



Rapport  
financier  
annuel  
2020



# CONTENU

Mission	3
Lettre du Président et du CEO	4
Corporate identity	6
Faits marquants 2020	10
Chiffres-clés fin 2020	12
Rapport immobilier	16
Banimmo en bourse	26
Rapport annuel sur les comptes consolidés	28
Etats financiers	56
Renseignements généraux	142

# ABOUT BANIMMO

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of more than 281,000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines. The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.



## LETTRE DU PRÉSIDENT ET DU CEO



Soyons clairs, 2020 est une année à ne plus jamais oublier. Il y a un an, nous avons annoncé qu'après l'année de transition 2019, l'année 2020 allait devenir celle de la consolidation. Le Covid-19 est venu et a causé une perturbation que personne n'attendait.

Heureusement, Banimmo s'est maintenue. Non seulement la Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le portefeuille locatif existant, mais en même temps les grands chantiers commencés n'ont pas souffert. Le planning a pu être respecté partout et les trois projets (NETWORKS Gent, NETWORKS NØR et le bâtiment pour ING à Louvain-la-Neuve) seront livrés à temps plus tard cette année.

Jusqu'à l'automne 2020, il semblait y avoir peu de mouvement sur le marché locatif. Beaucoup d'entreprises restaient en attente et ne savaient pas comment leurs activités allaient évoluer, sans parler même de leurs besoins d'emplacement. Mais après un certain temps, l'intérêt s'est réveillé et les offres et les négociations ont suivi. Entre-temps, des contrats de location ont été signés pour NETWORKS Gent début 2021, de sorte que ce projet est déjà prélové à 43%.

*« Le planning a pu être respecté partout  
et les trois projets (NETWORKS Gent,  
NETWORKS NØR et  
le bâtiment pour ING à Louvain-la-Neuve)  
seront livrés à temps  
plus tard cette année. »*



LAURENT CALONNE • CEO



WERNER VAN WALLE • PRÉSIDENT

La perturbation n'a pas non plus empêché Banimmo de se repositionner clairement. Un exercice de réflexion approfondi a mené à une mission, une vision et une stratégie claires, ainsi qu'à une identité et une image de marque rafraîchissantes de l'entreprise.

En termes de financement, Banimmo, avec l'aide de son actionnaire majoritaire Patronale Life, a réussi à rembourser l'emprunt obligataire existant début 2020 et à placer un nouvel emprunt obligataire d'un montant de € 50 millions.

Nous espérons avec vous qu'après l'été, nous serons à nouveau confrontés à des moments positifs où Banimmo récoltera les fruits du travail des deux dernières années. Ce seront également des moments passionnants où la définition de l'environnement de bureau sera réécrite. Et Banimmo a surtout l'intention de s'installer à table pour contribuer aux nouvelles tendances qui vont révolutionner l'immobilier.

Lares Real Estate SRL  
Administrateur  
représentée par Laurent Calonne  
CEO

Patronale Real Estate SA  
Administrateur  
représentée par Werner Van Walle  
Président du Conseil

## CORPORATE IDENTITY

Début 2020, le Management s'était fixé pour objectif de peaufiner la stratégie du nouveau Banimmo pour l'avenir.

Pour ce faire, les **Sustainable Development Goals (SDG's)** des Nations Unies ont été pris en compte.



Après une réflexion interne approfondie, 5 stratégies ont été définies :

## 1. OUR PRODUCT IS OUR DIFFERENTIATOR.

Our real estate model is adaptable and as such futureproof. Human experience is what drives us. That is why we maximize the flexibility of spaces, integrating the latest proven technology and optimizing the costs. Always with respect for nature.

## 2. CONNECTING WITH EMPATHY.

Everything we deliver is adaptable and based on personal needs. Flexibility is key in our offering. We prove this by listening to our clients first, by understanding their wishes and visions. Designing with a particular attention to health & wellbeing.

## 3. SERVICES ARE AN ESSENTIAL PART OF OUR PRODUCT.

Everything we create is experience based. It is not about the bricks but about the people occupying our spaces. We detect their wishes and analyse which services they need so they can focus on their core activities and gain a better work-life balance. A location-based service package is part of our product offering and it ranges from shared bikes and cars, to extensive delivery services, ironing services, dry-cleaning, carwash, shared meeting rooms and food & beverage solutions. The result is a service-based environment.

## 4. MISSION DRIVEN ACTIONS AND COMMUNICATION.

Everything we do and say derives from our mission and beliefs. Developing for people and with respect for nature is our core. This attitude is translated in a complete scan at the start of our design process. We map the positive impact of our projects on society (structure, material, energy sources, orientation, biodiversity, green areas, ...). SDG's guide us towards a specific action plan.

## 5. LEADING BY HONESTY.

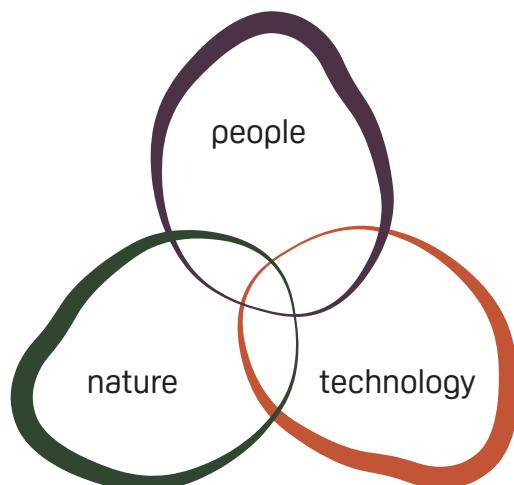
We say what we do and we do what we say, leading by example.

We communicate in an open and simple way. We don't use difficult words but natural language. Honest advice, prices and solutions are at the core of what we do. We lead with zero tolerance for exclusion. With a strict charter/code of conduct as an attachment to all contracts.

Equality is key for us. In a world led by men, we support women equally. This is a concrete translation of our 'empathic' approach. We don't do bullshit, we act and speak coherently.

Ces stratégies sont largement regroupées dans la nouvelle mission de Banimmo :

***Create a balance between nature, people and technology***



En 2021, nous poursuivrons l'exercice et développerons davantage la stratégie en fonction des SDGs et d'autres paramètres durables.



## **Manifesto**

We believe that tomorrow's challenge is not about change. Change has always been there in the past and life will keep on changing in the future.

The real challenge is our attitude towards change and the speed it is taking.

That is why flexibility will become very valuable in the future.

We will look for flexible spaces that can respond to a rapid change in our needs.

We will move away from rigidity and exchange it for flexibility. People who are able to adapt quickly to new circumstances, showing a flexible mindset, will become our new leaders. Whilst others may fear the future and stay stuck in the past, we embrace this new adaptable world.

Stretching our minds will take us places we have never seen before.

It will help us to shape offices and homes that meet our personal needs.

It will help us to develop the future of work.

It will help us to shape a better world.

It will make positive change possible.

We believe that the real heroes of tomorrow are those that are able to bend without breaking. The ones that open their mind and see opportunities.

We believe in flexibility. **The future is flexible.**

# FAITS MARQUANTS 2020

## JANVIER

Début de l'exercice pour la définition de la nouvelle identité d'entreprise, y compris la nouvelle mission, la vision et la stratégie.

Banimmo dresse son document BIM Vision.



## FÉVRIER

Entrée en vigueur d'un bail à long terme avec ING à Louvain-la-Neuve et début des travaux.

## MARS

Début de la phase de conception projet NETWORKS Gent phase 2 (17.500 m<sup>2</sup> de bureaux sur The Loop).

## JUIN

Vente (sous réserve de conditions) des actions de MC<sup>2</sup> Development à Belfius Insurance.

## AOÛT

Démarrage des travaux de rénovation vers un bâtiment passif certifié Breeam Outstanding dans NETWORKS NØR.

### SEPTEMBRE

Banimmo devient 2<sup>ème</sup> à la régate de voile 'Winds of Real Estate'.

### OCTOBRE

Décision de rénover en profondeur l'atrium de NETWORKS Forest.

### NOVEMBRE

Convention d'exclusivité pour un développement majeur sur le site de baselstraat à Evere.

Conclusion d'un placement privé d'obligations pour 5 ans, d'un montant de € 50 millions.

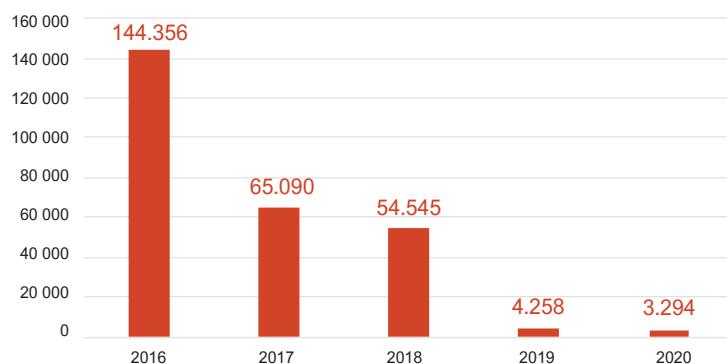
Jan Gillis débute en tant que Development Manager.

### DÉCEMBRE

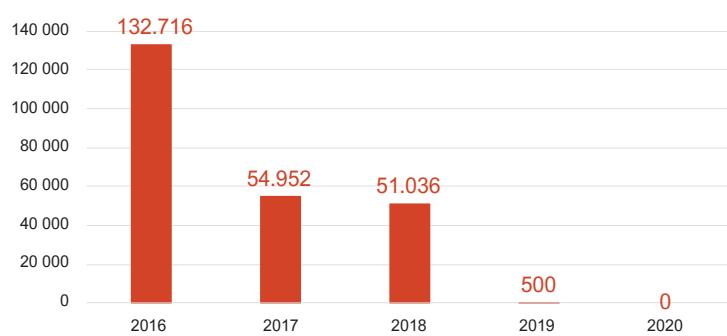
Lancement du nouveau site web et de la nouvelle identité de l'entreprise.

## CHIFFRES CLÉS FIN 2020

### CHIFFRE D'AFFAIRES (EN '000 €)



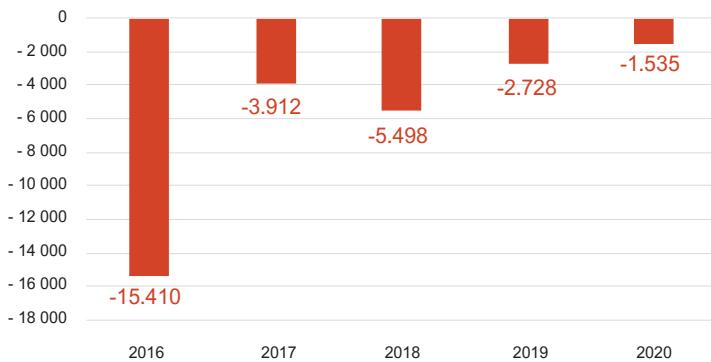
### VENTE D'ACTIFS (EN '000 €)



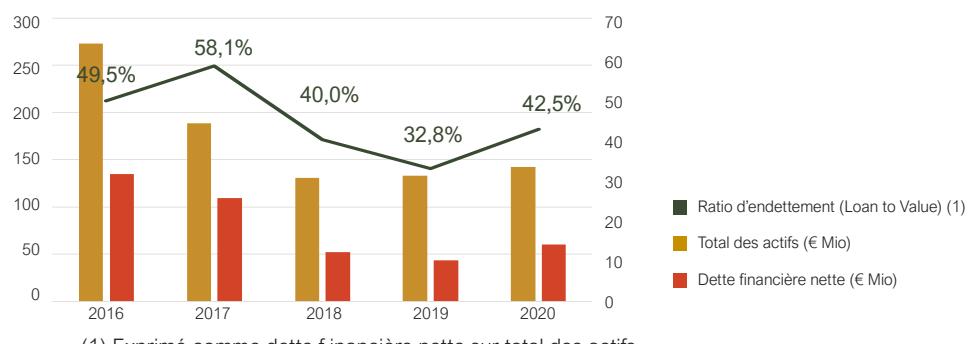
### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



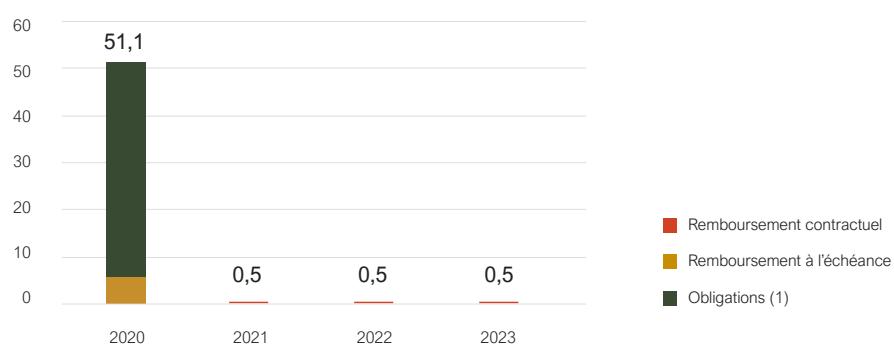
## RÉSULTAT NET (EN '000 €)



## ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT (EN '000 €)



## ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS (EN € MILLIONS)



(1) L'emprunt obligataire a été remboursé le 19 février 2020, partiellement refinancé par Patronale Life, et par après par un nouvel emprunt obligataire.

Tous les covenants bancaires et obligataires sont respectés.

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	2020	2019
Revenus locatifs	3 294	3 758
Produits de cession d'immeubles de stock	-	500
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 294</b>	<b>4 258</b>
Charges locatives	- 550	- 539
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	- 537
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1 076</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>2 744</b>	<b>3 182</b>
Honoraires et commissions de gestion	6	19
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	377	- 1 081
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	3 381	1 603
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 427	- 394
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 981	- 822
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5 100</b>	<b>2 507</b>
Charges administratives	- 3 141	- 4 280
Autres revenus	-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>1 959</b>	<b>- 1 773</b>
Charges financières	- 2 652	- 3 022
Produits financiers	269	246
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 37	- 9
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 185	199
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	- 461	417
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>- 1 107</b>	<b>- 3 942</b>
Impôts	- 148	- 429
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>- 1 255</b>	<b>- 4 371</b>
Résultat des activités non poursuivies	- 280	1 643
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Attribuable aux:		
- Actionnaires de la société	- 1 642	- 2 727
- Intérêts minoritaires	107	- 1
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	- 0,14	- 0,24

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	2020	2019
<b>ACTIFS</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	42 311	27 716
Immobilisations corporelles	457	526
Immobilisations incorporelles	160	195
Droits d'usage des contrats de location	5 616	5 987
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 036	5 221
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	4 556	4 614
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 707	1 637
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>59 843</b>	<b>45 896</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	56 395	57 863
Actifs financiers courants	1 069	987
Créances commerciales et autres créances courantes	5 001	5 435
Créances d'impôts courants	94	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 160	22 565
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>81 719</b>	<b>86 960</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	14 269	15 911
Capitaux propres part du groupe	44 269	45 911
Intérêts minoritaires	340	232
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>44 609</b>	<b>46 143</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	77 995	14 982
Provisions non courantes	1 169	1 251
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	6 253	6 911
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	2 801
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>85 417</b>	<b>25 945</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	1 276	51 141
Dettes d'impôts courants	195	155
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	658	689
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9 378	8 754
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>11 536</b>	<b>60 768</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

# RAPPORT IMMOBILIER

## ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### Composition

Le 31 décembre 2020 le portefeuille immobilier se composait de 4 immeubles loués, avec une superficie louable totale de 38.459 m<sup>2</sup>. L'immeuble NETWORKS Gent, bien qu'inclus dans les immeubles de placement, n'est pas repris dans cette superficie parce que l'immeuble est toujours en construction et n'était pas encore louable à la date de clôture du bilan.

De plus, le portefeuille contenait un immeuble en redéveloppement et 7 terrains (dont 2 en coentreprise avec un immeuble en construction), avec un potentiel de développement d'environ 281.000 m<sup>2</sup> (part Banimmo).

### Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2020 le patrimoine immobilier avait une valeur de € 103,4 millions:

- Immeubles de placement : € 42,3 millions ;
- Immeubles en stock : € 56,4 millions ;
- Participations détenues en coentreprise : € 5 millions.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation total du portefeuille d'immeubles disponibles à la location se situe à 78,0%, une diminution de 13,5% par rapport au 30 juin 2020, suite à la vacance structurelle dans l'immeuble NETWORKS Forest après le départ d'Unilever et une diminution de l'espace loué par Electrolux dans l'immeuble Raket 40.

**TOTAL DE LA  
SUPERFICIE LOUABLE**

**38.459 m<sup>2</sup>**

**TAUX D'OCCUPATION**

**78,0%**

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**€ 109 miljoen**

**POTENTIEL DE  
DÉVELOPPEMENT**

**281.000 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION DES ACTIVITÉS

Un potentiel de développement d'environ 281.000 m<sup>2</sup> et un portefeuille d'immeubles locatifs de 38.459 m<sup>2</sup>.

### TERRAIN SDEC, CHARLEROI

Surface constructible : 53.100 m<sup>2</sup>

### TERRAIN H2, SITE DA VINCI EVERE

Surface constructible : 21.945 m<sup>2</sup>

### TERRAIN BASEL, SITE DA VINCI EVERE

Surface constructible : 22.695 m<sup>2</sup>

### TERRAIN BONNE FORTUNE, ANS

Surface constructible : 36.000 m<sup>2</sup>

### TERRAINS THE LOOP, GENT

Surface constructible : 88.550 m<sup>2</sup> pour la part de Banimmo (entreprise associée)

Bonne Fortune, ANS



### AVENUE BOURGET 1 À EVERE (DA VINCI H3)

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles

Surface totale : 12.449 m<sup>2</sup> pour les bâtiments actuels, mais potentiel supplémentaire de 21.550 m<sup>2</sup>.

Parking : 100

Année de rénovation : 2005-2006

Niveaux hors sol : Rez + 1

Taux d'occupation : 100 % (les redevances dues par la Commission Européenne ont été cédées).



## AVENUE DE SCHIPHOL 3 (DA VINCI H5)

IMMEUBLE DE STOCK

Adresse : Avenue de Schiphol 3, 1140 Bruxelles

Surface totale : 3.703 m<sup>2</sup>

Parking : 69

Année de rénovation : 2010

Niveaux hors sol : Rez + 2

Taux d'occupation : 100 % (Cofely Services)





## NETWORKS

FOREST

### NETWORKS FOREST

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Adresse : Boulevard de l'Humanité 292,  
1190 Bruxelles

Surface totale : 14.065 m<sup>2</sup>

Parking : 282

Année de construction : 1994, partiellement  
rénové en 2018

Niveaux hors sol : Rez + 5

Niveaux sous-sol : 1

Taux d'occupation : 49,5% (Veepee, Itron, Net Computer Group, Unilever)

Note : Ce site a un potentiel de développement  
supplémentaire de 4.250 m<sup>2</sup>



**RAKETSTRAAT 40**

IMMEUBLE DE STOCK

Adresse : Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles

Surface totale : 8.242 m<sup>2</sup>

Parking : 152

Année de rénovation : 2011

Niveaux hors sol : Rez + 1

Taux d'occupation : 83,5% (Electrolux)



**MC<sup>2</sup>**

IMMEUBLE DE COENTREPRISE

Adresse : Parc Scientifique Einstein, 1348 Louvain-la-Neuve

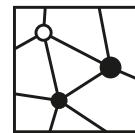
Surface totale : 10.180 m<sup>2</sup>

Parking : 340

Réception : octobre 2021

Taux d'occupation : 100% loué à ING pour 12 ans





## NETWORKS NØR

Embrace the city

### NETWORKS NØR

IMMEUBLE DE STOCK

Adresse : Boulevard du Roi Albert II 9, 1210  
Bruxelles

Surface totale : 13.738 m<sup>2</sup>

Parking : 131

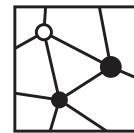
Réception : Q4 2021

Niveaux hors sol : Rez + 8

Niveaux sous-sol : 3

Taux d'occupation : 0%, en rénovation





## NETWORKS

GENT

When mobility becomes an asset

### NETWORKS GENT – IMMEUBLES ONE ET TWO

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Adresse : Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent

Surface totale : 14.271 m<sup>2</sup>

Parking : 203

Réception: Q3 (TWO) et Q4 (ONE) 2021

Niveaux hors sol : Rez + 6

Niveaux sous-sol : 1

Taux d'occupation : 0%, en construction

\*Après la date du bilan, deux contrats locatifs ont été signés, ramenant le niveau de prélocation à 43% (voir également : événements postérieurs à la clôture du bilan).





## BANIMMO EN BOURSE

### ACTION BANIMMO

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

	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTION BANIMMO</b>	
Nombre d'actions émises	11 356 544
<b>COURS DE BOURSE (en €)</b>	
Le plus élevé de l'année	€ 3,50
Le plus bas de l'année	€ 2,30
À la clôture	€ 2,72
Moyenne de l'année	€ 2,87
<b>VOLUME</b>	
Volume de transaction journalier moyen	3.915 actions
<b>CAPITALISATION BOURSIÈRE À LA CLÔTURE</b>	<b>€ 30,89 millions</b>

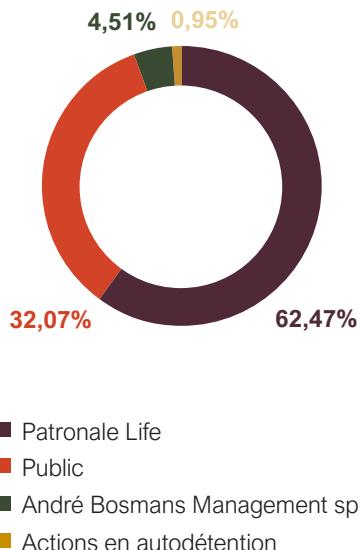
### OBLIGATIONS

Le 15 février 2020, l'emprunt obligataire de € 43,8 millions a été remboursé grâce à la trésorerie existante et à un accord de prêt à court terme de € 28,0 millions conclu avec son principal actionnaire Patronale Life.

Le 15 décembre 2020, Banimmo a lancé un emprunt obligataire privé de € 50,0 millions avec une durée de 5 ans à 4,50%. Le solde du provenu de cet emprunt obligataire permettra de financer une partie des projets de développement en cours.

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le graphique ci-après démontre la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2020 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3% des actions.



## MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 11 mai 2021 de ne pas distribuer de dividende.

## CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée générale ordinaire	11 mai 2021
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2021	26 août 2021
Communication des résultats annuels 2021	3 mars 2022

## COUVERTURE DES ANALYSTES

KBC SECURITIES  
Wido Jongman  
Avenue du Port 12, 1080 Bruxelles  
T +32 2 417 40 90  
E wido.jongman@kbcsecurities.be

# RAPPORT ANNUEL SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

## 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le taux d'occupation total du portefeuille de bâtiments disponibles à la location est de 78,0%, soit une baisse de 13,5% par rapport au 30 juin 2020. Ceci est le résultat d'une vacance structurelle dans le bâtiment NETWORKS Forest après le départ d'Unilever et d'une réduction de l'espace loué par Electrolux dans le bâtiment Raket 40. Aucun nouveau bail n'a été conclu ou annulé au 2<sup>ème</sup> semestre 2020.

Les locations suivantes ont été réalisées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 à NETWORKS Forest :

- Umedia: 728 m<sup>2</sup> de bureaux
- BePark: 50 emplacements de parking.

#### NETWORKS Forest à Forest

La vacance structurelle suite au départ d'Unilever (qui respectera ses obligations locatives jusqu'en mars 2022) s'élève désormais à un peu moins de 50%. D'autres travaux sont en cours sur le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur le service, avec un réaménagement de l'atrium et l'expansion des services, ainsi que la mise



en place du Networks Smart Hub, un smart technology business center avec des lieux de travail flexibles, qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie Covid-19.

## ACTIVITÉS DE DEVELOPPEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

### a. Activités de développement

Les chantiers entamés en 2019 ont été peu ou pas retardés malgré la pandémie Covid-19.

Bien que la commercialisation ait nettement ralenti entre mars et septembre 2020, il y a eu une demande concrète depuis octobre 2020.

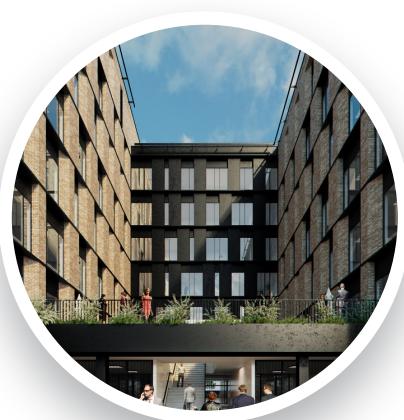
### NETWORKS NØR, Quartier nord Bruxelles

Avec cet immeuble de bureaux passif de 13.738 m<sup>2</sup> qui sera certifié « BREEAM Outstanding », la forte demande de location de surfaces de haute qualité à partir de 500 m<sup>2</sup> à proximité d'un centre de transport multimodal peut être satisfaite. Différentes offres ont été établies, et des négociations pour la location sont en cours. La réception est prévue en décembre 2021.



### NETWORKS Gent, The Loop à Gand

Ce projet sur le site The Loop à Gand qui comprend deux immeubles de bureaux, à savoir ONE (5.917 m<sup>2</sup>) et TWO (8.345 m<sup>2</sup>), portera le label BREEAM Excellent et s'adressera à plusieurs locataires. De multiples négociations sont en cours pour la location à long terme. Les bâtiments TWO et ONE seront achevés après l'été et vers la fin de 2021 respectivement.



### Centre d'activités ING à Louvain-La-Neuve

MC<sup>2</sup> Development, dans lequel Banimmo SA et Argema Sàrl détiennent chacun 50%, a obtenu le permis de construire final pour un immeuble de bureaux build-to-suit de 10.180 m<sup>2</sup> en 2020. La société a commencé les travaux de construction de ce bâtiment qui portera le label BREEAM Excellent. L'utilisateur final ING louera le bâtiment pour une période de 12 ans fixe à partir de la réception prévue en octobre 2021.



