Turning obsolescence into **excellence** *sustainable*

RAPPORT ANNUEL

2009

Banimmo

Banimmo est une société foncière de repositionnement, dont l'activité principale réside dans la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille (en principe de minimum € 5 000 000 travaux compris) dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Luxembourg. Les actifs immobiliers visés sont des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des galeries commerciales ou des actifs immobiliers plus spécifiques tels que des centres de conférences ou des surfaces d'exposition.

Après avoir sélectionné des immeubles potentiellement rentables, Banimmo prend soin de leur rénovation (lourde) tout en maintenant dans la mesure du possible les occupants existants sur place. Les surfaces rénovées sont mises en location par Banimmo qui se charge activement de cette commercialisation. Le résultat ciblé est triple: une hausse de la valeur locative potentielle, une baisse des frais de gestion de l'immeuble et une baisse du taux de capitalisation de l'immeuble, les trois entraînant une hausse de la valeur de l'immeuble. Enfin, l'immeuble est revendu à des investisseurs finaux.

Pour ce faire, Banimmo combine diverses expertises, en matière de réseaux locaux, de gestion de projets ainsi qu'en matière financière et fiscale. Ses fonds propres importants et la disponibilité de financements externes lui permettent de mobiliser rapidement des moyens financiers substantiels et de s'engager dans des délais courts.

Ce rapport annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. La version française du présent document a été approuvée par la CBFA conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 20 avril 2010.

0.

Table des matières

1. Facteurs de risque **2**

1.1. Risques liés à l'évolution de l'économie 3

1.2. Risques liés au marché immobilier 3

1.3. Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier 3

1.4. Risques liés à l'acquisition, la transformation, le repositionnement et la revente des actifs immobiliers 4

1.5. Risques locatifs 4

1.6. Risques de dégradation des immeubles 4

1.7. Risques liés aux règles d'urbanisme 4

1.8. Risques financiers 5

1.9. Risques de contrepartie financière et bancaire 6

1.10. Risques liés à Banimmo et au Groupe 7

1.11. Risques liés la réglementation 7

2. Chiffres clés **8**

3. Lettre aux actionnaires **10**

4. Performances énergétiques et aspects environnementaux **12**

5. Comité de Direction **14**

6. Faits marquants 2009 **18**

7. Rapport de Gestion sur les comptes consolidés **20**

7.1. Introduction : rappel de la stratégie 21

7.2. Faits marquants de l'exercice 21

7.3. Mention en matière de recherche et développement 23

7.4. Rachat d'actions propres 23

7.5. Commentaires sur le bilan et comptes de résultats consolidés de l'exercice 23

7.6. Commentaires sur le bilan 26

7.7. Prévisions et éléments postérieurs à la clôture 26

7.8. Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société 26

7.9. Utilisation d'instruments financiers 26

7.10. Risques et incertitudes liés aux activités 26

7.11. Dispositions particulières pouvant avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur la société 26

7.12. Dividende 27

7.13. Décharge des commissaires 27

7.14. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit 27

8. Rapport immobilier **28**

8.1. Marché de l'immobilier 29

8.2. Portefeuille immobilier 32

8.3. Analyse du portefeuille immobilier 34

8.4 Gestion des immeubles 37

8.5 Fiches descriptives des immeubles 38

9. Banimmo en bourse **46**

9.1. L'action Banimmo 47

9.2. Actionnariat 50

9.3. Calendrier de l'actionnaire 51

9.4. Couverture des analystes 51

9.5. Banques guichets 51

10. Corporate Governance **52**

10.1. Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise 53

10.2. Règles préventives des abus de marché 60

10.3. Règles préventives de conflits 60

11. Comptes annuels **61**

12. Renseignements généraux **119**

BOUWCENTRUM

1. Facteurs de risque

1.1. Risques liés à l'évolution de l'économie

L'évolution de l'économie influence de manière indirecte la demande de surface nécessaire par les différents acteurs économiques. Lors d'une baisse de la conjoncture, l'activité des entreprises tourne au ralenti et engendre une baisse de l'emploi. Ce dernier élément entraîne une diminution de la demande de surface nécessaire. Pour limiter ces risques, Banimmo privilégie une politique de diversification, tant géographique que sectorielle de ses investissements afin d'avoir un portefeuille d'immeubles exposés à des cycles conjoncturels différents.

1.2. Risques liés au marché immobilier

La valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Ainsi, la diminution de la demande de bureaux à la location pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats de Banimmo. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers de Banimmo, et donc de sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles. Le marché immobilier présente en outre un caractère cyclique qui est notamment lié à la situation économique générale, aux attentes des principaux acteurs en matière de croissance économique, au degré de confiance des acteurs économiques et des marchés financiers, au niveau des taux, aux attentes en matière d'inflation ainsi qu'au niveau d'investissement des entreprises et à leur politique en matière de recrutement ou à l'évolution des valeurs locatives estimées et aux rendements (yields) auxquels les immeubles de placement sont vendus.

Pour faire face à ces risques, Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification tant du point de vue géographique (Belgique, France et Luxembourg) que sectoriel (bureaux, espaces commerciaux, Centres de conférences). De plus, Banimmo entend à l'avenir continuer à élargir et diversifier son patrimoine afin de réduire le poids relatif de chaque immeuble dans son portefeuille et d'accroître sa marge opérationnelle grâce à une réduction accrue des frais généraux.

1.3. Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier

Le secteur immobilier dans son ensemble se caractérise par une forte fragmentation et par l'existence de peu de barrières à l'entrée pour de nouveaux acteurs. Les investisseurs traditionnels pourraient s'engager dans des activités de redéveloppement et de repositionnement d'actifs immobiliers, activités qui constituent la niche de marché privilégiée de Banimmo.

L'accroissement de la concurrence dans le secteur immobilier pourrait avoir pour effet de réduire les opportunités d'acquisition et d'arbitrage pour Banimmo ou d'en rendre les conditions plus onéreuses, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.4.

Risques liés à l'acquisition, la transformation, le repositionnement et la revente des actifs immobiliers

Le cycle normal pour Banimmo étant l'acquisition, la transformation puis la revente d'actifs immobiliers, Banimmo court le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient affecter la valeur de revente de ces actifs. Le repositionnement d'un actif immobilier implique un certain nombre de risques spécifiques liés notamment :

- aux retards dans l'obtention de permis devant être délivrés par les autorités administratives ou au refus de délivrer ces permis,
- aux retards ou aux conflits relatifs aux travaux effectués par des entreprises générales ou autres entreprises,
- à une différence significative entre les prix demandés par les entreprises et le budget pour les travaux estimés par Banimmo avant l'acquisition de l'actif en question, ou
- aux délais liés à la recherche de nouveaux occupants dans la phase de repositionnement commercial de l'actif immobilier.

