 30 JUIN 2020 POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Résumés de Banimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joints, arrêtés au 30 juin 2020 comprenant le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». Le total du bilan consolidé résumé de la situation financière s'élève à 117.727 milliers d'euro et l'état consolidé du résultat global résumé se solde par une perte nette pour la période de six mois se terminant à cette date de 2.184 milliers d'euro. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Résumés, conformément à la norme internationale d'informations financières IAS 34 Information Financière Intermédiaire adoptée par l'Union Européenne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'émettre une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Résumés, basée sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

Paragraphe d'observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Impact du COVID-19 » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 26 août 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

**Christel
Weymeersch
(Signature)**

Digitaal ondertekend door Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), c=BE
Datum: 2020.08.26 12:28:05
+02'00'

Christel Weymeersch*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

COMPOSITION

Au 30 juin 2020, le portefeuille immobilier était composé de 4 immeubles pour une surface totale développée d'environ 38.459 m², de 7 terrains et d'un immeuble (dont 2 détenus en joint-venture) pour un total de 281.000 m² de superficie à développer (part Banimmo).

VALEUR DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2020, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 87,49 millions.

- Immeubles de placement : € 27,45 millions
- Immeubles détenus en stock : € 60,04 millions

Le portefeuille se compose de 100% de bureaux.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles s'élève à 83,7% au 30 juin 2020, une diminution de 7,8% par rapport au 31 décembre 2019, la conséquence du départ de Unilever de l'immeuble NETWORKS Forest (antérieurement « Diamond Building »).

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

04/03/2021 Publication des résultats annuels 2020

11/05/2021 Assemblée Générale ordinaire

26/08/2021 Rapport semestriel au 30 juin 2021

CONTACTS INVESTISSEURS

Banimmo

Laurent Calonne

CEO

Laurent.Calonne@banimmo.be

Banimmo

Werner Van Walle

Président du conseil d'administration

Werner.VanWalle@patronale-life.be

A PROPOS DE BANIMMO

Banimmo est un développeur immobilier « pur-sang » coté en bourse qui se focalise sur le développement d'immeubles de bureaux en Belgique, par le redéveloppement de sites à potentiel et la construction de projets « built-to-suit » pour ses clients. Le portefeuille immobilier actuel comprend 38.459 m² d'immeubles et 281.000 m² de terrains à développer. La société se différencie en se focalisant sur la durabilité et sur les centres urbains et leur environnement.

Banimmo est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (BANI).



Banimmo
Bischoffsheimlaan 33
BE-1000 Brussel
Tel. : +32 2 710 53 11
www.banimmo.be