#### **b. Acquisitions**

Banimmo n'a fait aucune acquisition au cours de l'exercice 2020. La Société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

#### **c. Cessions**

Le 30 juin 2020, Banimmo SA et Argema Sàrl (Groupe Marc Liégeois) ont conclu un accord de vente avec Belfius Insurance pour la vente de 100% des actions de MC<sup>2</sup> Development SA, la société qui construit actuellement le nouveau centre d'activités pour ING à Louvain-la-Neuve. Le transfert des actions aura lieu après l'occupation par ING et le premier paiement de loyer, prévu en décembre 2021.

## **2 MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

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

## **3 ACTIONS PROPRES**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 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 2020, Banimmo détenait donc encore toujours 106 620 actions propres.

## 4 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE

### 4.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs nets (soit les produits locatifs moins les charges) s'élèvent en 2020 à € 3,3 millions contre € 3,8 millions en 2019. Cette diminution provient e.a. du contrat locatif modifié avec Electrolux pour Raket 40 à Haren.

### 4.2 Produit de cession des immeubles de stock et des commandes en cours d'exécution

Aucun immeuble n'a été vendu en 2020 ce qui fait qu'il n'y a aucun produit de cession des immeubles de stock, par rapport à € 500K en 2019.

### 4.3 Charges locatives

Les charges et taxes de la vacance locative s'élèvent à € 550K.

### 4.4 Profits/pertes de juste valeur sur immeubles de placement et réduction de valeur sur immeubles

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact positif de € 0,4 million sur les immeubles de placement (IAS 40) et un impact positif de € 3,4 millions sur les immeubles et les terrains de stock (IAS 2).

Pour IAS40 il s'agit de NETWORKS Forest, Avenue Bordet 1 et NETWORKS Gent.

Pour IAS2 il s'agit principalement de NETWORKS NØR.

### 4.5 Amortissements IFRS 16

La nouvelle norme IFRS 16 fut adoptée en 2019, suite à laquelle les actifs IFRS 16 sont également amortis à concurrence de € 0,4 million en 2020.

### 4.6 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève ainsi à € 5,1 millions, soit le double par rapport à 2019.

### 4.7 Coûts de fonctionnement

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) ont diminué à € 3,1 millions en 2020 contre € 4,3 millions en 2019, suite à une optimisation des frais.

### 4.8 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à € +2,0 millions, soit l'inverse par rapport à 2019 (€ -1,8 millions).

### 4.9 Charges financières

Pour l'année 2020, les charges financières nettes s'élevaient à € 2,4 millions contre € 2,8 millions en 2019.

Suite aux projets de développement commencés, la dette financière de Banimo a augmenté de € 66,1 millions fin 2019 à € 79,3 millions fin 2020. Le ratio d'endettement financier a augmenté à 42,5%, compte tenu des liquidités disponibles.

### 4.10 Résultat des activités non-poursuivies

Une correction sur la vente du Golf Hôtel de Chantilly SAS fin 2019 a un impact sur le résultat de € -280K.

### 4.11 Impôts

Les charges d'impôts de € 0,1 million sont liées à l'activité courante de certaines filiales.

### 4.12 Résultat net

Le résultat net de l'exercice fait apparaître une nette amélioration et se limite à une perte de € 1,5 million contre une perte de € 2,7 millions fin 2019 et € 5,5 millions fin 2018.

## 5 COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Les immeubles de placement (IAS40) ont fortement augmenté (€ + 14,6 millions, soit 52,7%) depuis la décision prise d'inclure le projet NETWORKS Gent (bâtiment One et Two) qui est actuellement en phase de construction, mais a déjà réalisé des prélocations (voir événements postérieurs à la date du bilan) dans la rubrique immeubles de placement.

En revanche, les bâtiments de stock (IAS2) ont connu une légère réduction de valeur de € 1,5 million. Cela est dû, entre autres, à une combinaison de reclassement de NETWORKS Gent sous IAS40, de l'activation des coûts de développement sur les projets et de la reprise de réductions de valeur antérieures sur les bâtiments et les terrains de stock.

Les capitaux propres du groupe s'élève à € 44,6 millions, soit € 3,9 par action, contre € 46,1 millions fin 2019, soit € 4,1 par action.

Les dettes financières s'élèvent à € 79,3 millions, contre € 66,1 millions fin 2019.

## 6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Le 9 mars 2021, Banimmo a signé un bail de 9 ans pour 3,5 étages du bâtiment TWO, partie du projet NETWORKS Gent à The Loop à Gand, qui sera achevé à l'été 2021.

Le locataire ESKO-Graphics BV louera 5 063 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 72 places de stationnement, 82 places de stationnement sécurisées pour vélos et 126 m<sup>2</sup> d'espace d'archives. Le contrat de location débutera le 1<sup>er</sup> décembre 2021, lors de l'occupation par le locataire.

Le 18 mars, un bail de 9 ans pour le même bâtiment a été signé pour 836,47 m<sup>2</sup>, 11 places de stationnement

et 13 places de stationnement pour bicyclettes avec Skilliant CVBA. Le bail entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Avec ces transactions, 72,9% du bâtiment TWO est préloqué, ce qui correspond à 43% de l'ensemble du projet composé des bâtiments ONE en TWO, représentant ensemble 13.735,38 m<sup>2</sup> de bureaux.

## 7 PERSPECTIVES

Banimmo achèvera les trois projets de développement en cours en 2021, à savoir NETWORKS NØR (Bruxelles), NETWORKS Gent et le bâtiment d'ING à Louvain-la-Neuve.

Diverses offres et négociations pour la location sont en cours pour Gand et Bruxelles.

A The Loop à Gand, une demande de permis sera soumise avant l'été pour une prochaine phase de 5 bâtiments qui seront proposés comme immeubles de bureaux.

Toujours sur The Loop, la masterclass dirigée par Alexander D'Hooghe sera achevée ce printemps, après quoi le rôle du site et son développement seront concrétisés.

La vacance de NETWORKS Forest sera abordée par le repositionnement du bâtiment en tant qu'environnement axé sur le service, avec le réaménagement de l'atrium et l'expansion des services, ainsi que par la mise en place du Networks Smart Hub, un smart technology business center avec des lieux de travail flexibles, qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie Covid-19.

Des plans directeur seront élaborés cette année pour les terrains situés à Ans et Charleroi afin de les préparer pour de futurs développements.

## 8 INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Le conseil d'administration n'a pas, outre l'impact de la crise Covid-19 difficile à évaluer, connaissance d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, autres que celles mentionnées dans le présent rapport annuel.

## 9 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 Floors et de Caps de durée et de montants similaires. Fin 2020, la société n'a plus aucun instrument de couverture de taux.

## 10 CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège social de Banimmo est situé Bischoffsheimlaan 33, à 1000 Bruxelles (tél. : 02 710 53 11, fax : 02 710 53 13, e-mail [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). La société est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888 061 724.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'article 4, 1°, de la loi belge du 3 août 2012 relative aux organismes de placement collectif qui répondent aux conditions de la Directive 2009/65/CE et aux organismes de placement en créances et n'a pas été enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI) ou Société Immobilière Réglementée. Par ailleurs, depuis le 4 décembre 2019, Banimmo a modifié ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les nouveaux statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

En outre, Banimmo adhère aux principes du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 « Belgian Corporate Governance Code 2020 » publié le 12 mai 2019 (le « Code »), tout en prenant en considération les spécificités de la société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ». Une nouvelle « Charte de Corporate Governance », a été établie par le conseil d'administration de Banimmo le 13 novembre 2019 et approuvée par l'assemblée générale du 4 décembre 2019, vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. Elle est intégralement disponible sur le site internet de Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## **10.1 Déclaration relative à la corporate governance**

### **10.1.1 Code de référence**

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

### **10.1.2 Conformité au Code**

La société s'est conformée au Code à l'exception des dispositions 7.6 et 7.9 du Code relatives d'une part, à la rémunération partielle des administrateurs non exécutifs sous forme d'actions de la société et d'autre part, à l'obligation pour les administrateurs exécutifs de détenir un nombre minimum d'actions de la société.

Par application du principe « appliquer ou expliquer » à ces dérogations, le conseil d'administration est d'avis que la détention d'actions de la société par les administrateurs ou les membres de l'organe collégial de gestion journalière doit être une décision individuelle de l'administrateur ou du membre de l'organe collégial de gestion journalière concerné de sorte que la rémunération partielle sous forme d'actions de la société ou l'obligation de détenir un nombre minimum d'actions de la société ne sont pas considérées comme opportunes par le conseil d'administration.

### **10.1.3 Contrôle interne et disposition « corporate governance »**

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

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

#### Environnement de contrôle

Dans le passé, le conseil d'administration a confié à un bureau externe une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce bureau externe suivie d'une nouvelle évaluation en 2018. Après le changement de l'actionnaire de référence une convention de sous-traitance fut rédigée en 2019, dans laquelle, outre les tâches opérationnelles, l'exercice des fonctions de contrôle a également été prévu. Banimmo reste la responsable finale pour l'exercice adéquat de ces fonctions de contrôle et le suivi de ses activités. En 2019 les risques majeurs ont été évalués, et les risques suivants ont été retenus : les procédures de suivi relatives au project management, la désignation de responsabilités internes et les règles pour la délégation de pouvoirs.

Pour soutenir le contrôle interne, la structure corporate governance de la société a été développée autour de cinq organes principaux :

- Un **Organe Collégial de Gestion Journalière** qui soumet ses recommandations au conseil d'administration ; il statue également sur toute matière non strictement immobilière mais relevant de la gestion courante de la société.
- Un **comité d'audit et de gestion des risques**. Ce dernier s'assure du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, de l'examen des comptes, du suivi de la trésorerie et de la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au conseil d'administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.
- Un **comité d'investissement**. Ce dernier analyse les différents dossiers d'investissement immobiliers et fait des recommandations au conseil d'administration
- Un **comité de nomination et de rémunération** qui transmet au conseil d'administration ses préconisations en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération et l'évaluation de la performance des dirigeants.
- Un **comité d'administrateurs indépendants**, composé de 3 administrateurs indépendants, qui dispose des pouvoirs prévus à l'article 7 :97 du Code des Sociétés et Associations.

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 et de gestion des risques, la direction chargée de la gestion journalière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

#### Activités de contrôle

Pour pouvoir suivre la gestion des risques, la société a recours à différents outils informatiques. Au niveau micro-économique, c'est à dire de chaque actif immobilier, les responsables disposent d'outils ad hoc actuellement sur Excel mais standardisés au niveau des variables d'action. Parallèlement, la société a mis en place un logiciel de gestion immobilière permettant à toute personne habilitée d'avoir accès à toute donnée sur un actif immobilier en portefeuille. Ce contrôle est renforcé par un outil de planning/budgeting plus performant. Au niveau macro-économique, la société dispose d'un logiciel de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ce logiciel 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 coentreprises et les entreprises associées, la société s'assure de diverses manières de l'efficacité du contrôle interne de ces sociétés.

Pour Conferinvest, Grondbank The Loop, MC<sup>2</sup> Development 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.

#### Information et communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés. Le suivi de ces outils 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 d'administration pour ce qui touche à l'information périodique.

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

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence de l'Organe Collégial de Gestion Journalière.

La fonction de « compliance officer » est exercée depuis mi-2019 par un juriste, désigné à cet effet par le Conseil d'Administration. Tout manquement ou questionnement relatif à l'application de la Charte de « Corporate Governance », du « Dealing Code » de Banimmo 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 des responsables de la gestion journalière. Ceux-ci informent régulièrement le comité d'audit et de gestion des risques qui se rassemble trois fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Compte tenu des adaptations à la structure de la société le comité d'audit et de gestion des risques a jugé utile la création d'une fonction d'audit interne. A cet effet, la société fait appel, depuis 2019, à un auditeur interne de son nouvel actionnaire de référence.

Pour définir cette fonction et ses responsabilités, une charte d'audit interne fut rédigée fin 2019. Un planning d'audit interne annuel sera également développé. L'auditeur interne est invité aux réunions du comité d'audit et de gestion des risques et il discute à ces occasions l'état de ses travaux. Les travaux de

l'auditeur interne concernent entre autres l'exécution de missions relatives à l'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques, vérifier la qualité des systèmes en place et formuler des recommandations d'améliorations. De plus, l'auditeur interne est proactivement impliqué dans les mesures visant à renforcer l'environnement de contrôle interne.

En 2019 un nouveau commissaire-réviseur a été nommé, le rôle étant accordé à EY Réviseurs d'Entreprises SRL. Le commissaire présente deux fois par an les conclusions des travaux au comité d'audit.

#### **10.1.4 Conseil d'administration et comités**

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

##### ***10.1.4.1 Rapport d'activités des réunions du conseil d'administration***

Au 31 décembre 2020, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 4 indépendants, au sens du Code des sociétés et des associations et du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Durant l'exercice 2020, le conseil d'administration (« CA ») s'est réuni 11 fois, dont 9 fois par conference call, pour discuter des points principaux suivants :

- la fusion par absorption acte juridique équivalent par Banimmo de ses filiales S.D.E.C. et EudipTwo ;
- la liquidation simplifiée des filiales Immo Koningslo, Conferinvest et Magellin ;
- le remboursement de l'obligation de € 45 millions (à échéance en février 2020) et l'attribution des € 28 millions de financement relais par Patronale Life ;
- le refinancement du portefeuille immobilier existant ;
- la nouvelle identité d'entreprise de Banimmo ;
- les comptes annuels consolidés et statutaires et les rapports annuels pour 2019 ;
- l'analyse et la prise de décision sur les dossiers immobiliers, à savoir :
  - conception et faisabilité NETWORKS Gent Phase 2
  - Bonne Fortune (Ans)

- budget de construction et faisabilité pour NETWORKS NØR
- Stratégie NETWORKS Forest
- Covid-19 ;
- rapports sur le contrôle des coûts et planification de la trésorerie ;
- le refinancement des € 28 millions de financement relais de patronale life ;
- la vente d'actions MC<sup>2</sup> Development à Belfius Insurance ;
- le résultat consolidé semestriel et le rapport semestriel 2020 ;
- les besoins de financement et les possibilités de financement ainsi que leur impact sur le business plan ;
- les comptes annuels 2019 de la filiale dissoute et acquise SDEC ;
- l'émission d'une nouvelle obligation 2020.

##### ***10.1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités***

Le comité d'audit et risques (« CAR ») s'est réuni 3 fois en 2020 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2019 et des comptes du premier semestre 2020.

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

- les résultats financiers annuels pour 2019 ;
- l'audit interne (Charte du comité d'audit et risques, Charte d'audit interne, contrôle interne sur les processus de développement et commerciaux, la gouvernance d'entreprise et les opérations quotidiennes, la préparation de documents officiels en finance, la migration IT, le planning d'audit) ;
- les indicateurs de performance clés de l'accord de sous-traitance entre Banimmo et Patronale Life ;
- les risques juridiques et fiscaux ;
- les résultats financiers semestriels et le rapport semestriel 2020 ;
- le nouveau financement Triodos pour Raket 40 ;
- le besoin de financement de 2020-2023 conformément au business plan mis à jour ;
- obligations fiscales et iXBRL ;
- l'émission d'une nouvelle obligation 2020.

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

Le comité de nomination et de rémunération (« CNR ») s'est réuni 2 fois en 2020 pour délibérer, notamment sur :

- les rémunérations variables et les bonus pour 2019 pour les employés et les membres du Comité exécutif ;
- les objectifs pour 2020 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière ;
- les bonus pour 2020 pour les collaborateurs ;
- l'obligation d'élaborer une politique de rémunération dans le cadre de la promotion de la participation à long terme des actionnaires (loi du 28 avril 2020).

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

Le comité d'investissement (« CI ») s'est réuni 3 fois en 2020 pour délibérer, notamment sur :

- le business plan 2020-2025 ;
- la faisabilité de NETWORKS Gent (One & Two) ;
- la master planning et la méthodologie des étapes clés de développement ;
- la proposition de développement pour Veld3 et/ou Veld5 (NETWORKS Gent) ;
- la faisabilité du projet louvain-la-Neuve et la désignation de l'entrepreneur ;
- le reporting sur le contrôle des coûts ;
- le plan en phases pour Bonne Fortune (Ans) ;
- la sous-traitance des parkings (principe) ;
- le budget de NETWORKS NOR ;
- le Covid-19 ;
- la stratégie pour NETWORKS Forest.

Le comité des administrateurs indépendants (« CAI ») s'est réuni 3 fois en 2020 pour délibérer, notamment sur :

- le remboursement de l'obligation de € 45 millions (venant à échéance en février 2020) et l'attribution du financement relais de € 28 millions par Patronale Life ;
- le refinancement du financement relais de € 28 millions de Patronale Life..

#### *10.1.4.3 Membres du conseil d'administration et des comités*

Les administrateurs sont nommés pour 6 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et sont toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Début de mandat	Fin de mandat	Présence CA 2020	Présence CAR 2020	Présence CI 2020	Présence CNR 2020
Patronale Real Estate SA (Président) Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : <b>Werner Van Walle</b>	19/11/2018	13/05/2025	8/13	-	3/3	2/2
Patronale Life SA (Vice-Président) Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : <b>Filip Moeykens</b>	19/11/2018	10/05/2022	11/13	3/3	-	-
Mylecke SA Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Représentant permanent : <b>Hendrik Danneels</b>	27/05/2019	10/05/2022	11/13	-	2/3	-
Lares Real Estate SRL Avenue Georges Henri 447 - 1200 Bruxelles Représentant permanent : <b>Laurent Calonne</b>	19/11/2018	10/05/2022	13/13	-	-	-
Liesbeth Keymeulen SRL Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Représentant permanent : <b>Liesbeth Keymeulen</b>	04/12/2019	13/05/2025	12/13	-	-	-
André Bosmans Management SRL Posteernestraat 42 - 9000 Gent Représentant permanent : <b>André Bosmans</b>	09/05/2017	10/05/2022	12/13	-	-	-
<b>Jo De Clercq</b> Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° SRL Van Schoonbekestraat 36 (boîte 401) 2018 Anvers Représentant permanent : <b>Annette Vermeiren</b>	22/11/2018	13/05/2025	13/13	3/3	-	2/2
A. Schryvers SRL (dénomination commerciale : S-Advice & Management) Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Représentant permanent : <b>Ann Schryvers</b>	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
GCA Consult SRL Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge Représentant permanent : <b>Griet Cappelle</b>	22/11/2018	12/05/2020	0/4	-	0/1	-
Access & Partners SRL Avenue des Princes Brabançons 39 1170 Bruxelles Représentant permanent : <b>Didier Malherbe</b>	09/05/2017	10/05/2022	13/13	3/3	-	2/2

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2020**



**Werner Van Walle**

Représentant permanent de Patronale Real Estate SA.

Président du conseil d'administration et président du comité de nomination et de rémunération. Membre du comité d'investissement.

Werner Van Walle est ce que l'on appelle un self-made man et un vrai entrepreneur.

Depuis 1989, il a érigé plusieurs sociétés dans le domaine de la construction sous le dénominateur Advanced Building Concepts. Suite à la croissance explosive de ses affaires, il a étudié de 1999 à 2002 à la Vlerick Management School à Gand pour finir par vendre toutes les filiales ABC.

En 2002 il a repris, conjointement avec Filip Moeykens, la Société Patronale Hypothécaire, la société qui, en 15 ans de temps, a évolué d'un mini-acteur sur le marché financier belge au Groupe Patronale actuel. Le Groupe Patronale englobe entre autres Patronale Life, une compagnie belge d'assurances vie, Patronale Solar qui investit dans des parcs de panneaux solaires et Patronale Real Estate qui a développé depuis 2014 un portefeuille immobilier logistique et semi-industriel. Werner Van Walle est le Chief Investment Officer et Président du comité de crédit de Patronale Life.

**Laurent Calonne**

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.

Administrateur.

Laurent Calonne dispose d'une grande expérience immobilière.

Durant les années 2013 à 2018 il était membre du comité d'investissement de Patronale Life.

Il a auparavant travaillé plus de 10 ans au sein de Leasinvest & Extensa comme directeur technique, responsable de développements et directeur de la filiale turque. Il a débuté sa carrière dans la construction.

Depuis mai 2019 il a été nommé CEO de Banimo. Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.



### **André Bosmans**

Représentant permanent de André Bosmans Management SRL.

#### **Administrateur.**

André Bosmans a obtenu son diplôme de licencié en droit (RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire. Il a également travaillé à partir de 1990 chez Imofo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier.

Il a été, entre 1996 et mi 2014, Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo et est depuis 2011 administrateur de Banimmo. Il a été à nouveau Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo d'avril 2016 jusque fin 2018. Il est administrateur de différentes sociétés (comme par exemple GBTL, Vedis, Inclusio, etc.), membre indépendant du comité d'investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen ainsi que membre du comité de direction de Belgian Land.

Il est président du conseil d'administration de la SIR Inclusio.



### **Didier Malherbe**

Représentant permanent de Access & Partners SRL. Administrateur indépendant, membre du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'audit et risques.

Didier Malherbe est président du conseil d'administration de BCI-Pharma, une entreprise de biotechnologie qui opère à Liège et à Montpellier. Licencié en droit de l'UCL, il débute sa carrière comme Conseiller puis Chef de Cabinet au niveau des gouvernements wallon, bruxellois et fédéral. Il a rejoint le secteur privé en 1993, après avoir obtenu un MBA à l'université G. Washington (USA) et a successivement travaillé pour Spadel, BellSouth (USA) avant de prendre la direction des Relations Extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB).

Didier Malherbe était administrateur délégué d'UCB Belgium et vice-président Public Affairs d'UCB entre 2006 et février 2021. Il est également le fondateur du Salon de l'Etudiant et de l'European Business Summit. Il était président du comité de gestion du FOREM (le service public wallon de l'emploi et de la formation) de 2016 à 2020. Il est président du Conseil de Bel V (contrôles réglementaires dans les installations nucléaires).

Didier Malherbe est également administrateur et président du comité d'audit de l'Agence Belge du Commerce Extérieur. Il est membre du conseil d'administration de l'Union Wallonne des Entreprises (UWE) et de l'Université Catholique de Louvain (UCLouvain).



### **Annette Vermeiren**

Représentant permanent de Granvelle Consultants & Co SRL.

Administrateur indépendant, présidente du comité d'audit et risques, présidente du comité d'administrateurs indépendants et membre du comité de nomination et de rémunération.

Annette Vermeiren a plus de 36 ans d'expérience dirigeante au sein du monde bancaire acquise au sein de BNP Paribas Fortis et Chase Manhattan Bank au sein des départements Corporate Banking ainsi que Credit & Risk Management. Elle y a développé e.a. une forte expertise en financement d'entreprises et d'immobilier, gestion du risque et corporate governance.

Elle est par ailleurs administrateur indépendant dans le fonds d'investissement spécialisé en supermarchés GVBF Forum Estates NV. De plus, en tant qu'administrateur de la fondation privée ASBL SOREA et en tant que membre du conseil consultatif de l'ASBL For a Better Life elle soutient le fonctionnement au plan social pour les personnes ayant besoin de soins et pour la protection de l'enfance.

Annette Vermeiren a un Master en Sciences Economiques Appliquées de l'université d'Anvers et est aussi certifiée Guberna.



### **Ann Schryvers**

Représentant permanent de S-Advice & Management SRL.

Administrateur indépendant, membre du comité d'investissement.

Ann Schryvers dispose d'une grande expérience immobilière, essentiellement en retail. Elle est depuis 2011 consultante pour AG Real Estate, un des plus grands investisseurs du pays, où elle est en charge de l'accompagnement commercial et de la location de portefeuille de magasins et de projets de magasins à Bruxelles, Gand, Liège, ....

Elle représente par ailleurs AG Real Estate au sein du comité d'investissement de la SIR Ascencio.

Avant AG RE, Ann Schryvers a travaillé pour de nombreuses sociétés (Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, etc.) dont aussi Banimmo de fin 1994 à début 2006 où elle a géré de nombreux investissements et développements.



### **Jo De Clercq**

Administrateur indépendant, président du comité d'investissement.

Jo De Clercq a une très large expertise immobilière acquise tout au long de sa carrière. Il est à ce jour Consultant chez Patrizia GMBH, gestionnaire de fonds immobiliers d'envergure, qu'il avait rejoint en tant que Managing Director début 2018.

Avant cela, il a été durant 14 ans Partner chez Rockspring où il a géré les bureaux de Bruxelles, Amsterdam et Paris en menant des transactions totales annuelles de l'ordre de € 1,5 milliards. Sa carrière antérieure l'a alors mené chez Pricoa, JLL, Rogib, etc. et toujours dans le secteur immobilier. Jo De Clercq est administrateur non-exécutif d'un nombre de fonds d'investissement gérés par Revive, il est partenaire chez Alter Reim et membre ULI et membre UPSI.

Il est titulaire d'un post graduat en immobilier.



### **Filip Moeykens**

Représentant permanent de Patronale Life SA.

Vice-Président du conseil d'administration, membre du comité d'audit et risques.

De 1992 à 2006, il a été gérant d'un bureau comptable et de conseil en fiscalité.

En 2002, il est devenu CEO de la société Patronale Hypotheek Maatschappij qui est devenue en 2010 Patronale Life.

Filip Moeykens dispose de plusieurs mandats d'administrateur au sein de Patronale Group, dont entre autres au sein de Patronale Solar et Patronale Real Estate.

Il est par ailleurs membre du conseil universitaire et membre du comité d'audit de la Vrije Universiteit Brussel.

Filip Moeykens est ingénieur commercial de Solvay Business School (Vrije Universiteit Brussel) et possède un post graduat en fiscalité d'entreprise et droit fiscal.



### **Hendrik Danneels**

Représentant permanent de Mylecke SA.  
Administrateur, membre du comité d'investissement.  
Représentant permanent de Mylecke SA.  
Administrateur, membre du comité d'investissement.  
Actionnaire, représentant permanent, Administrateur d'un nombre de sociétés immobilières et promoteurs.  
Hendrik Danneels a débuté sa carrière dans le secteur bancaire, mais a vite eu une préférence pour l'immobilier.  
Il a déjà développé en Belgique et à l'étranger plus de 4 000 appartements, 400.000 m<sup>2</sup> de retail et 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux.  
Ses activités actuelles se situent dans les trois catégories suivantes :  
- Développement immobilier ;  
- Acquisition, détention et vente d'immobilier loué ;  
- Acquisition, détention et vente de participations dans d'autres sociétés .