Banimmo dispose d'équipes internes spécialisées dans l'identification de ces risques et leur gestion. De plus, chaque acquisition d'un actif immobilier par Banimmo fait l'objet d'une « due diligence » des aspects juridiques, comptables, fiscaux et environnementaux basée sur des procédures bien établies (et si nécessaire avec l'assistance de conseillers externes spécialisés dans ces matières). Malgré ces précautions, il est possible que certains problèmes juridiques, comptables, fiscaux ou environnementaux subsistent et entraînent des investissements supplémentaires et un surcoût non prévu initialement dans le travail de repositionnement de l'actif (notamment si des garanties suffisantes n'ont pas été prévues lors de l'acquisition).

Il est également possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à la crise financière mondiale de 2008) ou dans le marché immobilier (par exemple une liquidité diminuée provoquée par un crédit bancaire raréfié) les prix de vente n'atteignent pas le niveau projeté par le Management.

Ces surcoûts ou les changements intervenus dans le marché pourraient avoir pour effet de réduire la marge bénéficiaire anticipée et donc les résultats d'exploitation de Banimmo, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.5.

Risques locatifs

Banimmo gère en permanence dans son portefeuille un large éventail de contrats de bail. L'équipe de gestion de Banimmo, assistée par des équipes de gérance externes, veille à résoudre les réclamations éventuelles des locataires et entretient des contacts réguliers avec ces derniers afin d'anticiper leurs souhaits et d'assurer la stabilité du portefeuille d'actifs immobiliers donnés en location.

De plus, la solvabilité financière de tout nouveau locataire fait l'objet d'une vérification préalable à la signature du contrat de bail, une garantie bancaire est exigée à la signature du contrat et le loyer est en principe payable trimestriellement et par anticipation. Toutefois, malgré ces précautions, il est possible que certains locataires fragilisés par la crise économique de 2009 ne paient pas leurs loyers ou autres montants dus à Banimmo ou ses sociétés, ou qu'ils résilient leur contrat de bail, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.6.

Risques de dégradation des immeubles

Les activités de Banimmo sont soumises aux risques liés à la transformation (tels que, entre autres, les risques d'interruption de chantier) et à l'entretien (tels que, entre autres, les risques de catastrophes naturelles) de ses actifs immobiliers. Banimmo a mis en place, avec l'assistance et les conseils d'un des plus grands courtiers en assurances au niveau mondial, un programme de couverture qui est régulièrement évalué et optimisé en fonction des conditions du marché. Les actifs immobiliers construits sont assurés par des polices d'assurance « tous risques sauf » (ce qui signifie que tous les risques sont couverts, sauf les risques expressément exclus), assorties de clauses d'abandon de recours. Certains d'entre eux, jugés plus exposés, tels l'Atlantic House ou les immeubles à proximité de l'OTAN, bénéficient en outre d'une assurance couvrant les risques d'attentats. Les actifs non bâtis sont couverts par la police Responsabilité Civile Exploitation du Groupe. Les travaux de construction ou de rénovation font l'objet d'une assurance abonnement « tous risques chantiers », et en cas de travaux structurels, Banimmo fait assurer sa responsabilité décennale.

1.7.

Risques liés aux règles d'urbanisme

Banimmo est tenu de respecter de nombreuses règles en matière d'urbanisme. Il peut arriver que ces règles d'urbanisme soient revues par l'autorité publique et/ou administrative. Les modifications qui entrainent de nouvelles règles exigent des collaborateurs de Banimmo et de ses conseillers externes spécialisés d'adapter les projets et de limiter les impacts que ces nouvelles règles peuvent entraîner.

BOUWCENTRUM

Ces adaptations peuvent entraîner des retards dans la mise en exécution des programmes de rénovation ou des projets. L'expertise de Banimmo permet d'anticiper et de minimiser l'impact de ces situations.

1.8.

Risques financiers

1.8.1.

Risques liés au financement

Les activités de Banimmo nécessitent des investissements importants. Le financement repose principalement sur des lignes de crédit bancaire, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de billets de trésorerie. Banimmo a conclu en septembre 2006 une convention de crédit syndiqué avec 4 banques (Aareal Bank, BNP Paribas Fortis, KBC et LBLux) pour un montant total de € 215 millions et pour une durée de 5 ans. Banimmo dispose également d'un programme de billets de trésorerie à concurrence de € 75 millions.

Ce programme s'intègre dans les plafonds autorisés par le crédit syndiqué existant. Ce programme de billets de trésorerie permet à Banimmo de se financer par appel direct au marché des capitaux à des conditions sensiblement meilleures que celles obtenues par des crédits bancaires.

Dans le courant de l'année 2009, Banimmo a conlu 4 nouvelles facilités de crédit pour un montant global de € 98,9 millions. Une de ces quatre facilités a permis l'achèvement du projet immobilier Sirius, projet dont la vente a été concrétisée en novembre et dont le financement a été remboursé concomitamment. Les trois autres facilités de crédit ont été conclues pour une durée de 3 ans, 5 ans et 7 ans, respectivement pour des montants de € 16,4 millions, € 9 millions et € 25 millions.

Au 31 décembre 2009, la dette financière consolidée à court et long terme de Banimmo s'élevait à € 146,7 millions. Du montant total des emprunts à taux flottant, € 15,75 millions proviennent des certificats de trésorerie. Banimmo négocie actuellement un nouveau crédit de l'ordre de € 10 millions.

1.8.2.

Risques de liquidité

Banimmo a su limiter le risque de liquidité par la répartition de ses financements existants auprès de différents partenaires bancaires de premier plan avec qui elle maintient une relation forte et durable. De plus, le risque de liquidité est limité par l'existence du crédit syndiqué à 5 ans (jusqu'en 2011 et 2012) qui peut également être utilisé comme ligne de back-up pour le programme de billets de trésorerie. Hormis le respect par Banimmo de certains ratios, les banques ne peuvent en aucun cas invoquer des circonstances particulières de marché pour mettre fin à leurs engagements vis-à-vis de Banimmo. En date de la présente, Banimmo respecte tous les ratios requis.

BOUWCENTRUM

Banimmo a également contracté des crédits bancaires long terme bilatéraux tant en Belgique qu'en France, de manière à diversifier ses sources de financement et réduire sa dépendance vis-à-vis de ce crédit syndiqué (cfr 1.8.1. Risques liés au financement).

Banimmo dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2009 pour un montant de € 98 millions, ce qui permettra au groupe d'assurer ses financements à court et moyen terme.

1.8.3.

Risques de taux d'intérêt

Puisqu'une part importante des dettes financières est basée sur des taux flottants, Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières. Banimmo a en effet mis en place une stratégie de couverture sur une partie importante de sa dette financière, et ce jusqu'en 2012, profitant des niveaux de taux exceptionnellement bas en 2009. Les différents instruments de couverture ont tous été contractés auprès de partenaires bancaires de premier plan (KBC, BNP Paribas Fortis, ING et Calyon). Malgré cette stratégie de couverture, le résultat financier de Banimmo reste sensible aux variations des taux d'intérêt. Ainsi, à titre d'exemple, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base (0,50 %) au 31/12/2009 aurait un impact de € 0,7 million sur les charges financières de la société.