### **Liesbeth Keymeulen**

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen SRL.  
**Administrateur.**  
Liesbeth Keymeulen a acquis une longue expérience en immobilier, tout d'abord en tant que Project Manager auprès de Bopro, Square et l'OTAN et ensuite en qualité de Head of Construction auprès de Extensa et de Chief Operations Officer auprès de The House of Development. En octobre 2019 elle a été nommée Chief Operations Officer de Banimmo. Liesbeth Keymeulen est ingénieur civil-architecte de l'Université de Gand.

### 10.1.5 Organe collégial de gestion journalière

#### **ORGANE COLLEGIAL DE GESTION JOURNALIERE AU 31 DÉCEMBRE 2020**

Depuis le 4 décembre 2019, le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société à un organe collégial de gestion journalière, le tout conformément au Code des sociétés et des associations et à l'article 21 des nouveaux statuts de la société.

Au 31 décembre 2020, l'organe collégial de gestion journalière de Banimmo est composé des membres suivants :



#### **Laurent Calonne**

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.  
Chief Executive Officer et Administrateur délégué,  
membre du conseil d'administration.  
Laurent Calonne a rejoint Banimmo en novembre 2018  
comme Chief Investment Officer.  
Il dispose d'une grande expérience immobilière. Durant  
les années 2013 à 2018 il était membre du comité  
d'investissement de Patronale Life.  
Il a auparavant travaillé plus de 10 ans au sein de  
Leasinvest & Extensa comme directeur technique,  
responsable de développements et directeur de  
la filiale turque. Il a débuté sa carrière dans la  
construction.  
Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de  
la Vrije Universiteit Brussel.

#### **Liesbeth Keymeulen**

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen  
SRL.  
Chief Operations Officer et Administrateur délégué,  
membre du conseil d'administration.  
Liesbeth Keymeulen a rejoint Banimmo en octobre  
2019 en tant que Chief Operations Officer et assume  
en cette qualité la direction opérationnelle des activités  
immobilières.  
Liesbeth Keymeulen a acquis une longue expérience  
en immobilier, tout d'abord en tant que Project  
Manager auprès de Bopro, Square et l'OTAN et  
ensuite en qualité de Head of Construction auprès de  
Extensa et de Chief Operations Officer auprès de The  
House of Development.  
Liesbeth Keymeulen est ingénieur civil-architecte de  
l'Université de Gand.



### Damien Darche

Représentant permanent de Aedefficio SRL.

Chief Development Officer.

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

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



### Sven Dumortier

Représentant permanent de Mundovert Ires SRL.

Chief Technology Officer.

Sven Dumortier a rejoint Banimmo en septembre 2019. Il est un gestionnaire de projet très expérimenté en matière de constructions élevées et de projets civils. Après l'obtention de son grade de docteur en sciences appliquées, il a travaillé pendant 16 ans pour le bureau d'études de Besix. Après avoir dirigé de grands projets pendant plusieurs années en qualité de gestionnaire, il fut entre 2010 et 2016 Engineering Manager responsable du fonctionnement général du bureau d'études interne. En 2016, il passa chez DEME où il mit en place la cellule de gestion des projets. Sven Dumortier est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.

### 10.1.6 Politique en cas de conflits d'intérêts

Les administrateurs et les membres de l'organe collégial de gestion journalière 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 de l'organe collégial de gestion journalière, qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations, 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.

### 10.1.7 Processus d'évaluation du conseil d'administration et des comités

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

### 10.1.8 Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2020 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

### 10.1.9 Rapport de rémunération

*10.1.9.1 Description de la procédure adoptée pendant l'exercice social 2020, pour élaborer une politique de rémunération pour les administrateurs, les autres dirigeants et les délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.*

La société n'a pas d'autres dirigeants au sens de l'article 3:6 §3 du Code des sociétés et des associations que les administrateurs exécutifs et les délégués à la gestion journalière.

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2020 pour élaborer la politique de rémunération pour les administrateurs et les délégués à la gestion journalière s'inscrit dans la continuité des exercices précédents. Le comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques du marché et soumet au conseil d'administration les recommandations nécessaires.

*10.1.9.2 Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société adoptée pendant l'exercice social faisant l'objet du rapport annuel, qui contient au moins les informations suivantes :*

- a) Les principes de base de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.
  - La rémunération des administrateurs non-exécutifs et indépendants est composée d'une rémunération fixe et de jetons de présence.
  - Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.
  - Pour les délégués à la gestion journalière Banimmo a conclu des contrats de management ou de travail à des conditions de marché, spécifiques à chaque délégué à la gestion journalière concerné.

- b) L'importance relative des différentes composantes de la rémunération :
- Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération fixe pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15 000 HTVA par an (calculé au prorata en cas de nomination en cours d'année).
  - Les membres des comités d'audit et risques, de nomination et de rémunération, d'investissement et des administrateurs indépendants perçoivent un jeton de présence pour chaque réunion dont le montant est fixé à € 1 000 HTVA par réunion. Ces montants sont doublés en cas de présidence de comité.
  - Pour les délégués à la gestion journalière, les conventions prévoient une rémunération annuelle brute fixe, ainsi qu'une rémunération variable accordée en fonction d'objectifs établis par le Conseil d'Administration et dont le montant ne dépasse pas 30% de la rémunération annuelle brute fixe.

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

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

- d) 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

présent rapport, mais il est prévu qu'elle sera modifiée pour l'exercice suivant.

#### *10.1.9.3 Les critères pour l'évaluation des prestations au regard des objectifs, l'indication de la période d'évaluation et la description des méthodes appliquées pour vérifier s'il a été satisfait à ces critères de prestation.*

La performance des administrateurs exécutifs et des délégués à la gestion journalière sont évalués au cas par cas, annuellement sur une période d'une année calendrier (du 1er janvier au 31 décembre), par le comité de nomination et de rémunération (« CNR ») sur base des objectifs établis par le Conseil d'Administration. Le comité de nomination et de rémunération soumet son avis sur les évaluations et les objectifs atteints ou non atteints, au Conseil d'administration, qui approuve ou non les évaluations des prestations au regard des objectifs.

#### *10.1.9.4 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, s'élève pour 2020 à € 171 476 HTVA.*

Répartition des rémunérations :

en €	Rémunération attribuée pour participation à :					Total
	CdA	CNR*	CAR**	CI***	Adm. Indep.	
Onafhankelijk bestuurder Granvelle Consultants & C° SRL	15.000	2.000	6.000		6.000	29.000
Onafhankelijk bestuurder Access & Partners SRL	15.000	2.000	3.000		3.000	23.000
Onafhankelijk bestuurder Jo(han) De Clercq	15.000			6.000	3.000	24.000
Onafhankelijk bestuurder Ann Schryvers SRL	15.000			3.000		18.000
Onafhankelijk bestuurder GCA Consult SRL	5.476					5.476
Niet-uitvoerend bestuurder Patronale Real Estate SA	15.000	4.000		3.000		22.000
Niet-uitvoerend bestuurder Patronale Life SA	15.000		3.000			18.000
Niet-uitvoerend bestuurder MyLecke SA	15.000			2.000		17.000
Niet-uitvoerend bestuurder André Bosmans Management SRL	15.000					15.000
						171.476

\* Comité de nomination et rémunération \*\* Comité d'audit et de risques \*\*\* Comité d'investissement

*10.1.9.5 Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages attribués directement ou indirectement aux administrateurs exécutifs, autres dirigeants et délégués à la gestion journalière, par la société ou par une société qui fait partie de son périmètre de consolidation, s'élève à € 1 040 518 HTVA.*

Répartition de ce montant :

- a) la rémunération de base s'élève à € 982 539 HTVA ;
  - b) la rémunération variable : € 57 979 HTVA ;
  - c) pension : aucun montant ;
  - d) les autres composants de la rémunération, tels que les frais ou la valeur d'assurances et autres avantages en nature, dont les spécificités des plus importants sont commentés : € 0.
- Cette rémunération n'a pas été fondamentalement adaptée par rapport à l'exercice qui fait l'objet du présent rapport annuel.
- e) rémunération pour fin de contrat : € 0.

Au cours de l'exercice 2020 le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

La répartition par membre de l'Organe Collégial de la Gestion Journalière est comme suit :

en €	Lares Real Estate BV CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO rp. Liesbeth Keymeulen	Aedefficio SRL CDO rp. Damien Darche	Mundovert IRES BV CTO rp. Sven Dumortier
Rémunération de base	241.596	230.400	300.000	210.543
Rémunération variable	20.360	19.922		17.697
Total	261.956	250.322	300.000	228.240

*10.1.9.6 Pour les et délégués à la gestion journalière, les clauses contractuelles prévoient, en cas de départ, un préavis qui ne dépasse pas 12 mois ou une indemnité correspondante de 12 mois maximum, et les clauses prévoient le droit à la récupération de la rémunération variable attribuée.*

## 10.2 Mixité au sein du conseil d'administration

Tous les 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 de 3 au 31 décembre 2020.

## 10.3 Règles préventives des abus de marché

Conformément à la Charte de Corporate Governance, David Diaz (Legal Advisor Patronale Life S.A.) est le Compliance Officer de Banimmo. Le Compliance Officer a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes, des travailleurs ou des personnes qui leur sont étroitement liées, afin de prévenir l'abus de marché.

### 10.3.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Banimmo

Le Compliance Officer établit et tient à jour la liste des personnes ayant accès à des informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, le Compliance Officer veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « Période Close » et « Période Interdite », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmo sont prohibées pour les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes dans Banimmo, les travailleurs de Banimmo, toute personne reprise sur la liste mentionnée ci-dessus ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les « Période Close » et « Période Interdite » sont les suivantes :

- « Période Close » : la période de 30 jours calendrier qui précède la publication des résultats annuels, semestriels et le cas échéant trimestriels de la société.
- « Période Interdite » : toute période qui commence au moment où la société avertit la FSMA de sa décision de différer la publication d'une information privilégiée conformément à la loi et qui se termine au moment où cette information privilégiée est rendue publique ou cesse d'être pertinente.

À la fin de chaque exercice, le conseil d'administration communiquera la « Période Close » visée ci-dessus pour l'exercice suivant.

### 10.3.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes ou par des travailleurs

Les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes dans Banimmo ou les travailleurs de Banimmo ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmo doivent en aviser par écrit (courrier ou e-mail) le Compliance Officer qui accordera ou refusera l'autorisation par décision écrite dans les 48 heures de la réception de la demande. La transaction doit être réalisée dans les 5 jours ouvrables après réception de l'autorisation. Le Compliance Officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmo doit en aviser par écrit (courrier ou e-mail) le conseil d'administration.

La personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou le travailleur doit ensuite confirmer au Compliance Officer la réalisation de la transaction dans les 2 jours calendrier suivant celle-ci.

Les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes ou toute personne qui leur est étroitement liée doivent également notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmo. L'obligation de notification visée ci-avant doit être rencontrée au plus tard dans les 3 jours ouvrables suivant l'exécution de la transaction.

## 10.4 Règles préventives de conflits

À la connaissance de Banimmo et à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), les administrateurs n'ont pas d'intérêt privé, y compris de nature patrimoniale, susceptible de les placer dans une situation de conflit d'intérêt à son égard.

Le conseil d'administration de Banimmo veille au respect des procédures prévues par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration. Conformément à la Charte de Corporate Governance, toute opération conclue entre d'une part la société et

ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou tout membre de l'organe collégial de gestion journalière - qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations - 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 2020, à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

## 11 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 à Anvers, 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.

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

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

## 13 DIVIDENDE

Eu égard au résultat négatif de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende.

## 14 DÉCHARGE AU COMMISSAIRE

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.

## 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 3:6 §1, 9° du Code des sociétés et associations, l'indépendance et la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit depuis sa nouvelle composition au 22 novembre 2018.

## 16 INFORMATION SUR L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas de succursales.

## 17 JUSTIFICATION DES RÈGLES COMPTABLES DE CONTINUITÉ

Le conseil d'administration prend acte de l'article 3:6, 6° du Code des sociétés et des associations: "Le rapport annuel comporte au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité". Le compte de résultats arrêté au 31 décembre 2020 fait apparaître une perte, tout comme au 31 décembre 2018. Par conséquent, l'article 3:6, 6° du Code des sociétés et des associations est d'application. Le conseil d'administration décide que l'application des règles comptables de continuité peut être maintenue car la société a des perspectives financières et opérationnelles. Ainsi, Patronale Life, l'actionnaire majoritaire, a octroyé deux lignes de crédit d'un montant total de € 27,5 millions pour financer les projets en cours. Via un placement privé, un emprunt obligataire de € 50 millions a été placé. D'autre part, divers projets ont été démarrés dont pour un la vente a déjà été signée en pour un autre un contrat locatif important a été signé. Compte tenu des perspectives décrites ci-dessus, le conseil d'administration décide que l'application des règles comptables de continuité peut être maintenue.

## 18 CONFLIT D'INTERETS ET OPERATIONS ASSIMILEES

Au cours de l'année 2020, les opérations suivantes ont fait l'objet de la procédure prévue aux articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations :

### **18.1 Remboursement obligation et financement relais par Patronale Life**

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 17 février 2020 qui prévoit :

En réponse à une question explicite de Banimmo pour obtenir un financement partiel pour le remboursement de l'obligation (€ 45.661.500 intérêts incl.) avec échéance le 19 février 2020, en ce en attendant l'obtention d'un éventuel financement bancaire, Patronale Life NV propose un financement relais à Banimmo pour un montant de € 28.000.000 à échéance le 31 mars 2020 (maximum renouvelable jusqu'au 30 juin 2020) à un taux d'intérêt annuel de 3,75%, conformément aux modalités du term sheet de l'annexe 1.

Le solde de l'obligation sera remboursé par des capitaux propres de Banimmo.

Mme Annette Vermeiren lit l'avis du Comité des trois administrateurs indépendants dd. 17 février 2020 (annexe 2) qui concerne la proposition susmentionnée de financement relais de Patronale Life NV. Une attention particulière est accordée à la description de la décision ou de l'opération prévue, aux avantages et désavantages opérationnels et aux conséquences patrimoniales. En conclusion, le Comité des trois administrateurs indépendants donne un avis positif au Conseil d'administration concernant la conclusion de l'accord de financement avec Patronale Life NV conformément aux modalités incluses dans le term sheet susmentionné (annexe 1).

Décision : Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité des voix, de :

- approuver l'avis du Comité des trois administrateurs indépendants dd. 17 février 2020 (annexe 2) ; et
- conclure l'accord de financement avec Patronale Life NV, conformément aux modalités du term sheet (annexe 1).

Extrait de l'avis du Comité des administrateurs indépendants dd. 17 février 2020 qui prévoit :

Compte tenu des considérations qui précèdent, le Comité des administrateurs indépendants estime que, conformément aux modalités du term sheet ci-joint, la conclusion de l'accord de financement n'est pas de nature à causer à la société un désavantage manifestement illégal dans le contexte de la politique de la société. Elle permet à la société de remplir ses engagements de remboursement de l'obligation à échéance le 19/2/2020, en attendant l'obtention d'un éventuel financement bancaire qui s'inscrit dans la réalisation du Management Business Plan approuvé. Le Comité donne donc un avis positif au Conseil d'administration sur la conclusion de l'accord de financement conformément aux modalités incluses dans le term sheet ci-joint.

### **18.2 Refinancement du financement relais de Patronale Life (28 millions d'euros)**

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 29 juin 2020 qui prévoit :

Lors du conseil d'administration du 12 mai 2020, compte tenu de l'enthousiasme limité des banques pour financer le portefeuille existant, il a été décidé de prendre position pour prolonger le financement relais existant de Patronale Life au-delà du 30 juin 2020. À cette fin, un comité de trois administrateurs indépendants a été mis en place.

Mme Annette Vermeiren lit l'avis du Comité des administrateurs indépendants dd. 29 juin 2020 (annexe 4) en ce qui concerne la proposition de prolonger le financement relais de Patronale Life NV (28 millions d'euros) jusqu'au 15 octobre 2020 conformément aux modalités comprises dans le term

sheet de l'annexe 5. Une attention particulière doit être accordée à la description de la décision ou de l'opération prévue, aux avantages et désavantages opérationnels et aux conséquences patrimoniales. Le Comité estime que l'extension du financement relais est la seule solution possible à court terme dans l'attente d'une solution structurelle nécessaire à moyen terme. Le Comité estime également que les conditions du term sheet susmentionné ne sont pas de nature à causer à l'entreprise un désavantage manifestement illégal dans le contexte de la politique.

En conclusion, le Comité des administrateurs indépendants formule un avis positif au Conseil d'administration pour prolonger le financement relais de Patronale Life NV (28 millions d'euros) une fois de plus jusqu'au 15 octobre 2020 au plus tard conformément aux modalités comprises dans le term sheet (annexe 5). Le Comité estime également que Banimmo devrait immédiatement rechercher un financement structurel à moyen terme pour remplacer le financement relais.

Décision : Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité des voix, de :

- approuver l'avis du Comité des trois administrateurs indépendants dd. 29 juin 2020 (annexe 4) ; et
- prolonger le financement relais de Patronale Life NV (28 millions d'euros) jusqu'au 15 octobre 2020 conformément aux modalités comprises dans le term sheet (annexe 5).

Extrait de l'avis du Comité des administrateurs indépendants dd. 29 juin 2020 qui prévoit :

Compte tenu des considérations ci-dessus, le Comité des administrateurs indépendants estime que l'extension temporaire du financement relais dans les mêmes conditions et la conclusion de l'accord de financement concerné conformément aux modalités du term sheet ci-joint ne sont pas de nature à causer à l'entreprise un désavantage manifestement illégal dans le contexte de la politique de la société. Elle permet à l'entreprise de maintenir sa structure de capital et de respecter les engagements pris dans le cadre de son Management Business Plan, en attendant la réalisation d'un financement structurel à CMT (e.a. émission d'une Obligation) au plus tard le 15/10/2020.

Le Comité estime donc que Banimmo NV devrait immédiatement rechercher un financement structurel à CMT, comme mentionné ci-dessus, pour remplacer le financement relais.

Le Comité donne un avis positif au Conseil d'administration pour prolonger une fois de plus le financement relais jusqu'au 15 octobre 2020 au plus tard, conformément aux modalités comprises dans le term sheet en annexe.

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 12 octobre 2020 qui prévoit :

Lors du Conseil d'administration du 26 août 2020, il a été décidé de prendre position concernant l'augmentation et l'extension du financement relais de 28 millions d'euros de Patronale Life NV au-delà du 15 octobre 2020 et ce dans l'attente d'une proposition de financement structurel à moyen terme (émission d'une obligation par Banimmo d'un montant de 110 millions d'euros avec tranches d'émission progressives, options d'achat, échéance jusqu'à 5 à 7 ans et taux d'intérêt estimé à 4,75%).

À cette fin, un comité de trois administrateurs indépendants a été mis en place pour aider l'expert indépendant Finajuris.

Le 21 septembre 2020, le Conseil d'Administration de Patronale Life NV a proposé d'accorder un nouveau prêt relais de 40 millions d'euros à Banimmo du 15 octobre 2020 au 15 décembre 2020 afin (i) de rembourser le financement relais existant (28 millions d'euros) et (ii) de répondre aux besoins de trésorerie de Banimmo pendant cette période.

Mme Annette Vermeiren lit l'avis du Comité des administrateurs indépendants dd. 12 octobre 2020 (annexe 1) en ce qui concerne la proposition susmentionnée d'un nouveau prêt relais de Patronale Life NV (40 millions d'euros) conformément aux modalités comprises dans le term sheet de l'annexe 2. Une attention particulière est accordée à la description de la décision ou de l'opération prévue, aux avantages et désavantages opérationnels et aux conséquences patrimoniales. Le Comité estime que la conclusion de ce nouveau prêt relais est la seule solution possible à court terme en attendant le

financement structurel nécessaire à moyen terme. Le Comité estime également que les conditions du term sheet susmentionné ne sont pas de nature à causer à l'entreprise un désavantage manifestement illégal dans le contexte de la politique de la société.

Le Comité des administrateurs indépendants a formulé un avis positif au Conseil d'administration sur la conclusion d'un nouveau prêt relais de 40 millions d'euros (anciennement 28 millions d'euros) du 15 octobre 2020 au 15 décembre 2020, conformément aux modalités comprises dans le term sheet (annexe 2).

Décision : Sur la base de l'avis positif du Comité des trois administrateurs indépendants daté du 12 octobre 2020 (annexe 1), le Conseil d'administration décide, à l'unanimité des voix, de conclure un nouveau prêt relais (40 millions d'euros) avec Patronale Life NV, du 15 octobre 2020 au 15 décembre 2020, conformément aux modalités comprises dans le term sheet (annexe 2).

Extrait de l'avis du Comité des administrateurs indépendants dd. 12 octobre 2020 qui prévoit :

Compte tenu des considérations qui précèdent et du rapport de l'expert indépendant, le Comité des administrateurs indépendants estime que la conclusion de l'accord de prêt n'est pas de nature à causer à la société un désavantage manifestement illégal compte tenu de la politique de la société.

Le Comité formule donc un avis positif au Conseil d'administration concernant la conclusion de l'accord de prêt, conformément aux conditions comprises dans le term sheet, comme indiqué ci-dessus.

Fait à Bruxelles le 24 mars 2021.



# COMPTES ANNUELS



Comptes annuels	56
Compte de résultat consolidé	57
État consolidé du résultat global	58
Bilan consolidé	59
Tableau consolidé des flux de trésorerie	61
État consolidé des variations des capitaux propres	64
Notes aux comptes consolidés	65
Rapport du commissaire	132
Comptes annuels abrégés de Banimmo	138

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2020	2019
Revenus locatifs	19	3 294	3 758
Produits de cession d'immeubles de stock	20	-	500
Produits des commandes en cours d'exécution	20	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>3 294</b>	<b>4 258</b>
Charges locatives	19	- 550	- 539
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	-	- 537
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>		<b>- 550</b>	<b>- 1 076</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>		<b>2 744</b>	<b>3 182</b>
Honoraires et commissions de gestion		6	19
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	20	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	377	- 1 081
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	3 381	1 603
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location		- 427	- 394
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	22	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	22	- 981	- 822
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>5 100</b>	<b>2 507</b>
Charges administratives	23	- 3 141	- 4 280
Autres revenus		-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>1 959</b>	<b>- 1 773</b>
Charges financières	25	- 2 652	- 3 022
Produits financiers	25	269	246
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location		- 37	- 9
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	- 185	199
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	-	-
Résultat des autres actifs financiers	25	- 461	417
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>- 1 107</b>	<b>- 3 942</b>
Impôts	26	- 148	- 429
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>- 1 255</b>	<b>- 4 371</b>
Résultat des activités non poursuivies	36	- 280	1 643
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		- 1 642	- 2 727
- Intérêts minoritaires		107	- 1
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		- 0,14	- 0,24

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	2020	2019
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
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	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	- 1 642	- 2 727
– Intérêts minoritaires	107	- 1

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2020.

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2020	2019
<b>ACTIFS</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	6	42 311	27 716
Immobilisations corporelles	7	457	526
Immobilisations incorporelles		160	195
Droits d'usage des contrats de location	12	5 616	5 987
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	5 036	5 221
Actifs d'impôts différés		-	-
Actifs financiers non courants	9	4 556	4 614
Créances commerciales et autres créances non courantes	10	1 707	1 637
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>59 843</b>	<b>45 896</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Immeubles de stocks	11	56 395	57 863
Actifs financiers courants	9	1 069	987
Créances commerciales et autres créances courantes	10	5 001	5 435
Créances d'impôts courants		94	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	19 160	22 565
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>81 719</b>	<b>86 960</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

(en € 000)	Notes	2020	2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	14	30 000	30 000
Réserves consolidées		14 269	15 911
Capitaux propres part du groupe		44 269	45 911
Intérêts minoritaires		340	232
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>44 609</b>	<b>46 143</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Dettes financières non courantes	15	77 995	14 982
Provisions non courantes	17	1 169	1 251
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		6 253	6 911
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	-	2 801
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>85 417</b>	<b>25 945</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes financières courantes	15	1 276	51 141
Dettes d'impôts courants		195	155
Provisions courantes	17	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		658	689
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	9 378	8 754
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>		<b>11 536</b>	<b>60 768</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2020.

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	Notes	2020	2019
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
<b>RÉSULTAT NET DU GROUPE</b>		- 1 642	- 2 727
<b>RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS</b>		107	- 1
- Impôts	26	148	429
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	20	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock	20	-	37
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	21	- 377	1 081
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (2)	12	426	394
- (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers (3)	9	461	- 995
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (4)	21	- 3 381	- 1 603
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		-	578
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	17	78
- Amortissement des immobilisations incorporelles		62	57
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		- 258	- 726
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (5)	8	185	- 199
- Résultat des activités non poursuivies (6)	36	280	- 1 818
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	25	-	- 53
- Charges d'intérêts	25	2 688	3 084
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	- 268	- 246
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	-	-
<b>RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT</b>		- 1 552	- 2 630
<i>Variations du fonds de roulement</i>			
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (7)		- 3 140	- 3 149
Encaissements de cessions sur immeubles de stock		-	500
Créances commerciales et autres créances		343	600
Dettes commerciales et autres dettes		- 192	667
Provisions		- 82	- 55
<b>TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		- 3 071	- 1 437
Impôts payés		- 121	- 805
Impôts reçus		29	1
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		- 3 163	- 2 241

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	Notes	2020	2019
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (8)		- 8 214	- 964
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles		- 3	8
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 27	- 38
Augmentation de capital des coentreprises et entreprises associées		-	- 281
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées		-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées		-	-
Dividendes reçus d'actifs fonciers		180	104
Encaissements de cession des activités non poursuivies		-	18 849
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		- 433	- 379
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-	-
Autres		-	-
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>		<b>- 8 497</b>	<b>17 299</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		-	-
Nouveaux emprunts (9)		38 600	7 000
Remboursements d'emprunts (9)		- 30 300	- 500
Emissions d'obligations (net de frais) (10)		49 944	-
Remboursements d'obligation (10)		- 43 800	- 200
Remboursements de dettes liées aux droit d'usage des contrats de locations (3)		- 689	- 673
Intérêts payés		- 3 985	- 2 645
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-	-
Autres intérêts perçus		37	176
Dividendes versés aux actionnaires		-	-
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>		<b>9 807</b>	<b>3 158</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		- 3 405	15 586
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	22 565	6 979
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	19 160	22 565

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2020.

Pour l'année 2020 :

- (1) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne les immeubles Networks Forest , Da Vinci H3 et l'immeuble Networks Gent One & Two (voir note 6).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de locations » se rapportent à l'application de la nouvelle norme IFRS 16 (voir note 12).
- (3) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers » se rapporte à la valorisation des certificats fonciers Atlantic House (voir note 9).
- (4) Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks » se rapporte aux immeubles : Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40, Da Vinci H5, et NETWORKS NØR (voir note 11 et 21).
- (5) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » concerne le résultat de l'entreprise associée Grondbank The Loop et de la coentreprise MC<sup>2</sup> Development (voir note 8).
- (6) Le poste « Résultat des activités non poursuivies » se rapporte aux opérations de l'activité non poursuivie Golf Hotel de Chantilly (voir note 36).
- (7) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement le développement de l'immeuble NETWORKS NØR (anciennement North Plaza) et les travaux d'étude pour le développement de l'immeuble Networks Gent phase 2 (voir note 11).
- (8) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne principalement le développement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 6).
- (9) Les postes « Nouveaux emprunts » et « Remboursements d'emprunts » correspondent aux emprunts octroyés par Patronale Life (voir note 15).
- (10) Le poste « Émissions d'obligations » correspond à une nouvelle émission d'obligations souscrites principalement pas Patronale Life (voir note 15).
- (11) Le poste « Remboursements d'obligations » correspond au remboursement à l'échéance de l'émission d'obligation de février 2015 (voir note 15).

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Notes	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
<b>SOLDE AU 1ER JANVIER 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 23 912	-	54 137	-	54 137
Résultat de l'exercice 2018	-	-	-	-	- 5 498	-	- 5 498	-	
Autres	-	-	-	-	- 1	-	- 1	-	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 29 411	-	48 638	-	48 638
Résultat de l'exercice 2019	-	-	-	-	- 2 727	-	- 2 727	- 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	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>		30 000	392	- 1 843	17 362	-	45 911	232	46 143
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-	-	- 1 642	-	- 1 642	107	
Autres	-	-	-	-	-	-	-	1	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>		30 000	392	- 1 843	15 720	-	44 269	340	44 609

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2020.

# NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

## NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé Boulevard Bischoffsheim, 33 à 1000 Bruxelles. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles.

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 (voir note 33).

Le Banimmo rajeuni est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et avec l'ambition de suivre les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur immobilier.

Sa stratégie est basée sur la différenciation des produits, la compréhension du client, les environnements basés sur le service, les actions axées sur sa mission et la communication transparente.

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 38.459 m<sup>2</sup> de surfaces louées et une réserve d'environ 281.000 m<sup>2</sup> à développer.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, en ce compris les annexes, préparés selon le référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 24 mars 2021 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 11 mai 2021.

## NOTE 2 : RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon constante pour tous les exercices présentés.

### A. Base de préparation et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2020 ont été établis en respectant l'ensemble des dispositions du référentiel IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et qui ont été publiées à cette date, à savoir les normes publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et les interprétations publiées par l'IFRIC (« International Financial Reporting Interpretations Committee »).

Ces dispositions correspondent aux normes et interprétations publiées par l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2020.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilanaires à leur coût d'acquisition historique, à l'exception des actifs et passifs évalués à leur juste valeur le cas échéant.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 4.

## **Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2020**

Plusieurs amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2020, mais n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe. Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes, interprétations ou amendements qui ont été publiés et qui ne sont pas encore entrés en vigueur.

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 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 – phase 1 » - 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 – phase 1 » - 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 – phase 1 » - 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 16 – « Contrats de location » - publiée par l'IASB le 28 mai 2020, adoptée par l'UE le 09 octobre 2020 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er juin 2020.

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

Les nouvelles normes et amendements et les interprétations qui sont publiés, mais qui ne sont pas encore entrés en vigueur à la date de publication des états financiers du Groupe, sont décrits ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations, le cas échéant, à partir de leur date d'application.

- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrat d'assurance », intitulé « Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 » - publié par l'IASB le 25 juin 2020 adopté par l'UE le 16 décembre 2020 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2021.

Le groupe Banimmo a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date d'entrée en vigueur. Compte tenu du patrimoine et de la nature des opérations actuels de Banimmo, ces normes, amendements et interprétations ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes consolidés.

## **Normes, amendements aux normes et interprétations non adoptés par l'Union Européenne :**

- IFRS 14 – « Comptes de report réglementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 17 – « Contrats d'assurance » - publiée par l'IASB le 18 mai 2017 et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants » - publié par l'IASB le 23 janvier 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 16 – « Immobilisations corporelles », intitulé « Produit antérieur à l'utilisation prévue » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 28 – « Participations des entreprises associées et des joint-ventures », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 37 – « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », intitulé « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 41 – « Agriculture », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première application des Normes internationales d'information financière », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 3 – « Regroupements d'entreprises », intitulé « Définition d'une entreprise » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrats d'assurance : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020 et non encore adopté par l'UE ;

- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats financiers consolidés », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 17 – « Contrats d'assurance », intitulé « Modification d'IFRS 7 » - publiée par l'IASB le 25 juin 2020 et non encore adoptée par l'UE.

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

## **B. Méthodes de consolidation**

La société mère et l'ensemble des filiales qu'elle contrôle sont inclus dans la consolidation.

### **I. Filiales**

Les filiales sont les entités au sein desquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de 50 % des droits de vote.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. À partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultat consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

Comme c'est le cas dans la majorité des acquisitions réalisées par le Groupe, lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs entités qui ne constituent pas une entreprise mais plutôt un groupe d'actifs ou d'actifs nets, le regroupement n'est pas qualifié de « business combination » (au sens de IFRS 3). Le coût d'acquisition est alors réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill. Ainsi, en cas d'acquisition d'actif, contrairement à une « business combination », le montant payé qui dépasse la juste valeur des actifs n'est pas comptabilisé séparément comme goodwill. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, non pas à leur juste valeur comme dans une « business combination », mais à leur juste valeur majorée du « surprix » payé, sans reconnaissance d'impôts différés. Si l'acquisition porte sur une entité répondant à la définition d'une entreprise, comme cela pourrait être éventuellement le cas dans des prises de participations majoritaires dans des entités opérant des immeubles investis dans des complexes hôteliers, centres de conférences ou autres, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultat.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que les profits et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

## **II. Coentreprises et entreprises associées**

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

nant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelle. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20% des droits de vote.

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

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

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

Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une coentreprise ou entreprise associée est supérieure ou égale à sa participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la coentreprise ou l'entreprise associée. Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les coentreprises et entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans ces coentreprises et entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, sauf lorsque les pertes non réalisées donnent l'indication d'une perte de valeur de l'actif transféré. Les méthodes comptables des coentreprises et entreprises associées sont modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

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

### **III. Activités conjointes**

Une activité conjointe est un partenariat par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs.

En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

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

En cas d'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise, les principes de comptabilisation des regroupements d'entreprises sont applicables à concurrence de la quote-part acquise par le Groupe.

Les activités conjointes dans lesquelles le Groupe a des intérêts peuvent être des sociétés momentanées constituées pour la construction d'un immeuble. Dans ce cas, l'immeuble est souvent construit pour être livré à une coentreprise détenant le terrain.

### **IV. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères**

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

### **C. Immeubles et immeubles de placement**

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

- Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le Groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles (IAS 16). C'est notamment le cas des immeubles exploités par le Groupe dans une activité produisant des revenus ordinaires des hôtels et/ou centres de conférence détenus par des entreprises associées. Ces immeubles sont évalués selon le modèle du coût, à leur coût déprécié, soit le coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des immeubles, sous déduction de leur valeur résiduelle probable (voir point D ci-dessous).

• Les projets en cours de développement, les biens immobiliers acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. (Voir point G ci-dessous).

- Les immeubles de placement (IAS 40), pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des immeubles en construction, les coûts d'emprunts encourus durant la période permettant de les amener à leur état de fonctionnement prévu sont capitalisés. Par la suite, ces immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. La juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 30 juin et au 31 décembre) par des experts indépendants et ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale existant dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des frais de rénovation capitalisés au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes et de tout autre ajustement reflétant la réalité économique à la date de la clôture. La valeur de marché, actes en mains, retenue par le Groupe est basée sur la méthode de capitalisation de la valeur locative déterminée par les experts. Cette valeur représente le montant dont les locataires sont raisonnablement redevables au bailleur en contrepartie de l'utilisation exclusive du bien immobilier, ceci compte tenu des conditions locatives habituelles qui sont d'application dans le marché pour ce type de bien.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Ces impôts varient en Belgique de 0 % à environ 12,5 %, selon le mode de transfert de l'immeuble, sa localisation et les caractéristiques de l'acheteur.

Une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % correspondant à la moyenne pondérée des frais d'actes constatés par des experts immobiliers indépendants sur des transactions immobilières en Belgique supérieures à € 2 500 000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement

pour obtenir leur juste valeur.

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

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

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

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

Les immeubles de placement pour lesquels une rénovation est entamée en vue de leur vente sont reclassés en stocks à leur juste valeur déterminée à la date du changement d'affectation.

Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles. Lorsqu'une telle immobilisation corporelle acquiert la caractéristique d'un immeuble de placement, par exemple en cas de cessation de l'exploitation commerciale visée ci-dessus, elle est reclassée en immeuble de placement. Dans ce cas, le gain constaté entre la valeur comptable et sa juste valeur à la date du changement d'affectation est comptabilisé par imputation directe dans les capitaux propres comme une plus-value de réévaluation (à moins qu'il ne s'agisse de la reprise d'une perte de valeur préalablement enregistrée, auquel cas le gain est à due concurrence comptabilisé dans le compte de résultat) tandis que la perte éventuellement constatée est comptabilisée dans le compte de résultat.

Lorsque Banimmo est bailleur dans un contrat de location financement, les actifs détenus en vertu de ce contrat sont présentés en créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location c'est-à-dire les paiements minimaux à recevoir du preneur, augmentés de la valeur résiduelle non garantie tous deux actualisés (voir point V ci-dessous).

En cas de cession de créance portant sur ces montants minimaux à recevoir du preneur, la valeur résiduelle non garantie est reclassée en immeuble de

placement dès lors que les droits résiduels conservés sur les biens répondent à la définition d'immeubles de placement. Ce traitement, ni prescrit, ni interdit par les normes IFRS, correspond à la substance de la transaction.

Conformément à IAS 40.6, il est possible pour un preneur de reclasser un droit immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple comme immeuble de placement. Le choix d'opérer ce reclassement peut être décidé par le conseil d'administration au cas par cas, à condition de justifier que le bien concerné réponde désormais, à la suite par exemple d'un changement d'usage, à la définition d'immeubles de placement.

Dans ce cas, le droit sur le bien immobilier est comptabilisé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location financement et fera l'objet d'une évaluation selon le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé également dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock mais que ce contrat de location ne peut pas être cédé, Banimmo considère le droit d'usage découlant de ce contrat comme pouvant être classé dans la catégorie « Immeubles de placement » et y applique une valorisation à la juste valeur.

## D. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, y compris les exploitations d'hôtellerie et centres de conférences (voir point C ci-dessus), sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de construction, sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche.

Les coûts d'emprunts encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période nécessaire permettant de les amener à l'état de fonctionnement pour l'utilisation prévue.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable des immobilisations corporelles, s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'actif iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable.

Les dépenses de réparations et d'entretien qui ne font que maintenir, et non augmenter, la valeur des immobilisations, sont prises en charges dans le compte de résultat.

Le montant amortissable des immobilisations corporelles est amorti sur leur durée d'utilité probable, selon la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité probable de l'actif.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

IMMobilisations CORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ PROBABLE
Bâtiments	20 - 50 ans
Mobilier et équipements	10 - 15 ans
Matériel informatique	4 - 6 ans

Les amortissements des bâtiments s'appuient sur la méthode des amortissements par composants et s'appliquent essentiellement sur les investissements dans les hôtels et les centres de conférences.

La durée d'utilité probable peut varier selon les composants (gros œuvre, façades, installations et techniques) des immeubles.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur des voitures, des copieurs, des espaces de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et des emplacements de parking y attenant, le droit d'usage de ces contrats de location est classé dans la rubrique « Immobilisations corporelles ». Ces droits d'usage sont valorisés selon le même principe que les droits d'usage portant sur des terrains ou des immeubles répondant à la définition d' « immeubles de stock » (voir point H ci-dessous).

## E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (incluant les coûts directement attribuables à la transaction, à l'exclusion des coûts indirects), sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées.

Aucun coût de financement n'est inclus dans la valeur d'acquisition des actifs incorporels. Les actifs incorporels sont amortis sur leur durée d'utilité probable, en utilisant la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de

la durée d'utilité. Les durées de vie retenues sont les suivantes :

IMMobilisations CORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ PROBABLE
Logiciels	3 - 5 ans
Droits	2 ans

## F. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités non poursuivies

Le groupe comptabilise un actif (ou un groupe d'actifs) non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. À l'exception des immeubles de placement qui demeurent évalués à leur juste valeur, un actif (ou groupe d'actifs) non courant est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession.

Une activité non poursuivie est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenu en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

## G. Stocks

Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. Les immeubles en construction qui font l'objet d'un contrat de vente sont présentés sous la dénomination « Immeubles - commandes en cours d'exécution ». Le Groupe est un développeur immobilier et non un constructeur professionnel auquel s'appliquerait IAS 11 en matière de contrats de construction. Les immeubles acquis exclusivement, quelle que soit leur situation locative initiale, en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stocks. Au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, l'immeuble est reclassé en immeubles de placement s'il existe des indications probantes attestant un changement d'utilisation.

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

#### **H. Droits d'usage des contrats de location**

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location ».

Les droits d'usage des contrats de location sont évalués initialement à leur coût correspondant à la somme des éléments suivants :

- Le montant de l'évaluation initiale du passif locatif (voir : dettes liées aux droits d'usage des contrats de location) ;
- Le cas échéant, le montant des loyers versés à la date de prise d'effet ou avant cette date, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux engagés ;
- Une estimation des coûts qui devront être engagés lors du démantèlement et de l'enlèvement de l'actif sous-jacent, lors de la restauration du site sur lequel il est situé ou lors de la remise en état tel qu'exigé par les termes et conditions du contrat de location de l'actif sous-jacent, à l'exception des coûts engagés pour produire des stocks.

Ultérieurement, les droits d'usage des contrats de location sont réévalués en :

- Les diminuant du montant cumulé des amortissements et du montant cumulé des pertes de valeur ;
- Les ajustant pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations des dettes liées aux droits d'usage des contrats de location.

#### **I. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles**

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

#### **J. Actifs financiers**

Les actifs financiers entrant dans le champ d'IFRS 9, à l'exception des produits dérivés, sont évalués initialement soit au coût amorti, soit à la juste valeur, en fonction des objectifs de détention de ces actifs par le groupe et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels attendus.

Ainsi :

- Les actifs financiers détenus uniquement en vue d'encaisser des flux de trésorerie contractuels, sont évalués au coût amorti ;
- Les actifs financiers, détenus en vue d'encaisser d'une part des flux contractuels et d'autre part le produit de leur vente, sont évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ;
- Les actifs financiers détenus à d'autres fins sont évalués à la juste valeur par le résultat.

## K. Créances commerciales et autres créances

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

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

## L. Instruments financiers dérivés

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

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

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur juste valeur à la date de conclusion du contrat et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. La méthode de comptabilisation du gain ou de la perte afférent dépend de la désignation du dérivé en tant qu'instrument de couverture et, le cas échéant, de la nature de l'élément couvert. Les variations de la juste valeur des instruments financiers (à l'exception de ceux désignés comme instruments de couverture) sont comptabilisées au compte de résultat, sous la rubrique « Charges financières ».

Lors de la souscription de tels instruments financiers dérivés, le Groupe peut désigner ces instruments comme étant des instruments de couverture de flux de trésorerie liés aux dettes financières (cash flow hedge). Les conditions appliquées par le Groupe pour reconnaître un instrument financier dérivé comme un instrument de couverture sont les suivantes :

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

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

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

## M. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

## N. Capital

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

## O. Dettes financières

Les dettes financières sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, nettes des coûts de transaction encourus. Les emprunts sont ultérieurement maintenus à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Toute différence entre les coûts (nets des coûts de transaction) et la valeur de remboursement est comptabilisée au compte de résultat sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêts effectif.

Les dettes financières sont classées en passifs courants, sauf lorsque l'échéance est supérieure à douze

mois ou que le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement de la dette au minimum douze mois après la date de clôture, auquel cas ces dettes sont classées en passifs non courants.

#### **P. Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location**

Les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir : « Immeubles et immeubles de placement », « immobilisations corporelles » et « droits d'usage des contrats de location »), sont réparties aux passifs du bilan entre les « Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location » et les « Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

Conformément à la norme IFRS 16, les dettes sont déterminées en actualisant les paiements futurs du contrat, le taux d'actualisation retenu étant le coût de financement marginal de Banimmo à la date du contrat. L'évaluation initiale des paiements futurs du contrat comprennent :

- Les paiements de loyers fixes, déduction faite des avantages incitatifs à la location à recevoir ;
- Les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux, évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de prise d'effet ;
- Les sommes dues au titre de la valeur résiduelle des garanties données ;
- Le prix d'exercice de toute option d'achat si Banimmo a la certitude raisonnable de l'exercer ;
- Les pénalités exigées en cas de résiliation anticipée du contrat de location, si la durée du contrat de location prend en compte l'exercice par Banimmo de l'option de résiliation anticipée du contrat de location.

A chaque période de clôture les dettes sont réévaluées en :

- Augmentant leur valeur comptable pour prendre en compte les intérêts dus au titre du passif locatif ;
- Réduisant leur valeur comptable pour prendre en compte les loyers déjà payés ;
- Réévaluant leur valeur comptable pour prendre en compte, le cas échéant, la réestimation du passif locatif ou des modifications du contrat de location ou encore pour prendre en compte la révision des loyers qui sont en substance des paiements fixes.

#### **Q. Dettes commerciales et autres dettes**

Les dettes sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer

(sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Elles sont classées dans les passifs courants, hormis celles dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture (hors dettes faisant partie du fonds de roulement utilisé dans le cadre du cycle d'exploitation normal). Ces dernières sont classées dans les passifs non courants.

Les dividendes que Banimmo distribue à ses actionnaires sont comptabilisés en autres dettes courantes dans les états financiers au cours de la période où ils ont été approuvés par les actionnaires du Groupe. Les produits à reporter, soit la quote-part des revenus encaissés d'avance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices précédents, mais à rattacher à un exercice ultérieur, sont également classés en dettes commerciales et autres dettes.

#### **R. Subsides en capital**

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

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

#### **S. Impôts sur le résultat**

Les impôts sur le résultat comprennent l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt courant est le montant des impôts à payer ou à récupérer sur les revenus imposables de l'année écoulée, ainsi que tout ajustement aux impôts payés ou à récupérer relatifs aux années antérieures.

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Toutefois, aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises qui, au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

Les impôts différés sont déterminés sur la base des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge. En conséquence, le Groupe ne

comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés. Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture. Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés. Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales des coentreprises et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

## T. Avantages du personnel

### I. Avantages à court terme

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

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

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

### II. Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a conclu un plan de pension à cotisations définies pour ses collaborateurs. Ce plan est financé par des cotisations basées sur un pourcentage fixe et des primes forfaitaires. Primes versées à une compagnie d'assurance indépendante.

Le plan est un engagement de pension avec rendement garanti sur les réserves par l'assureur jusqu'à l'âge prévu dans le règlement de pension. Les investissements avant 2004 pouvaient être faits – par choix individuel – dans un mode de financement avec rendement garanti (Branche 21) ou sans (Branche 23

ou fonds d'investissement).

La loi du 28 avril 2003, relative aux pensions complémentaires, prévoit la garantie à charge de l'employeur d'un rendement minimal moyen sur les contributions de l'employeur et les contributions personnelles. Cette garantie de rendement a été modifiée avec effet au 1er janvier 2016, conformément à la loi du 18 décembre 2015 (loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite), date à laquelle le taux de la garantie de rendement devient unique pour les contributions de l'employeur et les contributions personnelles et devient variable. Celui-ci peut être adapté au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, selon les dispositions décrites dans cette loi.

Les méthodes utilisées pour le calcul de la garantie de rendement minimal sont d'une part la méthode verticale pour le plan de base, et d'autre part la méthode horizontale pour le plan complémentaire, comme définies par la loi.

La méthode verticale i) stipule que le taux à garantir par l'employeur sera d'application sur les réserves et primes versées au moment du calcul ; ii) est d'application aux engagements de pension pour lesquels la compagnie d'assurance n'offre pas toujours la garantie de taux d'intérêts jusqu'à l'âge terme/à la retraite.

La méthode horizontale i) stipule que le taux à garantir par l'employeur sera d'application sur les réserves et primes composées par les réserves jusqu'à la date de fin du contrat de l'individu ; ii) est d'application aux engagements de pension pour lesquels la compagnie d'assurance offre une garantie de taux d'intérêts jusqu'à l'âge terme/à la retraite.

Le rendement minimum sera calculé au moment de la sortie de l'individu et sera gelé à ce moment.

Le sous-financement éventuel découlant du calcul de la garantie minimale est calculé chaque année et provisionné le cas échéant.

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

### III. Indemnités de départ

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

## **U. Provisions**

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

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

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

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

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

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

La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année en compte de résultat sous la rubrique « Reprise de loyers cédés et escomptés ». Lorsque le Groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. Il en est de même lorsque le Groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location ne peut pas être cédé.

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un actif répondant à la définition d'une immobilisation corporelle, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immobilisations Corporelles » et valorisé au coût amorti.

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location » et valorisé au coût amorti.

La juste valeur des droits d'usage est évaluée initialement à son coût (voir : droits d'usage des contrats de location).

Tout profit ou perte résultant de l'évolution ultérieure de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultat en « Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement » dans le cas d'une valorisation en tant qu' « Immeuble de placement » et en « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » dans les autres cas.

La dette correspondante est comptabilisée au passif du bilan, répartie entre dettes non courantes et courantes, sous la rubrique « Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location».

Les charges d'actualisation sont comptabilisées dans les charges financières sous la rubrique « Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage

## **V. Contrats de location**

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

Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe.

Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement ou immeubles en stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuités locatives accordées aux clients sont comptabilisés de façon linéaire en réduction des revenus sur la période se terminant à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats.

Soit des contrats de location-financement dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont transférés par le Groupe au preneur. Le transfert de propriété peut intervenir ou non en fin de bail. Les actifs détenus en vertu de tels contrats sont repris par le groupe en créances pour leur investissement net, c'est- à-dire pour la valeur actualisée des loyers minimaux à provenir de la location et des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur. Les produits financiers provenant de ces contrats sont comptabilisés sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant.

des contrats de location ».

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location simple à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés directement en charges en fonction de leur nature.

## **W. Reconnaissance des revenus**

### **I. Revenus locatifs et de gestion d'immeuble**

Outre les revenus provenant de contrats de location dont il est question au point précédent « Contrats de location », le Groupe réalise des revenus provenant de contrats de services et de gestion d'immeubles (classés en honoraires et commissions de gestion). Ces revenus sont reconnus dans le compte de résultat sur base de la période de prestations de service.

### **II. Revenus de cessions d'immeubles**

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

Compte tenu des spécificités de l'activité de dévelopeur immobilier, la reconnaissance des revenus en résultats peut être faite à l'avancement en application de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients - Obligations de prestation remplies progressivement) ou à un moment donné dans le temps au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur en application de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients - Obligations de prestation remplies à un moment précis).

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

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis

et mesurés de manière fiable, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par le Groupe à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

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

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

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. Le Groupe utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

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

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

Les obligations de prestations similaires se voient appliquer, de manière uniforme, la même méthode d'évaluation du degré d'avancement.

Les produits de cessions d'immeubles comprennent le montant initial des produits convenus dans le contrat ainsi que les modifications dans les travaux du contrat, les réclamations et les primes de performance dans la mesure où il est probable qu'elles donneront lieu à des produits et qu'elles peuvent être évaluées de manière fiable.

Les coûts d'un tel contrat comprennent les coûts directement liés au contrat concerné, les coûts attribuables à l'activité de contrats en général et qui peuvent être affectés au contrat et tous autres coûts qui peuvent être spécifiquement imputés au client selon les termes du contrat. Sont exclus des coûts, les coûts de vente,

les coûts d'administration générale et les frais de recherches et de développement dans la mesure où ces derniers ne sont pas spécifiquement remboursables par le client.

S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépasse la total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

## X. Information sectorielle

Un secteur géographique est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture de produits dans un environnement économique particulier et exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs géographiques opérant dans d'autres environnements économiques. Un secteur d'activités est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture d'un produit unique ou d'un groupe de produits, et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activités.

## Y. Tableau des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont présentés selon la méthode indirecte, suivant laquelle le résultat net est ajusté des effets des transactions sans effet de trésorerie, des mouvements relatifs au fonds de roulement et des éléments de produits ou de charges liés aux flux de trésorerie concernant les activités d'investissement et de financement.