1.8.4.

Risques de change

De par la situation géographique de ses activités, à savoir la Belgique, la France et le Grand-Duché du Luxembourg, Banimmo n'est exposée à aucun risque de change.

1.9.

Risques de contrepartie financière et bancaire

Banimmo utilise les services financiers de BNP Paribas Fortis, Banque Degroof, ING, Calyon, LbLux, KBC, Banque Populaire et Aareal.

Certaines de ces institutions ont été fragilisées par la crise bancaire, mais ont fait l'objet, pour certaines, de plans d'aides publiques approuvés par la Commission Européenne.

Ces contreparties présentent aujourd'hui des profils de risque stabilisés.

1.10.

Risques liés à Banimmo

1.10.1.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de dirigeants et de collaborateurs clés

L'équipe de direction de Banimmo est actuellement composée de six personnes ayant une longue expérience dans leurs domaines d'activités respectifs, ainsi qu'une connaissance approfondie du marché de Banimmo et des aspects juridiques, techniques, commerciaux, fiscaux et financiers liés à ses opérations et activités. La performance financière de Banimmo est donc liée à la performance de cette équipe de direction et à sa motivation. Dans ce cadre, une convention d'actionnaires, qui vient à échéance en 2016, a été conclue avec l'actionnaire de référence, le groupe Affine, afin notamment de préserver la pérennité de l'équipe de direction en place. En outre, l'équipe de direction est titulaire d'actions de catégorie B qui donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié jusqu'à l'exercice 2016.

Cependant, le départ ou la cessation d'activité d'une ou de plusieurs personnes composant l'équipe actuelle de direction pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.10.2.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains prestataires de service

Pour le pôle « Centres de conférences », qui est une des activités de niche développées par Banimmo, la société a signé un contrat de prestation de services avec le groupe américain Dolce. Le bon fonctionnement de ces Centres de conférences dépend de la qualité des prestations de Dolce et il existe un nombre limité de prestataires équivalents dans le monde.

Bien que le terme des contrats avec Dolce ait été fixé en 2022, une résiliation anticipée des contrats avec Dolce pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.10.3.

Risques liés à la distribution de dividendes privilégiés

Les actions de catégorie B, qui représentent 9 % du capital de la société, donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié calculé sur la base d'une rentabilité minimale sur fonds propres. Il se déclenche à partir d'un seuil de rendement de 10 % sur fonds propres et est plafonné à un montant absolu de 4 millions d'euros par an (ce plafond n'étant atteint que si un seuil de 20 % de rendement sur fonds propres est obtenu). Ce dividende constitue un « incentive » pour le Management, qui détient l'ensemble des actions de catégorie B. Par conséquent, lorsque ce seuil de rendement sur fonds propres est atteint, les bénéfices de la société seront prioritairement affectés au paiement du dividende privilégié attribué aux actions de catégorie B.

1.11.

Risques liés la réglementation

1.11.1.

Risques liés à l'évolution réglementaire en matière environnementale

Le secteur d'activité de Banimmo fait l'objet d'une réglementation relativement dense, notamment en matière urbanistique et environnementale. Si Banimmo ou ses sociétés ne parvenaient pas à se conformer à l'avenir à ces dispositions, ou si des modifications importantes de la législation ou de la réglementation en vigueur devaient intervenir à l'avenir, cela pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

1.11.2.

Risques liés à l'évolution de la fiscalité

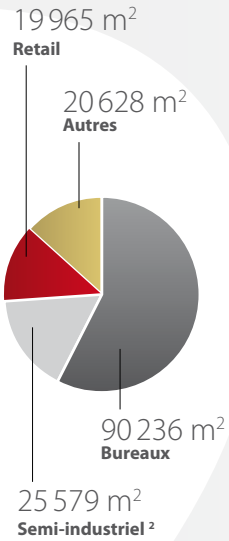
Une modification de la réglementation fiscale ou des positions de l'administration fiscale, notamment en matière de fiscalité immobilière et de droits d'enregistrement, pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

2.
Chiffres clés

VALEUR DU PORTEFEUILLE (EN € MILLIONS)

341

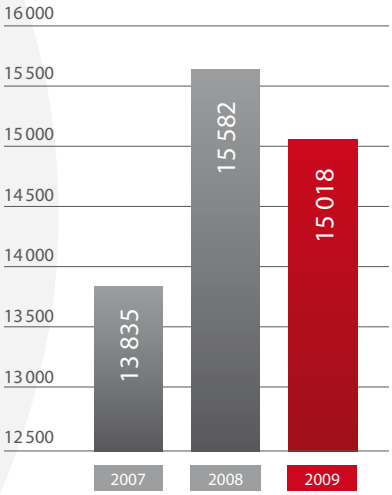
PATRIMOINE IMMOBILIER
31/12/2009



Superficie totale du portefeuille investissement (en m²) [1]

156 408 m²

REVENUS RÉCURRENTS



(en '000 €) (au 31 décembre)	2009	2008	2007
RÉSULTATS CONSOLIDÉS			
Revenus récurrents [3]	15 018	15 582	13 835
Résultat opérationnel récurrent (REBIT) [4]	6 597	8 281	5 660
Résultat net des cessions	18 011	7 075	23 117
Résultat opérationnel (EBIT) [5]	24 608	15 357	28 777
Résultat net courant	18 117	8 712	22 943
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	11 006	4 248	22 734
EBITDA [6]	**24 933**	**15 735**	**29 029**
BILAN CONSOLIDÉ			
Actifs immobiliers	234 833	281 372	182 437
Actifs financiers à long terme	18 407	18 084	29 793
Participations dans des sociétés mises en équivalence	38 230	36 812	11 052
Autres actifs	24 214	14 102	8 483
Trésorerie	1 360	14 279	1 524
Capitaux propres	142 899	143 896	157 452
Dettes financières	146 699	187 082	48 960
Autres passifs	27 446	33 671	26 877
Total du bilan	317 044	364 649	233 289
Endettement financier sur total du bilan	**46,3 %**	**51,3 %**	**21,0 %**
Endettement financier sur capitaux propres	**102,7 %**	**130,0 %**	**31,1 %**

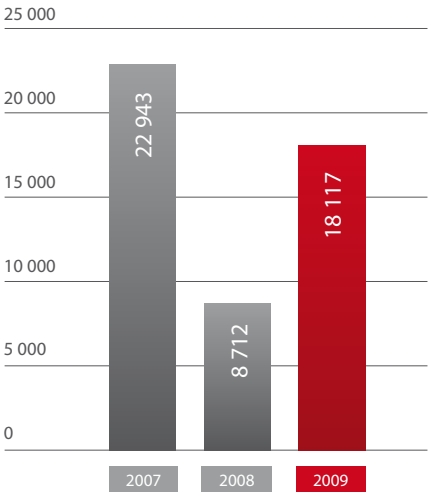
TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE INVESTISSEMENT