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

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

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles en stock et des commandes en cours d'exécution, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- entrées et sorties de trésorerie liées aux projets en cours de développement ;
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou du développement d'immeubles en stock ou en cours d'exécution, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- sorties de trésorerie à des fournisseurs de biens et services et les entrées de trésorerie des clients ;
- sorties de trésorerie aux membres du personnel ou pour leur compte ;

- entrées et sorties de trésorerie d'une entité d'assurance relatives aux primes et aux sinistres, aux annuités et autres prestations liées aux polices d'assurance;
- sorties de trésorerie ou remboursements d'impôts sur le résultat.

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

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

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

- entrées et sorties de trésorerie provenant de l'augmentation et diminution des emprunts bancaires, des emprunts obligataires, des emprunts auprès de sociétés liées (société mère) et des intérêts se rapportant à ceux-ci ;
- entrées de trésorerie provenant des intérêts perçus sur les prêts consentis à des coentreprises et des entreprises associées ;
- sorties de trésorerie provenant de la distribution de dividendes ;
- entrées et sorties provenant de l'augmentation ou diminution de capital et à l'acquisition ou cessions d'actions propres.

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

## Z. Modification des principes comptables

Il n'y a eu aucune modification des principes comptables durant l'exercice 2020.

## NOTE 3 : PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Groupe est exposé à différents risques et incertitudes inhérents à l'évolution du secteur du développement immobilier et à la location immobilière ainsi qu'à ceux de la conjoncture en général et au secteur financier. Ces risques et incertitudes pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

### A. Risques et incertitudes liés à l'environnement économique

L'évolution des conditions économiques globales sur le marché dans lesquels le Groupe possède des actifs ou compte en développer peut avoir un impact défavorable significatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et finalement sur ses perspectives de croissance.

Actuellement, le Groupe Banimmo dépend principalement des conditions et évolutions économiques du marché des immeubles de bureaux en Belgique dans lequel le groupe se diversifie en détenant des actifs, construits ou non, dans les trois régions du pays.

Cette diversification permet d'atteindre une clientèle hétérogène tout en se concentrant sur un secteur. L'évolution des indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou à l'échelle européenne ou même mondiale pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux, un taux de vacance locative plus élevé et des risques de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs et des locataires, ce qui pourraient engendrer des effets matériels négatifs sur la valeur du portefeuille immobilier et sur les perspectives de croissance du groupe.

Le groupe Banimmo tente de réduire ces impacts en limitant les projets à risque (construction sans convention de bail ou de cession conclue au préalable) et pour ces derniers adopte une politique de commercialisation rapide. Le groupe adopte également une politique de rotation rapide de ses actifs.

### B. La pandémie covid-19 et les mesures gouvernementales liées peuvent avoir un impact négatif sur les résultats d'exploitation de Banimmo et/ou accroître davantage l'impact des risques énumérés dans cette section, ainsi que la probabilité qu'ils se produisent

Depuis décembre 2019, il y a eu une flambée du coronavirus Covid-19, et cette flambée a également frappé la Belgique depuis le printemps 2020. L'épidémie covid-19 a été classée comme pandémie par l'Organisation mondiale de la santé. Cette pandémie et les mesures prises pour contenir la propagation du virus pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats futurs de Banimmo, ainsi que sur la valeur de certains actifs et passifs.

Bon nombre des risques liés aux activités de Banimmo peuvent être renforcés par la pandémie de Covid-19. L'impact à long terme de la pandémie covid-19 est actuellement difficile à évaluer car cela dépend de plusieurs facteurs, tels que la durée, la taille et l'intensité de la pandémie, l'impact sur l'activité économique générale et le comportement des consommateurs en particulier, ainsi que les mesures adoptées par les autorités (telles que les décisions de fermer des restaurants ou des magasins, interdire ou restreindre la libre circulation des personnes ou exiger le télétravail).

La pandémie covid-19 et les mesures gouvernementales associées en Belgique ont, à présent, eu un impact limité sur les résultats de banimmo (voir ci-dessous), à l'exception de l'impact sur la vente de la propriété Galerie Vaugirard ou la vente des actions SAS Paris Vaugirard.

Outre la note 10 incluse dans le rapport annuel 2019 p. 89 de banimmo, il convient de noter que suite à la pandémie Covid-19, la société française Société de la Tour Eiffel SA (successeur d'Affine R.E. SA) n'a toujours pas trouvé d'acheteur pour le centre commercial Galerie Vaugirard à Paris ou pour les actions de SAS Paris Vaugirard, propriétaire du centre commercial Galerie Vaugirard à Paris. Les mesures prises depuis la fin du quatrième trimestre 2019 par la Société de la Tour Eiffel SA et sa filiale SAS Paris Vaugirard afin d'améliorer la situation locative de l'immeuble (afin de permettre une future vente sans dépréciation supplémentaire) ont également été sensiblement compliquées par la pandémie covid-19. Cela pourrait signifier qu'une fois cette vente de l'immobilier Galerie Vaugirard ou la vente des actions Sas Paris Vaugirard se réalise finalement, la créance actuelle de Banimmo de € 1,4 million diminuerait en valeur ou même que la dépréciation à appliquer serait égale au montant total de la créance actuelle.

L'impact de la « deuxième et troisième vague » de la pandémie covid-19 qui a débuté en Belgique à partir de septembre 2020 et du « lockdown » partiel à partir de fin octobre et en décembre a à ce jour de nouveau eu un impact économique limité sur les activités de Banimmo, à l'exception de l'impact sur la vente de l'immobilier Galerie Vaugirard ou la vente des actions SAS Paris Vaugirard.

La pandémie covid-19 peut entraîner un certain nombre de projets retardés en raison de délais d'attente plus longs possibles pour l'obtention de permis auprès des autorités. L'impact de cette situation sur les résultats et/ou la position de liquidité est actuellement difficile à estimer. Si ces risques (avec une probabilité moyenne) devaient effectivement se concrétiser, cela se traduirait négativement sur les flux de trésorerie quotidiens par l'augmentation des coûts des services fournis, à la collection tardive ou au report, par exemple, des revenus locatifs ou des ventes déjà prévues, ce qui pourrait en même temps avoir un impact négatif sur la rentabilité attendue des projets, ce qui entraînerait une contribution moindre d'un ou de plusieurs projets au résultat de banimmo. En général, Banimmo tient à souligner que la pandémie de Covid-19 peut avoir un impact direct sur ses opérations en raison de l'impact sur son propre personnel. Cela peut être dû à une mortalité potentielle, mais plus probablement en raison de la perte temporaire de plusieurs employés en raison de maladie, hospitalisation ou absentéisme.

### C. Risques opérationnels du marché immobilier

Le résultat du Groupe Banimmo est tributaire de sa capacité à pouvoir vendre ou louer ses actifs à un prix permettant de dégager une marge bénéficiaire tenant compte de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à ceux-ci.

Ce résultat peut donc varier sensiblement d'une année à l'autre et est fonction de la capacité du groupe à finaliser les projets et à trouver des acquéreurs ou des locataires dans des délais qui permettent une optimisation élevée de ces actifs.

Le groupe se prémunit de ce risque en diversifiant ses actifs entre :

- Actifs loués assurant une rentabilité actuelle ;
- Projets d'actifs déjà commercialisés assurant une rentabilité future ;
- Projets d'actifs à commercialiser projetant une rentabilité future probable.

Le groupe opère également dans certains cas avec des partenaires avec lesquelles il partage les résultats mais également les risques et incertitudes liés aux projets.

Au niveau de ses développements, et avant toute dépense liée à ceux-ci, Le Groupe procède à une analyse détaillée des conditions économiques dans lesquelles le projet devrait voir le jour. Cette analyse est basée sur un ensemble d'estimation quant à la valeur de construction, la valeur locative, la valeur de marché, l'intérêt du marché à la vente ou à la location etc... afin d'en déterminer le retour sur investissement potentiel.

La réalité pourrait s'écarte de ces estimations et entraîner des conséquences négatives directes sur le résultat d'exploitation et indirectes sur le résultat financier, l'endettement, la situation financière générale du Groupe et la capacité à développer de nouveaux projets.

Afin de palier à ces risques et incertitudes, Banimmo sélectionne ses projets avec prudence, s'entoure tant en interne qu'en externe des meilleures compétences et procède pour chaque projet à un arbitrage de chaque estimation. De plus, chaque projet répond à un processus d'approbation préalable strict et fait l'objet d'un suivi constant durant la période de développement, ce qui permet de détecter rapidement tout écart avec les estimations.

Les développements sont également soumis au risque de retards qui pourraient entraîner une réalisation du résultat différée dans le temps, un dépassement des budgets, une perte ou une diminution du résultat attendu et la perte de locataires ou d'acquéreur potentiel de l'actif. Le retard peut être causé par un grand nombre de facteurs internes comme externes et notamment : les conditions climatiques, la situation politique, l'environnement social (conflit, maladie, accident, etc...) tant au niveau du groupe qu'au niveau des sous-traitants, la solvabilité des sous-traitants (entrepreneurs, prestataires de services, etc...), la pénurie des matériaux de construction et d'équipements, la constatations d'erreurs et de défauts de construction, de longs délais dans la délivrance des permis ou des recours contre ceux-ci. Afin de minimiser ce risque au maximum, le Groupe prend des précautions internes et externes. Un processus de contrôle interne est mis en place afin d'éviter les erreurs et les fraudes. De plus, chaque développement peut être repris par un « Back up » qui est opérationnel immédiatement. En externe, le Groupe négocie des contrats dans lesquels il fait assumer aux sous-traitants et prestataires de services leurs responsabilités pour tout retard occasionné par leur faute. Si malgré ces mesures il devait y avoir un retard, une communication, une discussion ou une négociation est

entamée dans le cas où le développement serait déjà précommercialisé.

Les actifs et les développements immobiliers du Groupe sont soumis à un ensemble de réglementations législatives de protection de l'environnement au niveau de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des substances dangereuses ou toxiques, de la santé et de la sécurité. Le Groupe est donc soumis au risque de méconnaissance, d'une mauvaise interprétation, d'une mauvaise information ou d'un oubli de ces réglementations mais aussi au risque de responsabilité ou coresponsabilité en cas d'existence de pollution, de danger, d'accident ou d'amende.

Le groupe se prémunit contre ces risques en faisant des analyses détaillées de ces risques lors de l'acquisition d'actifs et lors de chaque développement avec l'aide de sous-traitants spécialisés dans ces domaines.

Les immeubles mis en location par le groupe sont soumis à différents risques liés aux locataires. Parmi ces risques on peut énoncer l'insolvabilité, la faillite ou la disparition des locataires, la dégradation des espaces loués, le sinistre, la mauvaise utilisation, des équipements, les conflits entre locataires, le non-respect de la législation par un locataire, etc...

Le groupe se prémunit de ces risques en se renseignant avant toute entrée locative sur la solvabilité des candidats locataires mais également en communiquant régulièrement avec les locataires existants afin de déceler tout indice liés aux risques précités.

#### D. Risques liés à l'obtention de financements

Le groupe Banimmo encourt un risque de liquidités et de financements 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 ou de rembourser ses engagements à l'échéance.

Lors de tout projet de développement ou d'investissement, le groupe s'assure de la disponibilité suffisante de moyens financiers et ce, jusqu'à l'aboutissement de la commercialisation du projet. Ces financements peuvent être tant internes qu'externes en ce compris son actionnaire de référence « Patronale Life ».

Le financement du Groupe repose au 31 décembre 2020 :

- sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de € 50,0 millions ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 28,55 millions.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau

de 42,5 % du total bilantaire fin 2020.

Le groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

#### E. Risques liés aux taux d'intérêts

Le Groupe finance ses activités essentiellement au moyen de crédit à taux fixes limitant fortement le risque de variation de taux d'intérêts. Une forte hausse des taux d'intérêts sur le marché n'aurait donc que peu d'influence sur les engagements actuels mais risque de faire évoluer la stratégie du Groupe vers de nouveaux engagements assortis de taux variables. Les opportunités de taux d'intérêts sont ainsi revues lors de chaque besoin de financement afin d'assurer la meilleure optimisation possible. L'impact actuel d'une fluctuation des taux d'intérêts est estimée en note 25.

#### F. Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé actuellement à des risques de change, l'ensemble des activités du Groupe étant localisé dans la zone Euro.

#### G. Risque de crédit

Vu son portefeuille diversifié, le Groupe n'a pas de risque important de concentration sur des clients particuliers. Les procédures mises en place permettent d'évaluer la solvabilité des locataires. En outre, un suivi régulier de la balance âgée est réalisé afin d'identifier les retards de paiement et d'appliquer la procédure de rappel. Le taux de défaut historique des clients est faible (voir note 10).

#### H. Risque lié au covid-19 (coronavirus)

Pour le portefeuille de bâtiments existant, l'impact de Covid-19 dans ce domaine est très limité à ce jour. Aucune suspension ou remise importante du loyer n'a été accordée en 2020 et tous les loyers ont été perçus à temps. Rien n'indique que cela changera pour 2021 (voir plus loin dans « Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant »et « Risque de location difficile de la vacance dans le portefeuille locatif existant »).

Covid-19 peut avoir une incidence sur la commercialisation de la vacance existante, principalement dans Networks Forest. Toutefois, la demande de bureaux peut changer en raison de Covid-19, par exemple en raison de la demande accrue de bureaux satellites,

de lieux de travail flexibles, de plus grands espaces pour permettre la distanciation sociale, etc... Cela peut également créer des opportunités auxquelles nous pouvons répondre.

En ce qui concerne les développements, il y a eu un net retard dans la commercialisation au cours de l'été 2020 en raison de Covid-19. Aujourd'hui, du moins pour les projets de banimmo, ce retard semble terminé. Les niveaux de location n'ont pas été affectés. Le marché de l'investissement pourrait subir une correction des rendements sur investissements, mais il est trop tôt pour le prévoir.

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

**31/12/2020**

ACTIFS FINANCIERS (en € 000)	Note	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
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	3 572	-	-	3 572	niveau 3
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	2 000	2 000	niveau 2
Clients et créances rattachées	10	-	-	4 590	4 590	niveau 2
Autres créances (1)	10	-	-	44	44	niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	19 160	19 160	niveau 1

(1) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

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

31/12/2020

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Note	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	12	-	50 133	50 133	niveau 2	50 133
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	4 753	4 753	niveau 2	4 753 (1)
Autres emprunts financiers		-	25 026	25 026	niveau 2	25 026
Dépôts de garantie	18	-	183	183	niveau 2	183
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de construction		-	6 911	6 911	niveau 2	6 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	18	-	6 490	6 490	niveau 2	6 490

(1) La différence entre la juste valeur de l'emprunt obligataire et sa valeur comptable est considérée comme non matérielle du fait de la date d'émission de cette obligation le 2 décembre 2020. Une évaluation précise de la juste la juste valeur sera déterminée à compter de l'établissement des comptes consolidés du 30 juin 2021.

(2) Hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives.

#### PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	Échéances					
	2021	2022	2023	2024	2025	+de 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-	50 133	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	503	500	500	500	500	2 250
Autres emprunts financiers	1 226	8 800	-	-	-	15 000
Dépôts de garantie	183	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	6 490	-	-	-	-	-

#### 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 de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (par exemple des prix), soit indirectement (par exemple des éléments dérivant de prix) ;
- **Niveau 3** : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (informations non observables).

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.

## Certificats fonciers Atlantic House

Les conditions contractuelles de ces certificats donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie ne correspondant pas uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû puisque ces versements dépendent de la rentabilité de l'actif sous-jacent. En application de la nouvelle norme IFRS 9, ces certificats Atlantic House ne sont donc considérés ni comme actifs financiers devant être évalués au coût amorti, ni comme actifs financiers devant être évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Par conséquent, les certificats Atlantic House ont été comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net (soit une charge financière de 0,5 million € en 2020).

## I. Risques liés aux entreprises associées et coentreprises

Depuis un certain nombre d'années Banimmo s'est associée à d'autres groupes investisseurs immobiliers et/ou financiers. Pour Banimmo, l'objectif de ces associations est de :

- réaliser des projets d'envergure tout en partageant les risques financiers avec d'autres investisseurs (p.ex. Grondbank The Loop).
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels d'autres investisseurs apportent une compétence immobilière et/ou financière (p.ex. le nouveau projet ING dans la coentreprise MC<sup>2</sup> Development).

Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces coentreprises et entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, le caractère recouvrable des avances faites par Banimmo à ces entreprises dépend de la rentabilité du projet immobilier. La valeur de revente du projet devra permettre de rembourser non seulement les crédits bancaires octroyés par les institutions financières, mais également les avances faites par Banimmo (et les autres actionnaires).

L'évaluation du caractère recouvrable de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo d'estimer la valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

## J. Risques concrets

### Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant

L'impact économique de Covid-19 sur les entreprises peut entraîner une demande de report ou d'ajustement des loyers, une réduction de la superficie locative ou une renégociation des conditions à la fin de la période locative.

Le portefeuille locatif de Banimmo a été largement épargné de ces conséquences. En effet, la majeure partie du portefeuille, à savoir les immeubles Raket 40 (locataire Electrolux), Da Vinci H5 (locataire Engie Cofely) et une partie importante de NETWORKS Forest (locataire Veepee) sont loués à long terme (en moyenne plus de 7 ans) sans possibilités de résiliation. Ces trois locataires représentent 81,5% des revenus locatifs actuels. De plus, malgré le risque élevé de concentration des revenus locatifs, ce sont des locataires qui sont pour l'instant moins, ou pas, sensibles à la situation économique actuelle.

### Risque de location difficile de la vacance dans le portefeuille locatif existant

En raison de la crise actuelle de Covid-19, on s'attend à ce qu'il y ait une pression sur les loyers, en particulier pour les bâtiments qui ne sont pas « core », c'est-à-dire les bâtiments plus anciens dans des endroits de seconde classe. Avec une offre croissante de bâtiments « core » dans un marché en déclin, cela crée des difficultés supplémentaires pour louer la vacance existante aux prix de location prédéterminés. Pour Banimmo, cela se limite principalement à la vacance de 6 200 m<sup>2</sup> dans NETWORKS Forest. Un programme d'investissement a été mis en place pour rendre cette propriété à nouveau attrayante en se concentrant sur les surfaces flexibles, les bureaux satellites, les services et la technologie intelligente, éléments qui gagneront en importance après Covid-19. Si la nécessité de louer à des prix très compétitifs se faisait sentir, l'influence serait limitée à un maximum de 10% sur la valeur d'investissement de NETWORKS Forest ou encore moins dans le cas de périodes de location plus longues.

### Risque de location de projets en développement

Tant pour la location que pour les investissements, les bâtiments « core » continueront d'attirer au détriment des bâtiments « non-core ». Peut-être qu'un certain nombre d'entreprises opteront également pour de tels bâtiments en raison de leur durabilité, de leur confort

et de leurs meilleures installations d'hygiène (p. ex. une meilleure ventilation et des surfaces plus larges).

Il y a actuellement 2 projets spéculatifs en développement chez Banimmo :

- NETWORKS Gent sera l'un des rares nouveaux bâtiments de qualité dans un marché où il y a très peu de vacance et où l'on peut donc s'attendre à une forte demande.

- NETWORKS NØR, un immeuble de bureaux passif, est situé dans le quartier Nord de Bruxelles, un quartier 'tendance' pour les bureaux.

Cependant, les deux répondent aux critères de bâtiments « core », c'est-à-dire modernes, sûrs et durables (faible énergie à passif, BREEAM Excellent à Outstanding), bâtiments avec de bonnes à très bonnes localisations.

## NOTE 4 : ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser des estimations dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations, par définition, correspondent rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent ont inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs sont commentées ci-dessous :

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés sur un bénéfice imposable dans un horizon prévisible ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2020, l'expert retenu est Cushman & Wakefield. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes :
  - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % ;
  - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions par ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.
- Note de l'expert Cushman & Wakefield :
 

Material valuation uncertainty

In respect of the office and retail sectors, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by Covid-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt, this explanatory note, including the 'material valuation uncertainty' declaration, does not mean that the valuation(s) cannot

be relied upon. Rather, this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of Covid-19 we highlight the importance of the valuation date.

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

## NOTE 5 : INFORMATION SECTORIELLE

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

La segmentation primaire par secteur géographique reflète l'organisation des affaires du Groupe et le reporting interne fourni par la délégation de la gestion journalière au conseil d'administration et au comité d'audit.

La segmentation secondaire, par secteur d'activité, est influencée par l'évolution de l'économie, la demande de surfaces par les différents acteurs économiques sur les marchés et la politique de diversification du Groupe.

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

## A. Secteurs géographiques

Les deux secteurs géographiques du Groupe Banimmo sont la Belgique et la France.

Secteurs géographiques 2020 (en € 000)	Belgique	France	Non affecté	<b>Total</b>
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 541	-	-	1 541
Charges locatives des immeubles de placement	-522	-	-	-522
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>1 019</b>	-	-	<b>1 019</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 753	-	-	1 753
Charges locatives des immeubles de stock	-28	-	-	-28
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>1 725</b>	-	-	<b>1 725</b>
Produits de cession des immeubles de stock (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets de cession des immeubles de stock</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
Produits de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel des immeubles</b>	<b>2 744</b>	-	-	<b>2 744</b>
Honoraires et commissions de gestion	6	-	-	6
Produits de cession des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	377	-	-	377
Amortissements des droits d'usage des contrats de location	-427	-	-	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	3 381	-	-	3 381
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-981	-	-	-981
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5 100</b>	-	-	<b>5 100</b>
Charges administratives	-3 141	-	-	-3 141
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>1 959</b>	-	-	<b>1 959</b>
Charges financières nettes			-2 383	
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location			-37	
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées			-185	
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées			-	
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées			-	
Résultat sur autres actifs financiers			-461	
Impôts			-148	
<b>Résultat de l'exercice des activités poursuivies</b>			<b>-1 255</b>	
Résultat des activités non poursuivies			-280	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>-1 535</b>	

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2020 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2020	Belgique	France	Non affecté	<b>Total</b>
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	8 214	-	-	8 214
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	3 140	-	-	3 140
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	30	-	-	30
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	79	-	-	79

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2020 :

(en € 000) au 31 décembre 2020	Belgique	France	Non affecté	<b>Total</b>
Actifs sectoriels	136 526	-	-	136 526
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 036	-	-	5 036
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>141 562</b>	-	-	<b>141 562</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS</b>	<b>141 562</b>	-	-	<b>141 562</b>

Les actifs sectoriels comprennent la totalité des actifs.

Les passifs sectoriels comprennent la totalité des passifs.

Secteurs géographiques 2019 (en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 615	-	-	1 615
Charges locatives des immeubles de placement	-597	-	-	-597
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>1 018</b>	-	-	<b>1 018</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	2 143	-	-	2 143
Charges locatives des immeubles de stock	58	-	-	58
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>2 201</b>	-	-	<b>2 201</b>
Produits de cession des immeubles de stock (voir note 20)	500	-	-	500
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-537	-	-	-537
<b>Revenus nets de cession des immeubles de stock</b>	<b>-37</b>	-	-	<b>-37</b>
Produits de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>3 182</b>	-	-	<b>3 182</b>
Honoraires et commissions de gestion	19	-	-	19
Produits de cession des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets de cession des immeubles de placement</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 081	-	-	-1 081
Amortissements des droits d'usage des contrats de location	-394	-	-	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	1 603	-	-	1 603
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-822	-	-	-822
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2 507</b>	-	-	<b>2 507</b>
Charges administratives	-4 280	-	-	-4 280
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>-1 773</b>	-	-	<b>-1 773</b>
Charges financières nettes				-2 776
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location				-9
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				199
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				-
Résultat sur autres actifs financiers				417
Impôts				-429
<b>Résultat de l'exercice des activités poursuivies</b>	<b>-4 371</b>			
Résultat des activités non poursuivies				1 643
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 728</b>			

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2019 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2019	Belgique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	964	-	-	964
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	6 200	-	-	6 200
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	15	-	-	15
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	135	-	-	135

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2019 :

(en € 000) au 31 décembre 2019	Belgique	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	127 635	-	-	127 635
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 221	-	-	5 221
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>132 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 856</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS</b>	<b>132 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 856</b>

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stock et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

## B. Secteurs d'activités

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

Secteurs d'activité 2020 (en € 000)	Immeubles de bureaux	Espaces Commer- ciaux	Immeubles semi industriels	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 541	-	-	1 541
Charges locatives des immeubles de placement	-522	-	-	-522
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>1 019</b>	-	-	<b>1 019</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 753	-	-	1 753
Charges locatives des immeubles de stock	-28	-	-	-28
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>1 725</b>	-	-	<b>1 725</b>
Produits de cession des immeubles de stock (voir note 20)	0	-	-	0
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	0	-	-	0
<b>Revenus nets de cession des immeubles en stock</b>	<b>0</b>	-	-	<b>0</b>
Produits de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>2 744</b>	0	0	<b>2 744</b>
Honoraires et commissions de gestion	6	-	-	6
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	377	-	-	377
Amortissements des droits d'usage des contrats de location	-427	-	-	-427
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	3 381	-	-	3 381
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-981	-	-	-981
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5 100</b>	0	0	<b>5 100</b>

(en € 000) Total des actifs au 31 décembre 2020	Immeubles de bureaux	Espaces Commerciaux	Immeubles semi industriels	<b>Total</b>
Immeubles de placement	42 311	-	-	42 311
Immeubles de stock	55 560	-	835	56 395
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
Droit d'utilisation des contrats de location	5 616	-	-	5 616
Actifs des activités non poursuivies	-	-	-	-
Non affecté	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>103 487</b>	<b>0</b>	<b>835</b>	<b>104 322</b>

(en € 000) Acquisitions au 31 décembre 2020	Immeubles de bureaux	Espaces Commerciaux	Immeubles semi industriels	<b>Total</b>
Immeubles de placement	8 214	-	-	8 214
Immeubles de stock	3 140	-	-	3 140
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 354</b>

Secteurs d'activité 2019 (en € 000)	Immeubles de bureaux	Espaces Commer- ciaux	Immeubles semi industriels	<b>Total</b>
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 615	-	-	1 615
Charges locatives des immeubles de placement	-597	-	-	-597
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>1 018</b>	-	-	<b>1 018</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	2 143	-	-	2 143
Charges locatives des immeubles de stock	58	-	-	58
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>2 201</b>	-	-	<b>2 201</b>
Produits de cession des immeubles de stock (voir note 20)	500	-	-	500
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-537	-	-	-537
<b>Revenus nets de cession des immeubles en stock</b>	<b>-37</b>	-	-	<b>-37</b>
Produits de cession des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution (voir note 20)	-	-	-	-
<b>Revenus nets des commandes en cours d'exécution</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>3 182</b>	0	0	<b>3 182</b>
Honoraires et commissions de gestion	19	-	-	19
Produits de cessions des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 081	-	-	-1 081
Amortissements des droits d'usage des contrats de location	-394	-	-	-394
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	1 603	-	-	1 603
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-	-	-
Autres charges et produits opérationnels	-822	-	-	-822
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2 507</b>	0	0	<b>2 507</b>

(en € 000) Total des actifs au 31 décembre 2019	Immeubles de bureaux	Espaces Commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	27 716	-	-	27 716
Immeubles de stock	57 028	-	835	57 863
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
Droit d'utilisation des contrats de location	5 987	-	-	5 987
Actifs des activités non poursuivies	-	-	-	-
Non affecté	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>90 731</b>	<b>0</b>	<b>835</b>	<b>91 566</b>

(en € 000) Acquisitions au 31 décembre 2019	Immeubles de bureaux	Espaces Commerciaux	Immeubles semi industriels	Total
Immeubles de placement	964	-	-	964
Immeubles de stock	6 200	-	-	6 200
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 164</b>

## NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>27 716</b>	<b>27 833</b>
Dépenses capitalisées	8 214	943
Reclassement provenant des immeubles de stock (note 11)	6 004	21
Cessions (note 20)	-	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	377	-1 081
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>42 311</b>	<b>27 716</b>

En 2020 comme en 2019, aucune cession ni acquisition d'immeuble de placement n'a été réalisée.