82 %

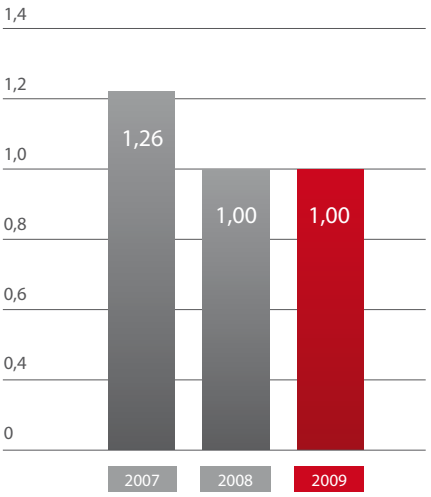
RENDEMENT LOCATIF DU PORTEFEUILLE INVESTISSEMENT

7,3 %

RÉSULTAT NET COURANT



DIVIDENDE BRUT ORDINAIRE



(en '000 €) (au 31 décembre)	2009	2008	2007

PRINCIPAUX RATIOS DE RENTABILITÉ

Marge sur cessions d'actifs (Résultat net des cessions/coût des actifs) [7]	19 %	51 %	62 %
Quote part des revenus récurrents dans les revenus totaux	45 %	69 %	37 %
Quote part du résultat net des cessions dans les revenus totaux	55 %	31 %	63 %
Rendement sur fonds propres [8]	13 %	6 %	18 %

RÉSULTAT PAR ACTION

Nombre total d'actions (au 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Nombre moyen pondéré d'actions	11 356 544	11 356 544	10 025 427
Capitaux propres par action (nombre d'actions au 31/12)	12,58 €	12,67 €	13,86 €
Résultat net par action ordinaire (nombre moyen pondéré d'actions) [9]	0,97 €	0,37 €	2,27 €
Dividende ordinaire brut	1,00 €	1,00 €	1,26 €

1 Ne comprend pas les immeubles de développement ni les immeubles détenus en joint-venture
2 Reprend les surfaces semi-industrielles (entrepôt et atelier)
3 Revenus récurrents : revenus locatifs nets des immeubles de placement + honoraires et commissions de gestion + quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence.
4 REBIT : résultat opérationnel récurrent (avant charges financières et impôts, hors plus-values) (« Recurrent Earnings before Interest and Taxes »).
5 EBIT : résultat opérationnel (« Earnings before Interest and Taxes »).
6 EBITDA : résultat opérationnel avant charges financières, impôts et amortissements (« Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization »).
7 Calcul pour 2007 hors résultat net sur cession Brouckère Tower Invest. Calcul pour 2008 hors résultat net sur cession de titres des sociétés mises en équivalence.
8 Résultat net courant sur fonds propres moyens de l'année
9 Avant distribution de la part privilégiée des actions de catégorie B

3.

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Ce rapport, le troisième depuis notre introduction en bourse en juin 2007, est l'occasion de commenter les réalisations de notre société en 2009 et de les comparer aux perspectives annoncées dans notre rapport annuel précédent. Par là même, nous vous expliquerons comment nous nous sommes adaptés, et continuerons à nous adapter, aux changements fondamentaux provoqués par la crise financière puis économique qui s'est déclenchée depuis la fin 2007.

Pour rappel, en 2008, notre première option majeure avait été, en reportant certaines cessions d'immeubles rénovés et loués, de donner la priorité au maintien des marges sur nos ventes d'actifs plutôt qu'à la stabilité du résultat. En 2009, malgré un marché de l'investissement en immeubles B2B atone jusqu'en H2/2009, nous avons pu atteindre nos objectifs, tant en termes de cessions d'actifs que de marges dégagées à cette occasion. Si nous avons réalisé ainsi un volume de près de 120 millions d'euros de cessions au creux de cycle immobilier, nous le devons aux qualités de ténacité et de créativité d'une équipe qui a joué à plein son rôle d'effet de levier opérationnel sur les capitaux investis.

Compte tenu de la stricte application de la deuxième de nos trois orientations majeures, qui a été et demeure de ne pas engager d'acquisition tant que le cash flow opérationnel ne serait pas assuré, nous entamons l'année 2010 avec une structure de bilan solide et un endettement inférieur à 50 % du bilan.

Nous restons en effet persuadés que le maintien d'une stratégie financière prudente, mise en place depuis fin 2008, demeure la première réponse aux bouleversements économiques provoqués par la crise financière, car elle nous met à l'abri du resserrement des marchés des capitaux et du crédit. L'enjeu depuis 2007 a été, et restera, d'anticiper dans toute la mesure du possible les évolutions des sources de financement : émission de nouvelles actions lors de notre IPO, consolidation et rééchelonnement de nos crédits bancaires en 2008, rotation (vente) dynamique des actifs en 2009 avant toute nouvelle acquisition.

Cependant, cette stratégie financière n'aura d'impact réel sur les résultats qu'à condition qu'en parallèle, nos deux plateformes à Bruxelles et à Paris continuent à créer de la valeur immobilière en répondant adéquatement aux demandes des entreprises.

Tant les résultats obtenus jusqu'ici que les perspectives nous confortent dans la pertinence de nos choix, car nous sommes dès à présent amenés à répondre à des exigences croissantes en matière de solutions immobilières performantes, commercialisées à des loyers économiques revus à la baisse et conformes aux nouvelles normes environnementales. Nous avons d'ores et déjà entamé un processus dynamique et rationnel qui nous permet de mettre notre portefeuille et nos compétences au niveau des exigences les plus avancées en matière d'efficacité énergétique.

Nous avons d'ores et déjà entamé un processus dynamique et rationnel qui nous permet de mettre notre portefeuille et nos compétences au niveau des exigences les plus avancées en matière d'efficacité énergétique.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

DIDRIK VAN CALOEN

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ALAIN CHAUSSARD

A la lecture de notre rapport de gestion, il vous apparaîtra que les différentes transactions et projets immobiliers qui ont été finalisés en 2009 montrent que Banimmo a pris une part de marché hors de proportion par rapport à sa position parmi les sociétés immobilières belges. Il faut y voir la marque de la stratégie originale de notre société, et sa capacité à offrir au marché des produits de qualité qui attirent les investisseurs, même en période de contraction.

L'exercice écoulé aura dès lors été une année de consolidation qui nous aura permis de dégager, en dépit d'un environnement économique complètement bouleversé, des résultats opérationnels en ligne avec les objectifs tracés en 2007.

Pour ce qui concerne l'activité des deux centres de conférences Dolce, des mesures rigoureuses de restauration des marges d'exploitation, demeurées malgré tout largement positives, ont d'ores et déjà été élaborées avec la direction de Dolce ; elles devraient faire sentir progressivement leurs effets dès H1/2010 et jouer à plein à partir de 2011.

L'ensemble de ces initiatives nous permet de préparer l'avenir et de nous donner les moyens de mettre en œuvre une politique opportuniste d'acquisitions d'immeubles durant la phase actuelle de creux du cycle immobilier.

Dès cette année 2010, nous viserons des immeubles conjuguant localisation de grande qualité, segment porteur, rendement initial élevé, et néanmoins un réel potentiel de plus value grâce à des investissements complémentaires, et dont le marché Saint-Germain à Paris, acquis à la fin de H2/2009 constitue un bon exemple.

En résumé, nous comptons à présent exploiter au maximum notre réserve financière pour acquérir des immeubles à fort potentiel de redéveloppement, et à des prix plus bas que ceux des années de fin de cycle haussier (2006-2007).

Notre mission demeure bien entendu d'assurer à nos actionnaires un rendement[1] supérieur à la moyenne du secteur immobilier en maintenant, autant que faire se peut dans un secteur marqué durablement par la crise, un flux stable de résultats économiques. Une attention particulière continuera également à être portée en 2010 à une amélioration de la transparence – comprenez lecture et compréhension – de nos états financiers afin de permettre à tous nos partenaires, actionnaires, financiers et clients, de mieux comprendre l'évolution de nos résultats.

Finalement, nous maintenons notre objectif à moyen terme de construire un portefeuille dont la taille minimum a été fixée à environ 500 millions d'euros. Nous continuerons à y travailler avec détermination, en nous assurant bien entendu préalablement des moyens financiers de cette croissance.

Didrik van Caloen
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Alain Chaussard
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

[1] sur les 4 dernières années, le rendement économique sur fonds propres moyen de Banimmo est de 18,4 % vs un rendement de la moyenne du secteur de l'ordre de 10 %.

4.

Performances énergétiques et aspects environnementaux

ARTS 27

SIRIUS

L'année 2009 a été marquée par la mise en oeuvre du programme CRC (Carbon Reduction Commitment) et l'annonce des objectifs chiffrés que se sont fixés les gouvernements de l'Union Européenne pour réduire leurs émissions des gaz à effet de serre (émissions Carbone).

Ces objectifs visent non seulement à préserver l'environnement, mais également à réduire les importations et la dépendance de l'U.E. vis-à-vis des énergies fossiles.

Ces objectifs sont ambitieux : pour l'horizon 2020, les gouvernements de l' U.E. ont annoncé un objectif contraignant de diminution de 20 % des émissions Carbone par rapport à 1990, et une augmentation de la production des énergies renouvelables, à hauteur de 20 % de la consommation énergétique globale de l'U.E.

Le secteur des bâtiments pèse pour environ 40 % de la consommation d'énergie et des émissions Carbone en Europe. Ce secteur constitue pour les gouvernements de l'U.E. un levier d'action prioritaire : à compter de 2020, les immeubles neufs devront répondre à des normes élevées d'économie d'énergie, et être alimentés dans une large mesure par des énergies renouvelables.

La mise en œuvre et l'implantation du programme de réduction Carbone a généré de nombreuses initiatives nationales et internationales, visant à

Dans sa démarche de repositionnement et de redéveloppement d'actifs immobiliers, Banimmo a voulu anticiper les réglementations existantes et à venir, afin de présenter sur le marché des immeubles qui satisfont, au minimum, les normes de performances énergétiques imposées pour les immeubles neufs.

l'accompagnement et à la certification du processus de conception et de construction des immeubles, parmi lesquels on citera, notamment, les référentiels de réglementation PEB-facteur « E » (Belgique), RT 2005 (France), ou les démarches de certification BREEAM (U.K. et international), HQE (France), DGNB (Allemagne), etc.

Le facteur « E » utilisé en Belgique est un coefficient agrégé, calculé à partir d'un ensemble de paramètres qui conditionnent la performance énergétique d'un bâtiment. L'immeuble sera considéré d'autant plus performant que le facteur « E » est faible.

Dans sa démarche de repositionnement et de redéveloppement d'actifs immobiliers, Banimmo a voulu anticiper les réglementations existantes et à venir, afin de présenter sur le marché des immeubles qui satisfont, au minimum, les normes de performances énergétiques imposées pour les immeubles neufs.

C'est dans cette démarche que Banimmo a inscrit le développement de l'immeuble « Sirius » livré à Mobistar en 2009 (facteur E 74), et la rénovation des immeubles « Arts 27 » (facteur E 75) et « North Plaza » (facteur E 90).

Banimmo poursuit ainsi un objectif de création de valeur, qui vise tant le locataire que le propriétaire de l'immeuble.

Pour ce qui concerne les locataires, Banimmo anticipe une exigence croissante quant à la valeur d'usage de l'immeuble. Cette valeur d'usage est évaluée sur des aspects qui ne se limitent pas aux seuls critères de bon aménagement des surfaces, mais qui intègrent, de façon croissante, des critères qui touchent à l'environnement général de l'immeuble, aux conditions de confort, à la productivité du travail, à la flexibilité et l'efficience des surfaces, et aux coûts globaux de fonctionnement.

Un nombre croissant d'entreprises veut également affirmer une image respectueuse de l'environnement, et estiment légitimement que l'immeuble qu'ils occupent doit porter cette image de manière forte. Pour ces entreprises, la qualité environnementale de l'immeuble compte désormais parmi les critères discriminants de sélection.

Banimmo veut par ailleurs offrir aux Investisseurs long terme des produits qui, par leur qualité environnementale, resteront durablement attractifs sur le marché locatif, et protégeront leur investissement face aux menaces de dévalorisation rapide que pourraient faire peser les exigences croissantes d'efficience énergétique et de qualité environnementale.

Pour la mise en œuvre de sa politique de performance énergétique des bâtiments, Banimmo a choisi de se faire accompagner par la société MATRICIEL. Cette société spécialisée procède à l'évaluation du parc immobilier de Banimmo, et propose des solutions adaptées et novatrices permettant de satisfaire de manière optimale aux objectifs fixés de performances énergétiques.

Les critères de performances énergétiques et de qualité environnementale ont également été intégrés dans l'analyse et l'évaluation préalables des immeubles que Banimmo envisage d'acquérir.

5.

Comité de Direction

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

DIDRIK VAN CALOEN

Didrik van Caloen, né en 1955, a obtenu une Licence & Maîtrise en sciences Economiques à l'UCL. Il a travaillé chez G.E.I.S (timesharing services de 1979 à 1980), chez Citibank N.A. Brussels comme credit officer, Corporate Finance Manager and Financial Institutions Business Head (de 1980 à 1993), chez Citibank (Luxembourg) en tant que Directeur Général en charge de l'institutional and funds management business (de 1993 à 1994), comme administrateur-délégué chez Régent Finance (joint venture avec Anhyp) en tant que Directeur (de 1994 à 1995), à la Banque d'Épargne Anhyp en tant que membre du Comité de Direction et responsable du département Crédits Immobiliers (de 1995 à 1999) et chez AXA REIM Benelux en tant que Managing Director (de 1999 à 2000).