Le poste « Reclassement provenant des immeubles de stock » concerne les immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two ».

Le conseil d'administration de Banimmo a pris la décision pour l'établissement de ses comptes consolidés au 31 décembre 2020, de transférer ces immeubles en développement de la rubrique « Immeuble de stock » (IAS 2) vers la rubrique « Immeubles de placement » (IAS 40), constatant un changement d'utilisation et de destination de ces immeubles par le groupe Banimmo. Plusieurs arguments et événements ont menés à cette décision de transfert :

- Au cours de l'exercice 2020, plusieurs locataires potentiels se sont fait connaître permettant ainsi aux immeubles d'être en partie pré-loués et garantissant ainsi au groupe Banimmo un revenu futur récurrent ;
- Le conseil d'administration adopte une stratégie menant à couvrir, durant les prochains exercices, les charges de structure du groupe (charges administratives et autres charges opérationnelles) au moyen de revenus récurrents provenant de la location d'une partie de ses immeubles. Parmi les actifs du groupe Banimmo, les immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » sont les plus propices à répondre à cette stratégie au vu de leur état d'avancement, de leur prélocation et de leur capacité à apporter un revenu récurrent important à moyen et/ou long terme ;
- Il ressort de la stratégie financière et en particulier de la gestion de trésorerie du groupe Banimmo qu'en fonction de l'état actuel du marché et du portefeuille d'actifs du groupe Banimmo, une détention de ces immeubles à moyen ou long terme en en retirant des revenus récurrents est préférable à une cession à court terme en en retirant une plus-value potentielle.

Les dépenses capitalisées se rapportent d'une part à la construction des immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » depuis leur transfert en immeubles de placement et d'autre part à des rénovations de l'immeuble Networks Forest.

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

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

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

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

En conséquence la juste valeur est classée dans son ensemble au niveau 3. L'objectif de l'évaluation de la juste valeur demeure le même, à savoir l'estimation d'un prix de sortie du point de vue d'un intervenant du marché qui détient l'actif. Ainsi, les données d'entrée non observables reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses concernant le risque.

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

Le portefeuille d'immeubles de placement est évalué au 31 décembre 2020 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que quatre immeubles (Da Vinci H3, Networks Forest, Networks Gent One et Networks Gent Two) qui sont trois actifs très différents ayant un taux de capitalisation et une valeur locative spécifique. Etablir une moyenne pondérée des informations quantitatives n'apporterait aucune information au lecteur. De ce fait, pour chaque immeuble nous avons fait varier le taux d'actualisation de 50 points et la valeur locative de 5 %.

Une variation positive de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation négative de € 3,0 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation positive de € 3,6 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

De même, une variation positive de 50 points de la valeur locative entraînerait une variation positive de € 2,1 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points de la valeur locative entraînerait une variation négative de € 2,1 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

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

## NOTE 7 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 000)	Droits d'usage des contrats de locations	Installations techniques, mobilier et matériel roulant	Autres immo- bilisations corporielles	<b>Total</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b>				
Valeur d'acquisition	-	1 557	-	1 557
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-	-1 446	-	-1 446
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
<b>Exercice comptable 2019</b>				
Valeur nette à l'ouverture	-	111	-	111
Acquisitions	515	13	-	528
Cessions / désaffections	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-21	-	-21
Amortissements	-14	-78	-	-92
<b>VALEUR NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
<b>Au 31 décembre 2019</b>				
Valeur d'acquisition	515	1 548	-	2 063
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-14	-1 523	-	-1 537
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>526</b>
<b>Exercice comptable 2020</b>				
Valeur nette à l'ouverture	501	25	-	526
Acquisitions	-	3	-	3
Cessions / désaffections	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	-56	-16	-	-72
<b>VALEUR NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>445</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>457</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>				
Valeur d'acquisition	515	1 551	-	2 066
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-70	-1 539	-	-1 609
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>445</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>457</b>

Les droits d'usage sur les contrats de location dans lesquelles le Groupe intervient en tant que preneur, les espaces de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et les emplacements de parking y attenant sont classés dans la rubrique « Immobilisations corporelles ». Ces droits d'usage sont valorisés au coût amorti (IFRS 16).

En 2020 ces droits d'usage se rapportent à la prise en location d'une surface de bureau destinée au siège sociale de Banimmo dont la prise d'effet est datée du 1er novembre 2019.

Les droits d'usages dans lesquels le groupe intervient en tant que preneur et portant sur les voitures et les copieurs sont considérés comme immatériels.

La dotation aux amortissements des installations techniques, du mobilier et du matériel informatique est affectée aux charges administratives.

## NOTE 8 : PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>5 221</b>	<b>4 819</b>
Acquisitions	-	-
Augmentations de capital	-	281
Cessions	-	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-185	199
Reprise de / (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	-	-
Dividendes reçus	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-78
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>5 036</b>	<b>5 221</b>
Dont :		
Valeur comptable des titres cotés	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-

Au 31 décembre 2020, Banimmo détient la coentreprise MC<sup>2</sup> Development pour une valeur comptable de € 0,33 million, l'entreprise associée Grondbank The Loop pour une valeur comptable de € 4,71 millions et l'entreprise associée Urbanove pour une valeur comptable nulle.

### 1. COENTREPRISE MC<sup>2</sup> DEVELOPMENT : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,04 MILLION

Ayant remporté en 2018 l'appel d'offre de la banque ING pour la construction d'un immeuble destiné à accueillir son centre d'activités à Louvain-la-Neuve, Banimmo et Argema (groupe Marc Liégeois) ont constitué cette même année la coentreprise MC<sup>2</sup> Development dont ils détiennent chacun 50 % des participations.

Le permis de construire est devenu exécutoire et libre de tout recours en février 2020 pour un immeuble de bureaux de 10.200 m<sup>2</sup>. L'immeuble qui sera BREEAM Excellent est en cours de construction.

Un bail de 12 ans ferme a été signé avec la banque ING fin février 2019 pour une occupation prévue fin d'année 2021.

Les frais de structure de la société sont négligeables sur le résultat 2020.

### 2. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,15 MILLION

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

En 2019, une parcelle de terrain du Champs 5 a été apportée à la société liée Espevelo1 (détenue par le groupe Banimmo à hauteur de 92,5% -voir note 31) afin d'y développer « Networks Gent » composé de deux immeubles de bureau (voir note 6).

En 2020, le résultat négatif est dû essentiellement à la révision du budget des frais d'infrastructures de l'ensemble du site et entraînant une correction sur les résultats de cession réalisés les années précédentes.

### 3. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT (URBANOVE)

#### a. Plan de réorganisation judiciaire

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

Fin 2016, Banimmo et ses partenaires ont obtenu un jugement d'homologation des plans de réorganisation judiciaire (procédure de réorganisation judiciaire obtenue courant 2016 pour l'entreprise associée Urbanove et ses filiales). Ce plan de réorganisation a été mis en œuvre au cours de l'année 2017, d'une part par la reprise du projet « Le Côté verre » à Namur par Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et d'autre part par la reprise du projet « Au Fil de l'eau » à Verviers par la société City Mall.

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

Banimmo et ses coactionnaires continuent aujourd'hui à détenir les filiales d'Urbanove pour assurer le suivi des engagements pris par les repreneurs des projets.

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

#### b. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove

Ce résumé est établi sur base de comptes non encore arrêtés.

Valeur en quote part 100% (en € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outrepont	Avenir promotion	Consolidation
Actifs non courants	0	0	0	0	0
Actifs Courants	200	40	3	131	374
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	0	9	3	131	143
Fonds propres	-2 984	-1 099	0	127	-3 956
passifs non courants	3 167	69	0	0	3 236
- dont passifs financiers non courants	3 167	0	0	0	3 167
Passifs courants	17	1 070	3	4	1 094
- dont passifs financiers courants	0	884	0	0	884
Charges	-6	-44	-3	-3	-56
- dont amortissements	0	0	0	0	0
- dont charges d'intérêts	0	-36	0	0	-36
- dont charges d'impôt sur le résultat	0	0	-	0	0
produits	0	1	0	0	1
- dont produits d'intérêts	0	0	0	0	0
- dont produits d'impôt sur le résultat	0	0	-	0	0
Résultats nets des activités poursuivies	-6	-43	-3	-3	-55
Résultat net après impôt des activités npn poursuivies	0	0	0	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
Résultat global total	-6	-43	-3	-3	-55
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	0	0	0	0	0
Résultat Quote part Banimmo ( voir note 8 )	-3	-19	-1	-1	-24

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

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
<b>2020</b>								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1.957	NC	238	-	50	-94
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	62	C	3	-	-	
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1.440	NC	-	-	50	-53
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	5	C	209	-	-	
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3.236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	398	C	1.060	-	-	
MC <sup>2</sup> Development SA	Belgique	NC	13.783	NC	11.308	-	50,00	-38
MC <sup>2</sup> Development SA	Belgique	C	343	C	2.148	-	-	
<b>Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées</b>								<b>-185</b>

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
<b>2019</b>								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1.949	NC	-	-	50	140
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	64	C	227	-	-	
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1.440	NC	-	-	50	64
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	-	C	192	-	-	
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3.236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	398	C	1.060	-	-	
MC <sup>2</sup> Development SA (constitution en 2018)	Belgique	NC	1.811	NC	531	-	50,00	-5
MC <sup>2</sup> Development SA (constitution en 2018)	Belgique	C	17	C	561	-	-	
<b>Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées</b>								<b>199</b>

\* NC = non courant, C = courant.

(1) La quote-part de Banimmo dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées tient compte de l'alignement aux méthodes comptables du Groupe, des ajustements provenant de dates de clôture de comptes différentes de celles du Groupe et de l'intégration, le cas échéant, du résultat des filiales de ces sociétés.

## NOTE 9 : ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en € 000)	2020	2019
Prêts à long terme	984	581
Autres actifs financiers à long terme	-	-
Prêts à court terme	1 069	987
Actifs financiers disponibles à la vente	3 572	4 033
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>5 625</b>	<b>5 601</b>

### A. PRÊTS À LONG TERME

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>581</b>	<b>232</b>
Prêts consentis pendant l'exercice	375	331
Remboursements reçus	-	-
Produits d'intérêts	28	18
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Réduction de valeur sur créance	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>984</b>	<b>581</b>

En 2020, les prêts à long terme concernent les avances de trésorerie que Banimmo a consenties à l'entreprise associée Grondbank The Loop à hauteur de € 0,34 million (€ 0,31 million en 2019) et la coentreprise MC<sup>2</sup> Development à hauteur de € 0,65 million (€ 0,27 million en 2019). Leur évolution s'explique par une augmentation de ces avances et par la capitalisation des intérêts.

### INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SES FILIALES

Banimmo n'a plus aucune exposition sur le groupe Urbanove (voir la note 8 en ce qui concerne la valeur de la participation dans le groupe Urbanove).

### B. AUTRES ACTIFS FINANCIERS À LONG TERME

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>-</b>	<b>578</b>
Acquisitions	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-
Cessions / remboursements	-	-
Réduction de valeur sur créance	-	-578
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les autres actifs financiers sont constitués d'une participation d'une valeur de € 0,6 million dans la société Charleroi Expo Congrès SCRL. Cette société a été mise en liquidation au deuxième semestre 2019 et d'après les informations connues du groupe, la valeur de cette participation ne sera pas recouvrée. De ce fait, cette participation a fait l'objet d'une réduction de valeur fin 2019, portant sa valeur à zéro.

### C. PRÊTS À COURT TERME

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>987</b>	<b>938</b>
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-
Remboursements reçus	-	-8
Transfert des prêts à long terme	-	53
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Produits d'intérêts	82	4
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>1 069</b>	<b>987</b>

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2020.

Les prêts à court terme sont constitués essentiellement d'une créance sur la société Besix Red de € 1,0 million. Cette dernière, échue en avril 2019 n'a pas encore été remboursée mais est garantie par Besix Red (acquéreur de la société Le Côté Verre).

### D. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>4 033</b>	<b>3 039</b>
Acquisitions	-	-
Cessions / remboursements	-	-
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	-461	994
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>3 572</b>	<b>4 033</b>
Dont actions détenues à court terme	-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE DÉTENUS À LONG TERME</b>	<b>3 572</b>	<b>4 033</b>

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers. Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque De-groof-Petercam. En 2020, cette expertise a fait apparaître une diminution de la valeur des certificats. Une perte de juste valeur de € 0,5 million a donc été comptabilisée.

Les certificats ont une valeur de € 3,5 millions au 31 décembre 2020.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant de € 4,6 millions (€ 4,6 millions en 2019) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 1,0 million (€ 0,6 million en 2019), des autres actifs financiers à long terme de € 0,0 million (€ 0,0 million en 2019) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 3,6 millions (€ 4,0 millions en 2019).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 1,1 million au bilan au 31 décembre 2020 (€ 1,0 million en 2019) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme.

## NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

Les créances commerciales et autres créances s'analysent comme suit :

(en € 000)	2020	2019
Créances commerciales brutes	7 396	6 484
Réductions de valeur sur créances douteuses	-3 554	-3 274
Créances commerciales nettes	3 842	3 210
Comptes de régularisation	462	654
Autres créances	2 404	3 207
<b>CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>6 708</b>	<b>7 071</b>
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 707	-1 636
Créances commerciales et autres créances courantes	5 001	5 435

Banimmo détenait une créance de € 3,9 millions sur la société Tour Eiffel (acquéreur de la société Affine R.E. SA). Banimmo avait vendu à la société Affine R.E. SA, ancien actionnaire de contrôle, en date du 9 novembre 2017, les actions de la SAS Paris Vaugirard détenant la Galerie Vaugirard à Paris.

Dans le cadre du plan de remboursement du crédit syndiqué, Banimmo devait trouver un financement propre pour la Galerie Vaugirard. Cependant les banques intéressées conditionnaient leur accord au fait que Affine R.E., ancien actionnaire de contrôle de Banimmo, en devienne le seul actionnaire. Banimmo a donc cédé le 9 novembre 2017 les actions de la SAS Paris Vaugirard, détenant la Galerie Vaugirard à Paris, à la société Affine R.E., dans des conditions déterminées sur rapport d'un comité d'administrateurs indépendants assisté d'un expert indépendant en application de l'article 524 du Code des Sociétés. Le prix de cession a été déterminé provisoirement au moment de la vente, le prix final dépendant de l'actif net comptable de la société après la vente de la Galerie Vaugirard prévue normalement pour la fin 2018. À la suite de cette opération, Banimmo détenait une créance de € 3,9 millions sur Affine R.E.

La société Affine n'a pas trouvé d'acquéreur pour l'immeuble Vaugirard en 2018. 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 (actuellement Société de la Tour Eiffel) (voir note 33). Il est apparu fin 2018 que l'état général de la Galerie Vaugirard et ses conditions d'exploitation s'étaient dégradés (loyers réduits et hausse des loyers impayés) depuis la cession, et que la valeur recouvrable de la créance, au travers de la vente de l'immeuble dans son état d'exploitation actuel, était inférieure à la valeur comptable. Une perte de valeur d'un montant estimé par le conseil d'administration de Banimmo à € 2,5 millions a été constatée, en réduisant la créance nette à € 1,4 million. En 2019 et 2020, des actions ont été entreprises par la société Tour Eiffel afin d'améliorer la situation locative de l'immeuble et permettre ainsi sa vente prochaine dans des conditions n'entrant plus de réduction de valeur complémentaire.

Le solde des créances commerciales est composé essentiellement de loyers et décomptes de charges locatives facturés mais non encaissés, de factures à établir et de créances douteuses pour lesquelles des réductions de valeur ont été actées.

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 0,5 million en 2020 (€ 1,4 million en 2019) et concernent principalement la T.V.A. à récupérer sur les honoraires liés à la construction des immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two ».

Les créances non courantes sont composées principalement :

- D'une créance de € 0,75 million sur le nouvel exploitant de l'hôtel Mercure Chantilly, dont le montant sera remboursé en 3 tranches égales entre le 1er octobre 2021 et le 1er février 2023.
- De linéarisations de loyers, honoraires et travaux pour € 0,95 million portant sur les locations les plus récentes de l'immeuble « NETWORKS Forest » et l'immeuble « DA VINCI H5 ».

La valeur comptable des créances représente une bonne approximation de leur juste valeur (note 3).

Vu son portefeuille diversifié, Banimmo n'a pas de risque de concentration sur un client particulier. De plus, avant chaque signature d'un contrat de bail, une analyse de la qualité du locataire est effectuée en interne.

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 0,27 million dont € 0,10 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 0,17 million avec un retard de paiement supérieur à 3 mois.

Pour ses créances commerciales locataires, Banimmo estime que le risque de crédit est faible vu que le taux de défaut de son portefeuille est historiquement très bas.

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>3 274</b>	<b>3 274</b>
Réductions de valeur sur créances locataires	-	-
Réductions de valeur sur créances liées à des immeubles vendus	280	-
Sortie de périmètre	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-	-
Reprises de montants inutilisés	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>3 554</b>	<b>3 274</b>

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2020, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales d'un montant de € 0,3 million et se rapportant au solde de prix de vente de l'activité non poursuivie « Golf Hotel de Chantilly » (voir note36). Banimmo n'a comptabilisé aucune reprise de réduction de valeur sur créances.

Le cas échéant, la dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en 'Autres charges/ produits opérationnels' (note 22) dans le compte de résultat.

## NOTE 11 : STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

Les immeubles acquis exclusivement en vue de leur revente se composent principalement des immeubles en développement ou redéveloppement, des immeubles en cours de repositionnement physique et/ou commercial et des terrains destinés à la vente.

Les mouvements d'immeubles en stock peuvent se détailler comme suit :

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>57 863</b>	<b>50 598</b>
Acquisitions	-	3 050
Dépenses capitalisées	3 140	3 150
Reclassement vers les immeubles de placement (note 6)	-6 004	
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (note 21)	3 381	1 603
Transfert entre comptes	-1 985	
Cessions	-	-538
Autres éléments liés aux cessions		
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>56 395</b>	<b>57 863</b>

(en € 000)	2020	2019
Prix d'acquisition	78 648	83 497
Réductions de valeur	-22 253	-25 634
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>56 395</b>	<b>57 863</b>

Les dépenses d'investissements de € 3,1 millions se répartissent entre :

- Des travaux de redéveloppement de l'immeuble « NETWORKS NØR ». Il s'agit d'un immeuble passif de bureaux de 13.748 m<sup>2</sup> qui sera labellisé « BREEAM Outstanding », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m<sup>2</sup>, proches d'un centre multimodal de transports ;
- Des frais d'étude dans le cadre de futurs développements d'immeubles de bureaux sur les terrains détenus par l'entreprise associée Grondbank The Loop.

Banimmo n'a procédé à aucune cession d'immeuble de stock durant l'année 2020.

#### TRANSFERT ENTRE COMPTES

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions.

Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove.

Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant.

Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise.

De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à 0,00 (voir note 18).

La réduction de la valeur du terrain et l'extinction de la dette du même montant ont été compensées dans le résultat consolidé puisque ces deux opérations correspondent en substance à une seule et même opération de correction de la valeur d'acquisition du terrain.

Une information sur la probabilité d'exigence de cette dette est apportée dans la rubrique des droits et engagement hors bilan (voir note 30).

#### RECLASSEMENT VERS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le poste « Reclassement vers les immeubles de placement » concerne les immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two ».

Le conseil d'administration de Banimmo a pris la décision pour l'établissement de ses comptes consolidés au 31 décembre 2020, de transférer ces immeubles en développement de la rubrique « Immeubles de stock » (IAS 2) vers la rubrique « Immeubles de placement » (IAS 40), constatant un changement d'utilisation et de destination de ces immeubles par le groupe Banimmo. Plusieurs arguments et événements ont mené à cette décision de transfert :

- Au cours de l'exercice 2020, plusieurs locataires potentiels se sont faits connaître permettant ainsi aux immeubles d'être en partie pré-loués et garantissant ainsi au groupe Banimmo un revenu futur récurrent ;
- Le conseil d'administration adopte une stratégie menant à couvrir, durant les prochains exercices, les charges de structure du groupe (charges administratives et autres charges opérationnelles) au moyen de revenus récurrents provenant de la location d'une partie de ses immeubles. Parmi les actifs du groupe Banimmo, les immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » sont les plus propices à répondre à cette stra-

tégies au vu de leur état d'avancement, de leur prélocation et de leur capacité à apporter un revenu récurrent important à moyen et/ou long terme ;

- Il ressort de la stratégie financière et en particulier de la gestion de trésorerie du groupe Banimmo qu'en fonction de l'état actuel du marché et du portefeuille d'actifs du groupe Banimmo, une détention de ces immeubles à moyen ou long terme en en retirant des revenus récurrents est préférable à une cession à court terme en en retirant une plus-value potentielle.

## RÉDUCTIONS DE VALEUR ET REPRISES DE REDUCTIONS DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur ou de reprises de réductions de valeur en 2020 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces ajustements pour un montant total positif de € 3,4 millions, concernent les immeubles : « BÂLE » (- € 0,1 million), « DA VINCI - H2 » (- € 0,1 million), « RAKET 40 » (- € 0,5 million) et « NETWORKS NØR » (+ € 4,1 millions).

En 2020, aucun actif ne répond à la définition de « Commandes en cours d'exécution ».

## NOTE 12 : DROIT D'USAGE

Fin 2020, la valorisation des droits d'usage des contrats de location concerne trois catégories d'actifs :

### 1. Immeubles de placement

Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur le terrain sur lequel Banimmo détient l'immeuble « DA Vinci H3 » répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé également dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. Ce contrat de location était déjà valorisé selon le même principe que celui édicté par l'IFRS 16 depuis 2013 suite à la cession d'usufruit de l'immeuble érigé sur le terrain (voir explication en note 21).

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2020	2019
Canons payés	213	212
Variation de juste valeur des droits d'usage	340	346
Loyers cédés ou escomptés	-213	-212
Charges d'actualisation	87	78
Valeur des droits d'usage	1 129	1 256
Dettes non courantes liées aux droits d'usage	-1 010	-1 129
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-120	-127
	213	212

### 2. Immeubles de stock

Banimmo intervient en tant que preneur dans plusieurs contrats de location portant sur des terrains non bâties ou sur lesquels elle détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et qui peuvent être cédés. Le droit d'usage de ces contrats de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location » et valorisé au coût amorti. Il s'agit des terrains DA Vinci H2, DA Vinci H5, Bâle et Raket 40.

De plus, Banimmo intervenait en tant que preneur dans un contrat de location portant sur le terrain Raket 60-66, cependant celui-ci a été vendu fin 2019.

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2020	2019
Canons payés	530	536
Amortissements des droits d'usage	371	380
Charges d'actualisation	35	9
Valeur des droits d'usage	5 616	5 987
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-4 871	-5 345
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-474	-495
Différentiel droit d'usage/dettes	-147	
	530	536

### 3. Immobilisations corporelles

Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur les locaux hébergeant son siège social et répondant à la définition d'une immobilisation corporelle. Le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immobilisations Corporelles » et valorisé au coût amorti.

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2020	2019
Loyers payés	69	12
Amortissements des droits d'usage	56	14
Charges d'actualisation	2	0
Valeur des droits d'usage	445	501
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-372	-436
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-64	-67
Différentiel droit d'usage/dettes	2	
	69	12

## NOTE 13 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2020	2019
Placements à terme	-	-
Liquidités	19 160	22 565
	19 160	22 565

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

(en € 000)	2020	2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 160	22 565
Découverts bancaires	-	-
	19 160	22 565

## NOTE 14 : CAPITAL

(en € 000)	Nombre d'actions (hors actions propres)	Capital versé	Réserves liées au capital	Total
Au 31 décembre 2018	11 248	79 500	392	79 892
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-49 500	-	-49 500
Au 31 décembre 2019	11 248	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
Au 31 décembre 2020	11 248	30 000	392	30 392

La réserve liée au capital est constituée fin 2020 de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 0,392 million (voir note 15).

Toutes les actions donnent droit uniquement à un dividende ordinaire.

À l'exception des actions, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détenait au 31 décembre 2020, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2020, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action donne droit à un vote.

## NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	2020	2019
<b>Non courantes</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	4 250	-
Emprunts obligataires — taux fixe	49 945	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	23 800	14 982
	77 995	14 982
<b>Courantes</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	538	5 250
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	187	45 407
Emprunts entreprises liées - taux fixe	548	484
Autres dettes financières	3	1
	1 276	51 142
<b>Total des dettes financières</b>	<b>79 271</b>	<b>66 124</b>

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

(en € 000)	2020	2019
Emprunts à taux flottant	4 788	5 250
Emprunts à taux fixe	74 480	60 873
Dettes sans intérêt	3	1
	79 271	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.

#### A. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

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

Banimmo bénéficiait au 31 décembre 2019 d'un financement bilatéral pour un montant nominal total de € 5,2 millions, entièrement utilisé et qui arrivait à échéance en juin 2020. A cette date, après remboursement de € 0,5 million, cet emprunt a été reconduit jusqu'au 1er juillet 2029 avec un remboursement annuel de € 0,5 million. Celui-ci est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes non courantes à hauteur de € 4,2 millions.

En garantie de ses emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 31 décembre 2020 et comme c'était le cas au 31 décembre 2019, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million et une promesse d'inscription hypothécaire de € 11,0 millions.

#### B. EMPRUNT OBLIGATAIRE

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de € 44,0 millions. Les obligations qui ont une durée de 5 ans, sont arrivées à échéance le 19 février 2020 et généraient un rendement brut annuel fixe de 4,25 %.

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 (voir note 33).

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'émetteur, jusqu'au 24 janvier 2019, qu'il rachète tout ou partie des obligations échéant en 2020 appartenant à cet Obligataire (« Option Put »).

À la date d'expiration de l'Option Put, celle-ci a été valablement exercée sur 6 obligations pour un montant total de € 600 000. Patronale Life a acheté une partie de ces obligations à hauteur de € 400.000, le solde ayant remboursé au porteur le 19 février 2019 à la valeur nominale des obligations échéant en 2020, y compris le coupon annuel dû le 19 février 2019.

Au 31 décembre 2019, les obligations ont été comptabilisées en dettes financières courantes du fait de leur échéance au 19 février 2020, date à laquelle elles ont été effectivement remboursées.

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50%.

Le produit net de l'émission obligataire sera utilisé par Banimmo pour financer le développement actuel des projets à Gand et à Bruxelles et vise à soutenir la stratégie de croissance du groupe en développant le portefeuille d'actifs existant et en procédant à de nouvelles acquisitions dans le futur. Cette émission obligataire contribue à

la réorganisation à long terme des moyens de financement du groupe.

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 47,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2020 est de 54,34%.

### C. EMPRUNTS DE SOCIÉTÉS LIÉES

Banimmo a signé en juin 2019 deux emprunts octroyés par Patronale Life, son actionnaire de référence :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour une durée de 42 mois au même taux 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 31 décembre 2020, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré, et le crédit de € 12,5 millions a été tiré à hauteur de € 8,8 millions.

### D. EMPRUNTS CONTRACTÉS PAR LA COENTREPRISE MC<sup>2</sup> DEVELOPMENT

En mars 2020, la coentreprise MC<sup>2</sup> a contracté un emprunt bancaire d'une valeur nominale de € 30,6 millions pour une durée de deux ans et assorti d'un intérêt d'un taux intérêts basé sur l'Euribor (minimum 0%) augmenté d'une marge commerciale de 1,40%.

En garantie de cet emprunt, la coentreprise MC<sup>2</sup> Development a octroyé :

- Une inscription hypothécaire en premier rang sur la propriété à concurrence de € 25.000 en principal, augmenté de trois années d'intérêts et de 10% pour frais et accessoires ;
- Un mandat hypothécaire irrévocable sur la propriété, à concurrence de € 33,1 millions en principal, augmenté de trois années d'intérêts et de 10% pour frais et accessoires ;
- Un ensemble de nantissement de créances, de recettes, de comptes bancaires et des actions de la société.

## NOTE 16 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôts exigibles et lorsqu'ils concernent la même entité légale ou, en cas de consolidation fiscale, la même autorité fiscale.

(en € 000)	2020	2019
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	-	-
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

(en € 000)	2020	2019
<b>A L'OUVERTURE</b>	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-
Entrée (sortie) de périmètre	-	-
Autres mouvements	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	-	-

### PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé. Ceux-ci sont compensés par des impôts différés actifs non comptabilisés suite au fait que le groupe n'a pas la certitude que des revenus futurs lui permettront de les utiliser à court ou moyen terme.

### ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Aucun impôt différé actif n'a été comptabilisé suite au fait que le groupe n'a pas la certitude que des revenus futurs lui permettront de les utiliser à court ou moyen terme.

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée comme improbable dans un horizon prévisible et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'estime à € 100 millions en 2020 (€ 107 millions en 2019).

La dernière réforme fiscale en Belgique a introduit un impôt minimum pour les sociétés dont le bénéfice est supérieur à 1 million EUR. Ces entreprises ne peuvent désormais plus appliquer entièrement certaines déductions fiscales au-delà de ce montant.

Ainsi, les déductions telles que les pertes antérieures et les revenus définitivement taxés reportés sont désormais limités à un montant d'1 million EUR augmentés de 70% des bénéfices après imputation de ce montant de € 1 million. Par conséquent, 30% des bénéfices dépassant ce million d'euros ne pourront plus être neutralisés par les déductions précitées.

Aucune opération de cession d'immeuble n'est en cours ou prévue actuellement et qui entraînerait l'application de cette limitation de déduction. Vu la nature des opérations du groupe, cette mesure fiscale n'a pas de conséquence significative sur les différences entre la valeur fiscale et la valeur consolidées des immeubles de placement et des immeubles de stock.

## NOTE 17 : PROVISIONS

(en € 000)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges/ Légales	Provisions pour dépollution	<b>Total</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b>	-	1 094	130	111	<b>1 335</b>
Moins partie non courante	-	-1 094	-101	-111	-1 306
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:	-	-	-	-	-
– entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
– Augmentations des provisions	-	-	175	-	175
– Reprises de montants inutilisés	-	92	-	-	92
– Utilisations durant l'exercice	-	29	101	8	138
<b>Au 31 décembre 2019</b>	-	973	204	103	<b>1 280</b>
Moins partie non courante	-	-973	-175	-103	-1 251
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:	-	-	-	-	-
– entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
– Augmentations des provisions	-	93	-	-	93
– Reprises de montants inutilisés	-	-	-	-	-
– Utilisations durant l'exercice	-	-	175	-	175
<b>Au 31 décembre 2020</b>	-	1 066	29	103	<b>1 198</b>
Moins partie non courante	-	-1 066	-	-103	-1 169
Partie courante	-	-	29	-	29

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

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

Ainsi, en 2016, lors de la vente de l'immeuble Alma Court, Banimmo a donné à l'acquéreur des garanties de loyer pour les locataires principaux depuis le prochain break jusqu'à la fin du bail (2022 pour les plus longs). Le risque maximal pour Banimmo s'élève au 31 décembre 2020 à € 1,9 millions si l'on fait l'hypothèse improbable d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance des baux. Banimmo avait constitué une provision à concurrence de € 1,5 millions qui reflétait à l'origine la meilleure estimation du risque en fonction des hypothèses retenues en matière d'occupation de l'immeuble sachant que Banimmo reste gestionnaire locatif actif de l'immeuble durant la période garantie. Entre 2017 et 2019, des reprises de provision à hauteur de € 0,53 million ont été comptabilisées sans utilisation de la provision, la ramenant à € 0,97 million. En 2020, sur base d'une nouvelle estimation du risque et tenant compte de sorties locatives certaines, une dotation complémentaire de € 0,1 million a été comptabilisée portant ainsi l'estimation du risque à € 1,06 million. Cette provision sera reconsidérée à chaque clôture et ajustée le cas échéant en fonction de nouvelles informations disponibles.

Le poste « litiges » porte sur des différends commerciaux, le plus souvent avec des fournisseurs de services dans le cadre de projets de redéveloppement d'immeubles ou d'immeubles déjà vendus. En 2019, une provision de 0,18 million a été actée suite à un accord conclu début 2020 entre parties dans le cadre d'un litige qui opposait Banimmo à OMNAM qui était en 2017 un candidat acquéreur de l'hôtel Chantilly. Cette provision a été utilisée en 2020 éteignant tout litige sur le sujet.

La provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2020 à 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

## NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en € 000)	2020	2019
Dettes commerciales	7 362	10 634
Dividendes à payer	-	-
Acomptes reçus	183	203
Dettes fiscales	117	27
Dettes sociales	25	34
Dettes de location financement	-	-
Autres dettes	651	656
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes</b>	<b>8 338</b>	<b>11 554</b>
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-2 801
<b>Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>8 338</b>	<b>8 753</b>

La majorité des dettes commerciales est payable endéans les 3 mois.

Parmi les dettes commerciales courantes, un montant de € 2,8 millions se rapporte à l'acquisition par Banimmo des participations de la société liée ESPEVELO1 porteuse d'un projet de construction de deux immeubles de bureau à Gand (NETWORKS Gent ONE et NETWORKS Gent TWO). La convention d'achat prévoit le report du paiement du prix au plus tôt entre la vente de la société ESPEVELO1 par Banimmo et le 24 septembre 2021. Cette dette comptabilisée en « Dettes commerciales non courantes » à l'origine a été transférée en 2020 en « Dettes commerciales courantes ».

Fin 2019, parmi les dettes commerciales courantes, se trouvait une dette non échue sur l'acquisition du terrain de Charleroi (€ 2,0 millions). Cette dette dont l'exigüité est peu probable a été annulée en 2020 par une correction du prix d'achat de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi (voir note 11).

Fin 2020, outre la dette de € 2,8 millions citée ci-dessus, les dettes commerciales non courantes se rapportent essentiellement à des factures non échues et des factures à recevoir liées aux projets de développement en cours des immeubles NETWORS NØR et NETWORKS Gent ONE et TWO ainsi qu'à des produits locatifs reportés sur les exercices suivants.

## NOTE 19 : RÉSULTAT LOCATIF

(en € 000)	2020	2019
Produits locatifs	3 294	3 758
Loyers et droits emphytéotiques	-6	-13
Charges sur vacances locatives	-140	-232
Précomptes immobiliers et autres taxes	-687	-598
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	491	528
Autres charges sur immeubles	-318	-477
Récupérations des autres charges sur immeubles	110	152
Reprises et utilisations de provisions	-	101
Charges locatives	-550	-539
<b>Résultat locatif</b>	<b>2 744</b>	<b>3 219</b>

En 2020, un locataire important a mis fin à son bail dans l'immeubles NETWORKS FOREST. Ce départ n'a engendré qu'une légère diminution des revenus locatifs du fait que le locataire a dû payer une indemnité de départ couvrant presque entièrement le loyer perdu ainsi que la récupération des charges locatives jusque mars 2022 (date théorique d'échéance du bail). Cette indemnité est linéarisée sur la durée théorique restante du bail.

Le contrat de leasing immobilier de l'unique locataire de l'immeuble DA VINCI H5 arrivait à échéance le 30 juin 2020. Ce locataire a signé un contrat de bail immobilier sur ce même immeuble à partir du 1er juillet 2020 mais pour une surface limitée entraînant une diminution de revenus locatifs de € 0,8 million sur base annuelle.

Ces deux événements de l'année ont entraîné une baisse des revenus locatifs.

Les charges locatives sont en légère baisse et sont influencées par les événements cités ci-dessus.

## NOTE 20 : RÉSULTAT NET DES CESSIONS

### A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en € 000)	2020	2019
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-	-
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Résultat net de cessions d'immeubles de stock	-	-37
Résultat net des commandes en cours d'exécution	-	-
		-37

En ce qui concerne les immeubles de placement :

(en € 000)	2020	2019
Produits de cessions d'immeubles de placement	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

(en € 000)	2020	2019
Produits de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-

Et en ce qui concerne les stocks :

(en € 000)	2020	2019
Produits de cessions des immeubles de stocks	-	500
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable des immeubles en stock cédés	-	-537
Dotations et reprises de provisions	-	-

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

(en € 000)	2020	2019
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Autres produits liés aux commandes en cours d'exécution	-	-
Coûts des transactions	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-

## B. DE PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES LIÉES

(en € 000)	2020	2019
Produits de cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés	-	-
	-	-

En 2020 aucune cession n'a été réalisée.

## NOTE 21 : PROFITS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

### A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2020	2019
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	377	-1 081

#### Immeuble « AVENUE BOURGET 1 À EVERE (DA VINCI H3) »

En 2012, les droits résiduels du bien H3 ont été valorisés par l'expert immobilier à €4,8 millions. Cette valeur correspondait à la valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34 000 m<sup>2</sup> (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional d'Affectation du Sol) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit en 2023. Les principales hypothèses retenues par l'expert pour ce projet immobilier étaient : i) un loyer net obtenu sur base d'un loyer brut unitaire de 138 €/m<sup>2</sup> bureau en valeur présente duquel est déduit le canon emphytéotique en valeur présente, ii) un coût de construction (hors honoraires et imprévus) de 1 453 €/m<sup>2</sup>, iii) des honoraires (architecte, ingénieur stabilité, etc.) de 10 %, iv) des imprévus de 3 % et v) un taux de capitalisation de 6,50 %. Cette valeur résiduelle en 2023 a ensuite été actualisée sur base d'un taux de 8 % pour obtenir sa valeur actuelle correspondant à € 4,8 millions. En 2020, une perte de juste valeur a été comptabilisée pour un montant de € 0,4 million (€ 0,3 million en 2019).

Une baisse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé dans cette valorisation aurait un impact positif sur la valeur des droits résiduels du bien H3 de l'ordre de € 2,7 millions. À l'inverse, une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de € 2,5 millions sur la valeur de ces droits résiduels.

#### Immeuble « NETWORKS FOREST »

La diminution de la valeur de marché due à la prochaine sortie d'un locataire important ainsi qu'à la réalisation de dépenses d'investissements dans l'objectif d'attirer de nouveaux locataires a engendré une variation négative de juste valeur de € 0,9 million.

#### Immeubles « NETWORKS GHENT ONE et TWO »

Comme expliqué en note 6, le conseil d'administration de Banimmo a pris la décision en 2020 de transférer ces immeubles en développement de la rubrique « Immeubles de stock » (IAS 2) vers la rubrique « Immeubles de placement » (IAS 40), constatant un changement d'utilisation et de destination de ces immeubles par le groupe Banimmo (voir note 6).

Ces immeubles ont été transférés des « Immeubles de stock » vers les immeubles de placement et sont donc valorisés à la juste valeur à la date de clôture. La différence entre la juste valeur du bien immobilier et sa valeur comptable antérieure (valeur de construction) a été comptabilisée dans le résultat en « Variation de juste valeur sur immeuble de placement » pour un montant positif de € 1,7 millions.

## B. SUR IMMEUBLES EN STOCK

(en € 000)	2020	2019
Dotations aux réductions de valeur	-729	-658
Reprises de réductions de valeur	4 110	2 261
	3 381	1 603

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

En 2020, cinq actifs immobiliers ont subi une perte de valeur :

- « BÂLE AES » pour un montant de € 0,01 million
- « DA VINCI - H5 » pour un montant de € 0,01 million
- « DA VINCI - H2 » pour un montant de € 0,12 million
- « RAKET 40 » pour un montant de € 0,53 million
- « SDEC CHARLEROI » pour un montant de 0,06 million

Ces pertes de valeur sont principalement dues au besoin futur d'investissements en termes de permis afin d'y réaliser des développements ou de les mettre en vente.

Un immeuble a vu sa valeur augmenter, ce qui a permis la reprise de réductions de valeur antérieures :

- « NETWORKS NØR » pour un montant de € 4,11 millions principalement dû à la profonde rénovation en cours permettant un repositionnement de l'immeuble sur le marché.

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

## NOTE 22 : AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit :

(en € 000)	2020	2019
Autres (produits) charges sur immeubles non loués	1 047	1 152
Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes	-28	-201
Dotations aux provisions	93	-
Reprises et utilisations de provisions	-175	-128
Réductions de valeur et pertes sur créances	44	-
Reprises de réductions de valeur sur créances	-	-
	981	823

En 2020, le poste « Autres produits et charges sur immeubles non loués » se rapporte à des immeubles n'apportant aucun revenu locatif. Ces charges portent principalement sur l'immeuble « NETWORKS NØR » actuellement en redéveloppement.

Le poste « Dotations aux provisions » concerne une augmentation du risque probable sur la garantie locative que Banimmo a octroyée à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » (voir note 17)

Le poste « Autres produits et charges sur immeubles vendus les années précédentes » concerne la compensation des deux opérations suivantes :

- Banimmo a payé une indemnité de 0,175 million suite à un accord conclu entre parties dans le cadre d'un litige qui opposait Banimmo à OMNAM qui était en 2017 un candidat acquéreur de l'hôtel Chantilly.
- Banimmo a reçu un complément de prix de € 0,2 million sur la cession d'un ancien immeuble de placement « Alma Court » suite à la réalisation d'une condition suspensive prévue dans la convention de cession.

Le poste de « Reprises et utilisations de provisions » se rapporte en 2020 à l'utilisation de la provision constituée en 2019 pour couvrir l'indemnité mentionnée ci-dessus (voir note 17).

Le poste « Réductions de valeur et pertes sur créances » concerne une perte définitive sur une créance par convention entre Banimmo et le débiteur.

## NOTE 23 : CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en € 000)	2020	2019
Frais de personnel et honoraires de l'OCGJ (note 24)	1 560	2 311
Biens et services divers	1 503	1 834
Frais d'études de dossiers	0	0
Amortissements sur immobilisations corporelles	16	78
Amortissements sur immobilisations incorporelles	62	57
	3 141	4 280

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 3,1 millions contre € 4,3 millions fin 2019. Cette diminution est due à la diminution des frais de personnel expliquée en note 24 ainsi qu'à une politique de suivi budgétaire stricte.

Les services et bien divers ont également diminué entre 2019 et 2020 pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus.

## NOTE 24 : FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DE L'ORGANE COLLÉGIAL DE GESTION JOURNALIÈRE (OCGJ)

(en € 000)	2020	2019
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires de l'OCGJ	1 406	2 013
Charges de sécurité sociale	90	186
Charges de retraite - régime à cotisations définies	24	93
Autres	40	19
	1 560	2 311
Effectif moyen du personnel	7	9

Cette forte baisse est le résultat du plan stratégique mis en place depuis la prise de contrôle du groupe Banimmo par la société Patronale. Ainsi, outre une diminution de personnel, par convention, les ressources humaines administratives de Banimmo ont été reprises par la société Patronale et mises à disposition de la société Banimmo par une convention SLA conclue au mois d'août 2019, ne laissant dans Banimmo que les ressources humaines immobilières de développement et de commercialisation. Cette stratégie permet la rationalisation des services administratifs dans l'ensemble du groupe Patronale.

## NOTE 25 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en € 000)	2020	2019
Charges d'intérêts sur:		
– Emprunts bancaires	142	97
– Emprunts auprès des entreprises liées	1 825	790
– Ligne de crédit	-	-
– Emprunts obligataires	461	1 960
– Autres dettes financières	-	18
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	224	210
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-	-
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	-	-
- (reprise de) Réduction de valeurs sur les créances	-	-53
<b>Charges financières</b>	<b>2 652</b>	<b>3 022</b>
Revenus d'intérêts	-82	-134
Autres produits financiers	-7	-8
Dividendes reçus d'actifs financiers	-180	-104
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers		
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers		
<b>Produits financiers</b>	<b>-269</b>	<b>-246</b>
<b>Total des charges financières nettes</b>	<b>2 383</b>	<b>2 776</b>

La majeure partie des dettes financières sont porteuses d'un intérêt fixe insensible à la variation des taux d'intérêts du marché.

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires comprennent le coût des obligations émises en février 2015 auprès d'institutionnels privés pour une durée de 5 ans à un taux fixe de 4,25 % et arrivées à échéance le 19 février 2020 ainsi que le coût des obligations émises en décembre 2020 pour une durée de 5 ans au taux fixe de 4,50%. (Voir note 15).

La forte de baisse des intérêts sur emprunts obligataires résulte dans le remboursement le 19 février 2020 d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 43,4 millions et du remplacement de ce financement par un nouvel emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 50,0 millions émis le 02 décembre 2020.

Les intérêts sur emprunts auprès des entreprises liées se rapportent aux emprunts envers la société Patronale, actionnaire majoritaire du groupe Banimmo (voir note 15. C.).

À la suite de la nouvelle politique financière de Banimmo, le résultat financier de Banimmo n'est que très faiblement sensible aux variations des taux d'intérêts. Une hausse/baisse des taux d'intérêts variables de 50 points de base (0,50 %) aurait un impact non significatif sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait également un impact non significatif sur les revenus d'intérêts.

## NOTE 26 : IMPÔTS

### A. VENTILATION DES IMPÔTS

L'impôt de l'exercice se décompose comme suit :

(en € 000)	2020	2019
Impôts courants	-148	-430
Impôts différés	-	-
	-148	-430

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

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

(en € 000)	2020	2019
Résultat avant impôts	-1 387	-2 298
Taux de l'impôt	25,00	29,57
<b>Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire</b>	<b>347</b>	<b>680</b>
Ajustements d'impôts:		
– attribuables aux produits non imposables	50	148
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-46	59
– quote-part dans le résultat des activités non poursuivies	-55	486
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	-	427
– sur résultats d'exercices antérieurs	6	
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-122	-96
– sur variations de juste valeur non imposable	94	-25
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-422	-2 096
– autres ajustements	-	-13
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice</b>	<b>-148</b>	<b>-430</b>
Résultat avant impôts	-1 387	-2 298
Taux d'impôt effectif	10,67	18,71

Toutes les sociétés du groupe Banimmo sont soumises à la réglementation fiscale belge. Le taux moyen pondéré de l'impôts est calculé sur base de la réglementation belge en vigueur à la date de clôture.

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation ou non (i) de la valorisation des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement.

(en € 000)	2020	2019
Résultat net de la période	1 535	-2 728
Autres variations des réserves avec effet fiscal	-	-
effet fiscal	-	-
Autres variations des réserves sans effet fiscal	-	-
Résultat net global, net d'impôts	1 535	-2 728

### Information IFRIC 23

Banimmo n'a pas connaissance de risque fiscal spécifique dans le cadre de ses opérations pouvant avoir un impact significatif sur les états financiers.

## NOTE 27 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions, hors actions propres.

Il n'existe aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action de sorte que le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

(en € 000)	2020	2019
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	-1 535	-2 727
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	-1 535	-2 727
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)	11 249 924	11 249 924
Résultat de base et dilué par action (en €)	-0,14	-0,24

## NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2019, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2020 représente la proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021.

(en € 000)	2020	2019
Dividende ordinaire par action	-	-
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	-	-
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre (en actions)	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	-	-

## NOTE 29 : PASSIFS LATENTS

Le Groupe a des passifs éventuels se rapportant à des actions en justice dans le cadre habituel de ses activités.

Sur base de la situation au 31 décembre 2020, le groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés dans les comptes consolidés (note 17).

## NOTE 30 : DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Fin 2020 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

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12).

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale).

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs et donc, non valorisés sous IFRS 16.

### C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 4,8 millions en 2020 (€ 4,9 millions en 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 dans la matière.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2020 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions afin de garantir ses emprunts bancaires.

#### Autres engagements reçus

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

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent à € 1,2 millions en 2020, (€ 1,2 millions en 2019).

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

## E. AUTRES DROITS

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

(en € 000)	2020	2019
A moins d'un an	2 002	3 173
Entre 1 an et 5 ans	6 919	7 511
A plus de 5 ans	6 099	7 779

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

## F. AUTRES ENGAGEMENTS

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions.

Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove.

Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant.

Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise.

De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à 0,00 (voir note 18).

Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

## NOTE 31 : STRUCTURE DU GROUPE

### FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays		% d'intérêts 31.12.2020	% d'intérêts 31.12.2019
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Société liée	Contrôle	
COMULEX SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
EUDIP TWO SA (fusion avec Banimmo en 2020)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
IMMO KONINGSLO SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
MAGELLIN SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA (fusion avec Banimmo en 2020)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%
ESPEVELO1 SA (constitution en 2019)	Belgique	Société liée	Contrôle	92,50%
CONFERINVEST SA (reclassé fin 2017 en groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente puis reclassé fin 2019 en intégration globale - voir note 36)	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (fusion avec Banimmo en 2020)	France	Société liée	Contrôle	0,00%
				100,00%

#### Evaluation du contrôle

Ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo et aucun élément de fait ne vient modifier ce contrôle, hormis les fusions intervenues en 2020.

### COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays	Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2020	% d'intérêts 31.12.2019
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten	Influence notable	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	50,00%
URBANOVE SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	44,38%
LES RIVES DE VERVIER SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	44,12%
MC <sup>2</sup> DEVELOPMENT SA	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	50,00%
				50,00%

## Evaluation du contrôle

### Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management et Grondbank The Loop

Banimmo sa détient directement 50 % de Schoonmeers-Bugten sa et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Survey and Management cvba qui détient les autres 50 % de Schoonmeers-Bugten sa.

Schoonmeers-Bugten sa détient une participation directe de 33,38 % dans Grondbank The Loop sa et AG SOB Gent détient le solde des actions (66,62 %). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten sa et Project Development Survey and Management cvba ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop sa. La valeur de ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop dans laquelle Banimmo n'a qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'a qu'une influence notable sur l'ensemble de ces trois sociétés.

### Groupe Conferinvest

Depuis septembre 2007, Banimmo détenait 49 % de la société Conferinvest sa qui détenait elle-même 100 % de la société Dolce La Hulpe sa et de la société Golf Hotel de Chantilly sas (anciennement Dolce Chantilly sas). Deux associés possédaient chacun 25,5 % des participations restantes.

Banimmo, ayant engagé un processus de vente des actifs du groupe Conferinvest et de Lex 84, avait transféré cet actif en activités non poursuivies fin 2017.