Il est Chief Executive Officer, Administrateur et membre du Comité de Direction. Il est également Vice-Président de l'Union professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI-BVS).

CHIEF FINANCIAL OFFICER

CHRISTIAN TERLINDEN

Christian Terlinden, né en 1959, est licencié en droit (UCL) et en sciences économiques appliquées (UCL). Il est titulaire d'un MBA de Cornell University (USA). Il a acquis diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire, à la Citibank à Bruxelles (de 1984 à 1988), ensuite auprès de la banque d'affaires Cobepa où il était responsable du suivi de certaines participations et du portefeuille immobilier (de 1989 à 1995). Il a été Chief Financial Officer de Sapec de 1995 à 2005 et en est resté administrateur jusqu'en juin 2006.

Il est depuis juin 2005 Chief Financial Officer, Administrateur et membre du Comité de Direction de Banimmo. Au cours des 5 dernières années, il a également été Administrateur des sociétés Zetes Industries, Air Energy, Tradecorp, SPC, Interpec Iberica, Sapec SGPS, Sapec Immobilaria et Sapec Commercio e Serviços et Devimo. Il est actuellement Administrateur de la Sicafi Montea et de Conferinvest.

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

ANDRÉ BOSMANS

André Bosmans, né en 1954, 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 est depuis 1996 Secrétaire Général et membre du Comité de Direction de Banimmo. Il est secrétaire du Conseil d'Administration de Banimmo. Il exerce le mandat d'Administrateur dans diverses filiales du groupe Banimmo. Il est depuis octobre 2006, administrateur de la Sicafi Montea. Il est également administrateur de Grondbank The Loop et de Conferinvest. Il est administrateur indépendant des sociétés VEDIS et International Commerce and Trading. Il a été le liquidateur des sociétés Eudip Three et Gordinco.

HEAD OF DEVELOPMENT

THIERRY KISLANSKI

Thierry Kislanski, né en 1959, est ingénieur civil, diplômé de l'école Polytechnique de Bruxelles (ULB). Il est titulaire d'un MBA de l'Université de Cornell, aux États-Unis.

Il a débuté son parcours professionnel dans le secteur de l'industrie, chez Exxon Chemicals à Bruxelles (3 ans), dans des fonctions opérationnelles. Il a poursuivi son parcours dans le secteur informatique, chez Unilog à Paris (9 ans), où il a exercé des fonctions opérationnelles et ensuite des fonctions de management, comme directeur de filiale.

En 1996, il a rejoint le groupe Bouygues France (entreprises Cirmad) dans les activités de développements immobiliers, pour y assurer des fonctions de direction, en France puis en Belgique.

Il a rejoint le groupe Banimmo en 2004 comme membre du Comité de Direction, plus spécifiquement responsable du développement.

Il a également été Administrateur de la société Apogée et des sociétés du groupe Courrèges en France.

INVESTMENT MANAGER

AMAURY DE CROMBRUGGHE

Amaury de Crombrugghe, né en 1967, a obtenu un Master of Business Administration à la European University de Barcelone. Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment chez Grey Advertising en tant qu'Account Manager pour Procter & Gamble, auprès de la Sicafi Cofinimmo en tant que Directeur Commercial, auprès de AOS alias DBAssociates en tant que responsable du département Corporate Real Estate, et auprès de CB Richard Ellis en tant que Managing Director.

Il a rejoint Banimmo en 2005 comme Directeur Commercial et membre du Comité de Direction.

Il est également Administrateur de Grondbank The Loop et, à titre personnel, du Cercle du Parc. Il a également été Administrateur d'Ipex.

CEO BANIMMO FRANCE

PATRICK HENNIQUAU

Patrick Henniquau, né en 1952, est diplômé de l'École des Travaux Publics et du Centre de Hautes Études de la Construction. Il débute sa carrière dans le groupe Bouygues en 1978, au service travaux de l'entreprise Norpac puis au département promotion immobilière de la société Bâtir dont il prendra la direction Régionale pour le Nord de la France.

En 1990, il crée la filiale française de Codic, société de promotion belge où il y exerce les fonctions de Directeur Général France et Administrateur du Groupe. En 2000, il se tourne vers le groupe HRO pour y créer et assurer la Direction Générale de HRO Retail.

En 2003 il rejoint le Groupe Banimmo pour monter la filiale française, où il prend la présidence des sociétés françaises.

Composition du Conseil d'Administration

Nom	Qualité	Administrateur représentant	Date de fin du mandat	Présences au conseil d'administration en 2009
Affine SA, représentée par Alain Chaussard	Administrateur et Président du conseil d'administration	Affine	Mai 2010	8/8
MAB Finances SAS, représentée par Maryse Aulagnon	Administrateur	Affine	Mai 2010	8/8
Ariel Lahmi	Administrateur	Affine	Mai 2010	7/8
Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen	Administrateur et CEO de Banimmo	Management	Mai 2010	8/8
Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur et CFO de Banimmo	Management	Mai 2010	8/8
PH Properties Investments SPRL, représentée par Patrick Henniquau	Administrateur et CEO de Banimmo France	Management	Mai 2010	7/8
Icode SPRL, représentée par Dominique de Ville de Goyet	Administrateur	Indépendant	Mai 2010	6/8
PBA SaRL, représentée par Patrick Buffet	Administrateur	Indépendant	Mai 2010	7/8
Emmanuel van Innis	Administrateur	Indépendant	Mai 2010	7/8
Alter SA, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur	Indépendant	Mai 2010	7/8

Composition du Comité de Direction

Nom	Qualité
Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen	Administrateur et CEO
Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur et CFO
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Secrétaire Général
Amaury de Crombrugghe SPRL, représentée par Amaury de Crombrugghe	Investment Manager
Thierry Kislanski Management SPRL, représentée par Thierry Kislanski	Head of Development
PH Properties Investments SPRL, représentée par Patrick Henniquau	CEO Banimmo France

Composition du Comité d'Audit

Nom	Qualité	Présences au comité d'audit
Icode SPRL, représentée par Dominique de Ville de Goyet	Administrateur indépendant et Président du comité	3/3
Alter SA, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur indépendant	3/3
JDJ Two SA, représentée par Ariel Lahmi (et ensuite à titre personnel)	Administrateur	1/1
M. Ariel Lahmi	Administrateur	1/1
MAB Finances SAS, représentée par Maryse Aulagnon (à partir du 28 août 2009)	Administrateur	1/1

Comité de Nomination et de Rémunération

Nom	Qualité	Présences au comité de nomination et de rémunération
Affine SA, représentée par Alain Chaussard	Administrateur, Présidente du Comité	1/1
PBA SaRL, représentée par Patrick Buffet	Administrateur indépendant	1/1
Emmanuel van Innis	Administrateur indépendant	1/1

6.