Le 18 mai 2018, de façon concomitante, la société Conferinvest a vendu sa participation dans sa filiale Dolce La Hulpe et Banimmo a acquis les 51% des participations de Conferinvest. À la suite de ces opérations, Banimmo a perdu tout contrôle sur la société Dolce La Hulpe et a obtenu le contrôle exclusif sur la société Conferinvest et sa filiale Dolce Chantilly. Ces deux dernières sociétés sont donc passées de la classification « Entreprises associées » à la classification « Entreprises liées ».

Banimmo qui avait toujours la volonté de poursuivre le processus de cession engagé en 2017 a donc conservé le classement de cet actif en activités non poursuivies.

Le 19 décembre 2019, Conferinvest a vendu sa filiale Golf Hotel de Chantilly. Conferinvest, restant dans le groupe Banimmo, n'ayant comme actif principal que les liquidités issues de la vente de sa filiale et ne possédant plus d'actif vendable, a été reclassée et consolidée par intégration globale.

### Groupe Urbanove

Depuis 2015, Banimmo a un intérêt de 44,38 % dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,70 % dans la société Les Rives de Verviers et de 46,60 % dans la société Le Coté Verre.

Le solde des participations de la société Urbanove Shopping Development est réparti entre 6 autres actionnaires. Banimmo a le droit de nommer 2 administrateurs sur un total de 5. Un pacte d'actionnaires limite les pouvoirs de Banimmo et répartit ces pouvoirs de telle façon que Banimmo ne puisse prendre aucune décision sans l'accord d'au moins deux autres administrateurs en ce qui concerne les décisions de gestion journalière et sans l'accord de tous les autres administrateurs en ce qui concerne une liste exhaustive de décisions reprises dans le pacte d'actionnaires. Ces éléments justifient le fait que Banimmo considère qu'elle a une influence notable sur le groupe Urbanove en tant qu'entreprise associée.

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

### MC<sup>2</sup> Development

Ayant remporté l'appel d'offre de la banque ING pour la construction d'un immeuble destiné à accueillir son centre d'activités à Louvain-la-Neuve, Banimmo et Argema (groupe Marc Liègeois) ont constitué en 2018 la coentreprise MC<sup>2</sup> Development dont ils détiennent chacun 50 % des participations. Les statuts de la société prévoient un contrôle conjoint.

## NOTE 32 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

### A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2020, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion envers l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 6 600.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

### B. SOLDES DE CLÔTURE LIÉS À L'ACHAT ET LA VENTE DE BIENS ET DE SERVICES

Banimmo détient une créance de € 3,9 millions sur son ancien actionnaire de référence Tour Eiffel, (anciennement Affine R.E. SA) à la suite de l'acquisition par Affine R.E. SA en date du 9 novembre 2017 des actions de la SAS Paris Vaugirard qui détient la Galerie Vaugirard à Paris. Banimmo a en effet, dans le cadre de son plan de remboursement du crédit syndiqué, dû trouver un refinancement de la Galerie Vaugirard, ce qui s'est révélé impossible dans le contexte de méfiance bancaire auquel Banimmo était confronté. Les banques contactées étaient cependant favorables au financement de la Galerie si Affine R.E. SA en devenait l'actionnaire. À la suite de cela, et après accord des conseils d'administration de Affine R.E. SA d'une part et de Banimmo SA d'autre part, les actions de la SAS Paris Vaugirard ont été cédées le 9 novembre 2017 à Affine R.E. SA sur base d'un prix provisoire et du seul paiement d'un acompte de € 0,11 million. La dette de la SAS Paris Vaugirard au sein du crédit syndiqué était ainsi remboursée. Les parties ont convenu d'une vente selon les modalités suivantes en 2 phases : cession des actions sur base d'un prix provisoire calculé sur base de la dernière expertise (au 31 décembre 2016) de la Galerie Vaugirard par un expert indépendant reconnu sur la place ; prix définitif calculé après la vente réelle de la Galerie à un tiers qui devait se réaliser durant l'année 2018.

Banimmo verrait ainsi sa créance ajustée à la hausse ou à la baisse en fonction de diverses conditions liées notamment au prix de vente obtenu de l'actif immobilier sous-jacent.

Au moment de la transaction, Affine était l'actionnaire majoritaire du groupe Banimmo mais, 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 60,13% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine (voir note 33). Dans la foulée, Affine R.E. est devenu la société Tour Eiffel.

En 2018, La société Tour Eiffel n'ayant pas trouvé d'acquéreur de l'immeuble Vaugirard et la valeur de la créance étant liée à la valeur de vente estimée de cet immeuble, un test de parité a été réalisé sur celui-ci. Ce test a démontré une perte de valeur de l'immeuble et a conduit le conseil d'administration de Banimmo à constater une réduction de valeur conséquente de sa créance à la suite de la forte chute des loyers et à la forte hausse des impayés (voir note 10).

Actuellement des actions sont entreprises par la société Tour Eiffel afin d'améliorer la commercialisation de la galerie et ainsi permettre de trouver un acquéreur potentiel.

### C. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages et indemnités des membres du comité de direction et des administrateurs s'élèvent à :

(en € 000)	2020	2019
Honoraires et rémunération de l'Organe Collégial de Gestion Journalière	1041	1639
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	72	67
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (missions spécifiques)	64	64
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	99	106

## Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, octroyée par la société et ses filiales aux membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière (soit au total 4 personnes) s'élève en 2020 à un montant total de € 1 040 518 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui a été octroyé au CEO, Lares Real Estate BV, représentée par Laurent Calonne, pour l'année 2020 s'élève à € 261 956.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière est de € 778 562. Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

## D. PRÊTS CONSENTE À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2020	2019
Schoonmeers-Bugten SA	240	225
PDSM SCARL	99	90
MC <sup>2</sup> Développement SA	645	266
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>984</b>	<b>581</b>
Produits d'intérêts sur les prêts consentis		
Schoonmeers-Bugten SA	14	12
PDSM SCARL	5	4
MC <sup>2</sup> Développement	9	2
<b>Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis</b>	<b>28</b>	<b>18</b>

Les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance.

Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6 %
- Envers PDSM CVBA, au taux fixe de 5 % Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers MC<sup>2</sup> Developpement, au taux fixe de Euribor 1 mois (qui ne peut être négatif), augmenté de 150 points de base.

## E. EMPRUNTS OCTROYÉS PAR LA SOCIÉTÉ-MÈRE

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale a également apporté des moyens financiers au groupe. Ainsi, la société Patronale Life et Banimmo ont conclu :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage au taux de 5 % ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour 42 mois au même taux et également sans sûreté, 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.

## F. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de €50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15).

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 47,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2020 est de 54,34 %.

## NOTE 33 : STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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, un total de 6 828 447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détient 6 828 447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Patronale Life est une compagnie belge d'assurance vie qui peut faire valoir presque un siècle d'expérience dans les hypothèques et la gestion de l'épargne. Elle propose des assurances avec capital garanti et intérêts (branche 21, branche 26), ainsi que des assurances liées à des fonds (branche 23). À côté des différents produits d'assurance, la compagnie propose également des crédits hypothécaires. Les atouts uniques de Patronale Life résident dans ses choix pour et son expérience avec l'immobilier logistique, les parcs de panneaux solaires et les investissements à taux fixes, ainsi que dans sa politique réfléchie de coûts et de distribution. Ainsi, consciemment, elle n'opte pas pour un marketing agressif et travaille avec un réseau d'agents indépendants.

Patronale Life détient plusieurs filiales dont entre autres :

- Patronale Real Estate N.V. (filiale à 100 %) déjà active en tant que propriétaire / investisseur de projets logistiques à Zedelgem, Wilrijk et Kortenberg, à Brucargo et au Port d'Anvers, avec une valeur d'investissement totale d'environ € 61 millions.
- Patronale Solar N.V. (filiale à 70%) avec en portefeuille environ 75,5 MWp en parcs de panneaux solaires et ceci pour une valeur d'investissement totale d'environ € 160 millions. Ceux-ci alimentent l'équivalent d'environ 25 000 foyers en besoin électrique total.

En 2020, Patronale Life a acquis des actions supplémentaires et atteint un pourcentage de détention de Banimmo de 62,47%.

Actionnaires de référence	Actions	Pourcentage
PATRONALE LIFE NV	7 094 797	62,47
André Bosmans Management sprl	512 691	4,51
BANIMMO ACTIONS PROPRES	106 620	0,94
Free float		
RESTE DU PUBLIC	3 642 436	32,07
<b>TOTAL</b>	<b>11 356 544</b>	<b>100,00</b>

## NOTE 34 : ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT LIÉES

### A. ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	
– Emoluments attribués à EY	107.803 €
– Emoluments attribués à MAZARS	2.420 €
– Emoluments attribués à DELOITTE	6.292 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation - Emoluments attribués à EY	8.992 €
– Missions de conseils fiscaux	
– Autres missions extérieures à la mission révisorale	

### B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation	
– Autres missions extérieures à la mission révisorale	

## NOTE 35 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les opérations de l'année 2020 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

### 1. ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble en 2020.

Banimmo est en cours développement deux immeubles de bureaux « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » qui seront labelisés BREEAM Excellent sur le site The Loop à Gand en vue d'une multi-location.

Banimmo a entrepris le redéveloppement de l'immeuble « NETWORKS NØR » (anciennement North Plaza). Il s'agit d'un immeuble passif de bureaux de 13.976 m<sup>2</sup> et qui sera labellisé « BREEAM Outstanding », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m<sup>2</sup>, proches d'un centre multimodal de transports.

### 2. CESSIONS

#### a. Immeubles de placement

Banimmo n'a procédé à la vente d'aucun immeuble de placement en 2020.

**b. Immeubles de stock**

Banimmo n'a procédé à la vente d'aucun immeuble de stock en 2020.

**c. Cession d'immeubles détenus par les entreprises associées**

Banimmo n'a procédé à aucune cession d'immeubles détenus par les entreprises associées en 2020.

**3. PROJET EN COENTERPRISE**

MC<sup>2</sup> Development, dont Banimmo et Argema détiennent chacune 50%, a obtenu en 2019 le permis de construire pour l'immeuble « MC<sup>2</sup> - ING LLN » de bureaux build-to-suit de 10.180 m<sup>2</sup>. La société est en phase de construction de cet immeuble qui sera labellisé BREEAM Excellent.

MC<sup>2</sup> Development a signé fin février 2019 un bail d'une durée ferme de 12 ans avec l'utilisateur final ING sous réserve de la condition suspensive d'obtention d'un permis.

Entretemps la condition suspensive a été levée et le bail prendra dès lors effet à partir de la réception de l'immeuble prévue fin 2021.

**4. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE STOCK**

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur ou de reprises de réductions de valeur en 2020 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces réductions de valeur sont reprises en notes 11 et 21.

**5. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Les valeurs des immeubles de placement ont été ajustées à la juste valeur (voir note 6 et 21).

## IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO ET SES FILIALES

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
NETWORKS FOREST	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
NETWORKS NØR	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Développement en cours - reprise de réductions de valeur antérieures (voir note 11 et 21)
Bâle AES	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
The Loop Veld 12 (frais d'étude)	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	
DA Vinci - H3	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
DA VINCI - H5	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	
SDEC CHARLEROI	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Correction du prix d'acquisition de l'immeuble (via la société SDEC) - Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
NETWORKS Forest tréfond	BE	Immeuble de placement	Emphytéose	Comulex sa	100,00%	
NETWORKS NØR tréfond	BE	Immeuble de stock	Emphytéose	Comulex sa	100,00%	
NETWORKS Gent ONE et NETWORKS Gent TWO	BE	Immeuble de placement	Terrain	Espevelo 1 SA	92,50%	Développement en cours - Transfert des immeubles de stock vers les immeubles de placement - Gains de juste valeur (voir note 6, 11 et 21)
DA Vinci - H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Magelin sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
Raket 40	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)

### IMMEUBLE DÉTENU PAR UNE COENTREPRISE DANS LAQUELLE BANIMMO EST ASSOCIÉE

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de déten-tion	Particularité de l'année
MC <sup>2</sup> - ING LLN	BE		Coentreprise	Immeuble de bureau	MC <sup>2</sup> Development	50,00%	Développement en cours (voir note 8)

### IMMEUBLE DÉTENU PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de déten-tion	Particularité de l'année
The Loop (global)	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04%	

### NOTE 36 : ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE (ACTIVITÉS NON POURSUIVIES)

Un actif non courant répondait jusque courant 2019 à la définition d' « Actifs non courants détenus en vue de la vente » et ont donc fait l'objet d'un reclassement.

Les critères qui ont entraîné ce reclassement sont les suivants :

- La valeur comptable de ces actifs sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue ;
- Les actifs concernés sont disponibles à la vente immédiate dans leur état actuel ;
- La vente des actifs est hautement probable, la direction du groupe Banimmo s'étant engagée sur un plan de vente. Les actifs concernés sont activement commercialisés à un prix raisonnable par rapport à leur valeur de marché. En outre, ces ventes devraient être réalisées dans un délai largement inférieur à douze mois.

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

### ENTREPRISE LIÉE CONFERINVEST

Cession de la société Golf Hôtel de Chantilly

Le 19 décembre 2019, Conferinvest SA a vendu la totalité des actions de la SAS Golf Hôtel de Chantilly à Aumalia SA, à présent déjà opérateur de l'hôtel. Cette transaction comprend également la vente du terrain de golf adjacent, le Golf de Chantilly.

Banimmo a encore une créance de € 0,28 million envers l'acquéreur de ces actions dans le cadre de la détermination du prix de vente définitif. Ce prix de vente est sujet à discussion avec l'acquéreur qui remet le calcul définitif et le suivi des procédures prévues dans l'acte de vente en question. L'acquéreur, en tant qu'opérateur hôtelier est également fortement impacté par la crise de la Covid-19. Banimmo, tenant compte du risque de non-récupérabilité de sa créance a acté une réduction de valeur totale sur celle-ci, la ramenant à 0,00.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetaan 2  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Banimmo SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020, l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 14 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 2 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Banimmo SA, comprenant le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 141.562 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par une perte de l'exercice de € 1.535 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.



**Rapport du commissaire du 8 avril 2021 sur  
les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour  
l'exercice clos le 31 décembre 2020 (suite)**

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

**Evaluation des actifs immobiliers**

► **Description du point clé de l'audit**

Les actifs immobiliers représentent une part significative (70%) des actifs du Groupe.

Les actifs immobiliers détenus par Banimmo SA peuvent être des immeubles de placement ou des immeubles ou des projets en stock. Chaque classe d'actifs respecte les principes de comptabilisation et d'évaluation selon sa classification (IAS 40 et IAS 2). L'évaluation de la juste valeur ou de la valeur nette de réalisation nécessite l'application d'évaluations ou d'estimations comptables et tient compte d'hypothèses ou de paramètres incertains, y compris ceux inclus dans l'évaluation des risques d'évaluation ou d'une éventuelle perte de valeur. La juste valeur de ces immeubles de placement est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « L'évaluation à la juste valeur » car certains paramètres utilisés pour son évaluation ne sont observables que dans une mesure limitée (taux d'actualisation, taux d'occupation futur, ...).

Dans leur rapport, les experts externes attirent l'attention sur une incertitude importante concernant l'impact de COVID-19 sur l'estimation de la valorisation des immeubles de placement.

Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces immeubles de placement.

► **Résumé des procédures d'audit mises en œuvre**

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts.

Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs ;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...), y compris l'impact de COVID-19 sur les hypothèses et les paramètres.
- analysés les projets immobiliers sur la base d'études de faisabilité et de rentabilité;
- étudié les changements dans la stratégie de développement de certains actifs et les éventuels reclassements nécessaires;
- et vérifié si l'incertitude exprimée par les experts externes a été inclus de manière appropriée dans le rapport annuel et dans les notes des états financiers consolidés.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 2, 4, 6, 11 et 21 aux Comptes Consolidés.

**Responsabilités de l'organe de gestion  
dans le cadre de l'établissement des  
Comptes Consolidés**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



**Rapport du commissaire du 8 avril 2021 sur  
les Comptes Consolidés de Banimo SA pour  
l'exercice clos le 31 décembre 2020 (suite)**

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

**Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration

a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;



**Rapport du commissaire du 8 avril 2021 sur  
les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour  
l'exercice clos le 31 décembre 2020 (suite)**

- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux

d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entièvre responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

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

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

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, de la déclaration non financière annexée à celui-ci, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

### Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, la déclaration non financière annexée à celui-ci, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.



**Rapport du commissaire du 8 avril 2021 sur  
les Comptes Consolidés de Banimo SA pour  
l'exercice clos le 31 décembre 2020 (suite)**

**Aspects relatifs au rapport de gestion et  
aux autres informations contenues dans le  
rapport annuel**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Chiffres-clés fin 2020
- Rapport annuel sur les comptes consolidés
  - Fais marquants de l'exercice
  - Commentaires sur le résultat consolidé de l'exercice
  - Commentaires sur le bilan

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

**Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

**Autres mentions**

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

Diegem, le 8 avril 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Christel Weymeersch  
(Signature)

Digital ondertekend door Christel Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch  
(Signature), c=BE  
Datum: 2021.04.08 16:18:13  
+02'00'

Christel Weymeersch \*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

21CW0189

# COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo SA sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 11 mai 2021. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo sa. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles.

## BILAN

(en €)	2020	2019
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>63 647 994</b>	<b>64 483 643</b>
Frais d'établissement	54 922	17 607
Immobilisations incorporelles	159 533	194 637
Immobilisations corporelles	23 708 661	19 113 502
Immobilisations financières	39 724 878	45 157 897
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>63 402 314</b>	<b>44 113 447</b>
Créances à plus d'un an	750 000	750 000
Stocks et commandes en cours d'exécution	40 209 144	24 013 887
Créances à un an au plus	4 141 990	6 012 282
Placements de trésorerie	290 006	366 773
Valeurs disponibles	17 143 343	12 326 061
Comptes de régularisation	867 831	644 444
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>127 050 308</b>	<b>108 597 090</b>

(en €)	2020	2019
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	32 943 693	36 829 501
Capital	30 000 000	30 000 000
Prime d'émission	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	0	0
Réserves	6 688 931	6 765 697
Bénéfice reporté	-4 137 371	-328 329
Subsides en capital	0	0
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	1 198 113	1 104 948
Provisions pour risques et charges	1 198 113	1 104 948
Impôts différés	0	0
<b>DETTES</b>	92 908 502	70 662 641
Dettes à plus d'un an	73 800 000	17 800 710
Dettes à un an au plus	16 002 208	49 848 837
Comptes de régularisation	3 106 294	3 013 094
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	127 050 308	108 597 090

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	2020	2019
Ventes et prestations	2 415 603	3 933 742
Coût des ventes et prestations	3 339 457	8 612 207
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>-923 854</b>	<b>-4 678 465</b>
Produits financiers	772 725	1 168 153
Charges financières	2 674 975	2 910 317
<b>BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 826 104</b>	<b>-6 420 629</b>
Produits non courants	4 123 659	3 298 760
Charges non courantes	5 184 002	630 218
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 752 087</b>
Prélèvement sur les impôts différés		
Impôts sur le résultat	0	-2 099
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 754 186</b>
<b>TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES</b>		
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 754 186</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2020	2019
<b>BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER</b>	<b>-4 214 137</b>	<b>-49 833 223</b>
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-3 886 447	-3 754 186
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-327 690	-46 079 037
<b>PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sur le capital et les primes d'émission	-	49 500 000
Sur les réserves	76 766	5 533
<b>AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A la réserve légale	-	-
Aux autres réserves	-	-
<b>RÉSULTAT À REPORTER</b>	<b>-4 137 371</b>	<b>-327 690</b>
<b>BÉNÉFICE À DISTRIBUER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Rémunération du capital	-	-



# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## 1 CAPITAL SOCIAL

### 1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2020, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 30.000.000, divisé en 11 356 544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

### 1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Au 31 décembre 2020, il n'existe pas d'autres instruments financiers (représentatifs ou non du capital de Banimmo) à l'exception de l'emprunt obligataire de € 50.000.000 émis en décembre 2020.

### 1.4. HISTORIQUE DU CAPITAL

DATE	OPÉRATION	VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (€)	CAPITAL SOCIAL (€)	NOMBRE D'ACTIONS
01/01/2004	État du capital social à cette date	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 <sup>ère</sup> augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 <sup>ème</sup> augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Réduction de capital	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/		79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/		79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Réduction de capital	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020	/		30 000 000	11 356 544

### 1.3. ACTIONS DÉTENUES PAR BANIMMO OU POUR SON COMPTE

Au 31 décembre 2020, Banimmo détenait 106 620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

## 2 STATUTS

Depuis le 4 décembre 2019, Banimmo a abrogé la version francophone de ses statuts et a modifié la version néerlandophone de ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les nouveaux statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de la société ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 3 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de convention conclue entre actionnaires.

## 4 DÉCLARATIONS

Le conseil d'administration assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris le rapport du Commissaire. À la connaissance du conseil d'administration, les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation. À sa connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le conseil d'administration atteste que, pendant la durée de validité du document, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la société ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) ou au siège de la société :

- (a) les statuts coordonnés de la société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le document ;
- (c) les informations financières historiques de la société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document.

## 5 EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2020, Banimmo employait 2 salariés (dont 1 à temps plein), tous actifs au siège social. La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2019, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 3, comparé à 9 employés en 2018, 14 employés en 2017 et 17 employés fin 2016.

## 6 ENVIRONNEMENT

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

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

## 7 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

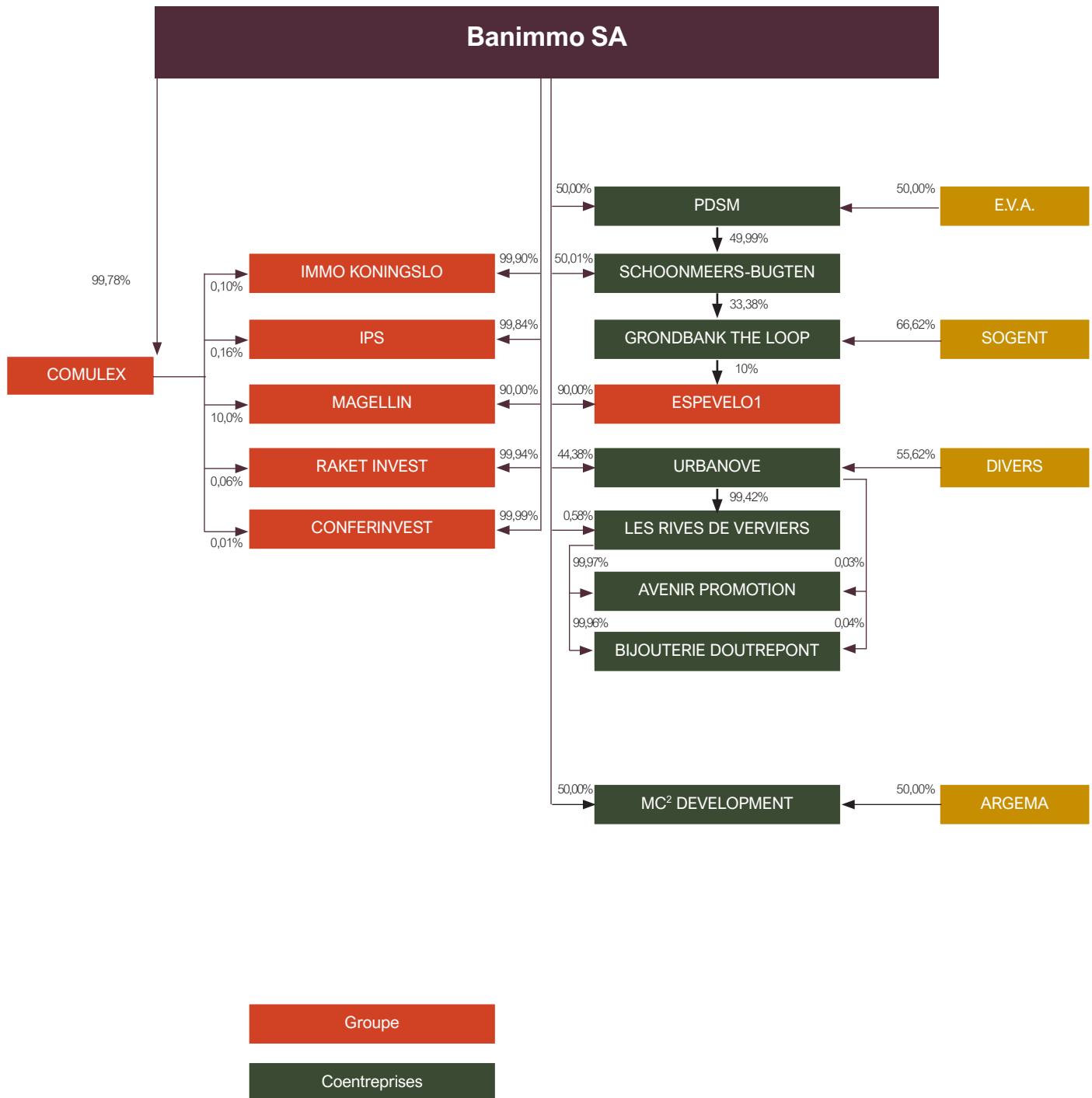
Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à de la récupération de créances ainsi qu'à un sinistre d'infiltration d'eau survenu sur le site de Fontenay-Sous-Bois (France) vendu en 2013.

## 8 COMMISSAIRE

EY Réviseurs d'Entreprises SRL, dont le siège social est établi De Kleetlaan 2 - 1831 Machelen, a été nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2019 pour une durée de 3 ans.

EY Réviseurs d'Entreprises est représenté par Mme. Christel Weymeersch.

## ORGANIGRAMME





## INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV

**Laurent Calonne**

CEO

T +32 2 710 53 11

[laurent.calonne@banimmo.be](mailto:laurent.calonne@banimmo.be)

Editeur responsable : Lares Real Estate SRL (représentant permanent : Laurent Calonne), CEO

Création : [www.theimagecompany.be](http://www.theimagecompany.be)

Principaux photographes : Barbara Vandendriessche

SIÈGE SOCIAL  
BLD BISCHOFFSHEIM 33  
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724  
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN : BE0003870871

**banimmo**   
the future is flexible