Faits marquants 2009

Juillet

Cession de Atlantic House

Cession de l'ensemble des droits liés à l'immeuble Atlantic House et ses parkings. Cet immeuble développe une surface de 29 375 m² et est idéalement situé dans le port d'Anvers. Dans le cadre de cette transaction, l'immeuble Atlantic House a été valorisé à € 30,81 millions.

Mai

Deux nouvelles facilités de crédit

Signature de deux nouvelles facilités de crédit pour un montant global de € 64,9 millions.

Janvier

Location dans l'Alma Court

Nouveau contrat locatif portant sur 4 856 m² de bureaux dans l'immeuble Alma Court. Cette nouvelle location permet d'atteindre un taux d'occupation de 96 % sur ce bâtiment.

Février

Renégociation et prolongation partielle du crédit syndiqué de € 190 millions jusque 2012 (dont la tranche de € 140 millions vient à échéance en 2011).

Dolce La Hulpe

Livraison du SPA opéré sous franchise 5 Môndes, spécialiste européen.

Septembre

Livraison de l'immeuble Arts 27

Livraison de l'immeuble Arts 27, immeuble entièrement rénové de 3 700 m² de bureaux situé dans le quartier CBD Européen (Central Business District) sur la petite ceinture de Bruxelles.

Octobre

Rénovation du North Plaza et du Prins B.5

Début des travaux de rénovation de l'immeuble North Plaza et de l'immeuble Prins B. 5 (Kontich). Pour permettre l'emménagement d'un nouveau locataire en janvier 2010, une partie des travaux de rénovation a été finalisée dans l'immeuble Prins B. 5 en décembre 2009.

Novembre

Vente de Sirius

Vente de la société H4 Invest, société propriétaire de l'immeuble Sirius, au fonds fermé allemand Signa. Dans le cadre de la transaction, l'immeuble Sirius a été valorisé à € 70 millions, ce qui fait de cette transaction une des plus importantes opérations d'investissement en Belgique sur l'année 2009.

Octobre

Location dans le North Plaza

Nouveau contrat locatif portant sur 3 268 m² de bureaux dans l'immeuble North Plaza. Ce nouveau locataire emménagera dès finalisation des travaux de rénovation.

Novembre

Nouvelle facilité de crédit

Signature d'une nouvelle facilité de crédit pour un montant de € 9 millions.

Novembre

Achat de la galerie Marché Saint-Germain

Achat d'une nouvelle galerie commerciale à Paris, dans le quartier Saint-Germain des Prés pour un prix de € 29,6 millions. Dans le cadre de cette transaction, un nouveau crédit de € 25 millions a été signé.

Septembre

Livraison de l'immeuble Sirius

Livraison du Sirius à Mobistar, immeuble développant approximativement 29 500 m² de bureaux. Cet immeuble atteint les performances les plus élevées en matière d'efficacité énergétique, de rationalité d'occupation et de modularité.

Octobre

Vaugirard

Début des travaux de rénovation de l'actif Vaugirard, galerie commerciale située à Paris, en face de la gare Montparnasse. Cet ensemble fait l'objet d'une rénovation et d'une recommercialisation afin de redynamiser le site.

Décembre

Vente de deux actifs

Vente d'un petit immeuble de bureaux situé à Bruxelles et de la société Eeklo Invest, société propriétaire du complexe commercial de Eeklo. Grâce à ces deux dernières ventes, Banimmo aura cédé sur l'ensemble de l'année 2009 des actifs pour une valeur de l'ordre de € 120 millions

ALMA COURT

7.

Rapport de Gestion sur les comptes consolidés

7.1.

Introduction : rappel de la stratégie

Notre stratégie consiste à acquérir des immeubles ou des sites en vue de les repositionner ou de les redévelopper, c'est-à-dire les rénover sur le plan technique et les relouer à des conditions de marché.

Ce processus permet de rendre à des immeubles en voie d'obsolescence des performances en termes de normes environnementales et de confort comparables à des immeubles neufs. De la sorte, il crée une valeur ajoutée sur les actifs immobiliers permettant de générer une plus-value lors de la revente dans un délai compris en moyenne entre 4 et 7 ans après l'acquisition.

L'exécution de cette stratégie est cadrée dans une gestion plus globale d'un portefeuille en rotation régulière grâce à un plan pluriannuel d'investissements et de désinvestissements.

Elle obéit également à d'autres paramètres tels que la couverture, à tout moment, de l'ensemble des charges opérationnelles et financières du groupe par les revenus récurrents, hors plus-values liées aux reventes d'actifs.

Dans un contexte général dégradé, Banimmo a cependant réussi à maintenir son modèle d'affaires consistant à acquérir, repositionner et revendre.

Cette contrainte est particulièrement importante dans la conjoncture actuelle qui est caractérisée par une forte contraction des transactions immobilières, résultat de la crise financière de fin 2008 et début 2009 d'une ampleur exceptionnelle qui a entraîné une raréfaction des financements et des liquidités. Un autre paramètre important dans la gestion de ce portefeuille est de maintenir une liquidité suffisante au travers d'un endettement raisonnable et de lignes bancaires garanties et confirmées à moyen terme.

7.2.

Faits marquants de l'exercice

Dans un contexte général dégradé, Banimmo a cependant réussi à maintenir son modèle d'affaires consistant à acquérir, repositionner et revendre. Par prudence et afin de garder un niveau d'endettement prudent et raisonnable, la priorité de la société s'est portée sur la réalisation de cessions, préalablement aux nouvelles acquisitions.

Cette politique s'est réalisée avec profit, mais au détriment de la croissance du portefeuille dont l'objectif affiché lors de l'introduction en bourse d'atteindre les 500 millions est de fait retardé.

Par contre, l'objectif d'accroître la part relative du portefeuille dans le segment des immeubles de commerce a bien été atteint.

ALMA COURT

Les principales opérations de l'exercice ont été, par ordre chronologique :

Au plan financier d'abord

- La renégociation et prolongation partielle du crédit syndiqué de € 190 millions avec une tranche de € 140 millions échéant en septembre 2011, et la seconde de € 50 millions en septembre 2012.
- En mai, Banimmo a finalisé deux nouvelles facilités de crédit, hors crédit consortial, pour un montant global de € 64,9 millions. Une de ces deux facilités a permis l'achèvement du projet immobilier Sirius, loué à Mobistar dont la vente a été concrétisée en novembre.
- Au second semestre, Banimmo a finalisé deux conventions de crédit supplémentaires, respectivement pour € 9 millions et € 25 millions, de manière à diversifier progressivement ses sources de financement.

Au plan locatif ensuite

- Location de la quasi totalité des surfaces restantes (5 256 m^2) dans l'immeuble Alma Court sur base de baux à long terme.
- Importante location de 3 268 m^2 de bureaux dans l'immeuble North Plaza dont les travaux de rénovation ont été engagés (début du bail en mars 2010).
- Finalisation de la commercialisation des espaces de la galerie en pied d'immeuble de Clamart, en région parisienne avec un taux d'occupation de 93 % atteint en fin d'année.

Au plan des développements

- Livraison en septembre des 3 700 m^2 de bureaux de l'immeuble Arts 27 (petite ceinture à Bruxelles). L'immeuble entièrement rénové est proposé à la location et deux occupants ont signé en 2010.
- Livraison de l'immeuble Sirius à son locataire, la société Mobistar (29 500 m^2). Cet immeuble atteint les performances les plus élevées en matière d'efficacité énergétique, de rationalité d'occupation et de modularité.
- Début des travaux de rénovation de la galerie Vaugirard à Paris en octobre.
- Démarrage des travaux de rénovation des immeubles North Plaza (quartier Nord – Bruxelles) et Prins Boudewijnlaan 5 (Kontich – Antwerpen).

Au plan des investissements et cessions

- En juillet, Banimmo a cédé l'immeuble Atlantic House, situé dans la zone portuaire d'Anvers, via un placement privé auprès de la clientèle privée de la Banque Degroof.

  Banimmo a réactualisé le mécanisme de certificats fonciers en améliorant certains éléments clés pour sécuriser l'investisseur.

  Banimmo a réinvesti dans 15 % des certificats émis. Le montant de la cession s'élève à € 30,31 millions, frais compris.
- En novembre, Banimmo a cédé l'immeuble Sirius, loué à long terme à Mobistar, à un fonds fermé allemand, SIGNA. L'actif a été valorisé à € 70 millions.
- En décembre, Banimmo a cédé simultanément à deux acquéreurs un petit immeuble de bureaux à Bruxelles et un complexe commercial de centre ville situé à Eeklo. Ces deux transactions s'élèvent respectivement à € 2,66 millions et € 17 millions, en valeur d'actifs.

L'ensemble de ces cessions s'est élevé à € 120 millions, en valeur d'actifs.

A l'acquisition, Banimmo a acquis au cœur de Paris (6è arrondissement), une galerie commerciale de 3 179 m^2 en pied d'immeuble, pour une valeur de € 29,6 millions, frais compris.

Concernant les différentes joint-ventures, on notera que Banimmo et Pramerica ont décidé d'un commun accord, de liquider leur joint-venture, aucun investissement n'ayant pu se concrétiser. Du fait de la crise générale, les critères de sélection des deux partenaires étaient devenus trop divergents.

7.3.

Mention en matière de recherche et développement

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

7.4.

Rachat d'actions propres

Au cours de l'exercice écoulé, la société a finalisé son programme de rachat d'actions propres en vue d'alimenter un plan d'options sur actions pour le personnel.

Au 1er janvier 2009, Banimmo détenait 64 393 actions propres. Ce chiffre a été porté à 84 229 actions propres ; l'ensemble a été acquis à un prix moyen de 18,439 €.

Le plan d'options pour le personnel a été mis en place en janvier 2010..

7.5.

Commentaires sur le bilan et comptes de résultats consolidés de l'exercice

A.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs nets ont progressé de € 981 409, passant de € 15 177 937 en 2008 à € 16 159 347 en 2009, nonobstant la cession d'Atlantic House en juillet de l'année, dont la contribution à cette ligne du compte de résultats était significative (€ 939 916 à mi-année). Les transactions de vente ou d'achat intervenues en fin d'année n'ont qu'un impact marginal du fait même de leur occurrence tardive sur l'exercice.

La hausse de ce poste s'explique par différents facteurs positifs :

- Des nouvelles locations ont été finalisées ; elles sont mentionnées dans les faits marquants. Les gratuités qui ont été concédées ne se reflètent pas en IFRS, puisqu'elles sont linéarisées sur la durée du bail.

> Le portefeuille n'a connu aucun départ significatif de locataire au cours de l'exercice, à l'exception de départs conditionnés par la mise en rénovation de certaines surfaces

- Le portefeuille n'a connu aucun départ significatif de locataire au cours de l'exercice, à l'exception de départs conditionnés par la mise en rénovation de certaines surfaces.
- La rotation faible du portefeuille sur la première partie de l'année a gonflé notre taux d'occupation.

B.

Honoraires

Le poste Honoraires et Commissions comprend diverses interventions contractualisées et quelques missions spécifiques non récurrentes.

Ce poste s'est élevé à € 1 300 310 en 2009 contre € 831 046 en 2008.

Les principales composantes de ce poste sont nos missions de gestion des Centres de conférences Dolce pour le compte de Conferinvest, notre mission « property management » confié à notre filiale IPS et des missions ponctuelles, notamment dans le cadre du développement de l'immeuble Sirius, sur demande de Mobistar.

C.

Plus-values sur ventes

Le montant net des plus-values réalisées s'élève à € 18 010 880, en forte hausse par rapport au montant de 2008, et se rapproche du niveau de 2007 qui était encore une année de cycle haussier immobilier.

Ce montant tient compte de provisions importantes de € 4 022 552 liées aux deux cessions de Atlantic House et de Sirius.

Dans le premier cas, Banimmo s'est engagé à garantir le revenu locatif du bâtiment du moment de la cession pendant 6 ans vis-à-vis des porteurs de certificats. Par ailleurs, Banimmo terminera son travail de remise à neuf du bâtiment (€ 2,2 millions estimés dont € 0,8 réalisés au 31/12/2009).

Dans le second cas, Banimmo a couvert le risque de paiement des charges d'urbanisme, vu l'incertitude juridique résultant de l'arrêt du Conseil d'Etat en la matière et a assuré un rendement immédiat à l'acquéreur.

Le montant des provisions prises est jugé prudent et raisonnable. Concernant la cession du centre commercial de Eeklo, quoi que la transaction ait été réalisée au plan économique en 2009, sa réalisation au plan juridique s'est déroulée en deux phases, c.à.d. en décembre 2009 et janvier 2010 pour un solde de 45 %. Le résultat relatif à ce solde est reporté en 2010.

Au chapitre des plus-values vient se rajouter un montant de € 833 028 lié à la vente de la Tour Brouckère en 2006/2007. Ce complément de prix provient de prestations à fournir par Banimmo pour le compte de l'acquéreur. Ces prestations sont achevées et ce complément de prix a été libéré.

Ce montant des plus-values est établi sur base des normes IFRS, c.à.d. comparé aux justes valeurs au 31 décembre 2008 des immeubles cédés.

Comparé au prix de revient économique desdits actifs, cette plus-value économique globale aurait été plus importante encore.

D.

Coûts opérationnels

Ce poste inclut les frais de personnel, les coûts d'expertise obligatoire du portefeuille, les frais d'audit, la consultation juridique et les frais d'étude sur les dossiers d'investissement, ainsi qu'à titre plus accessoire, les charges d'amortissement sur actifs mobiliers et incorporels.

Dans sa globalité, ce poste s'est élevé à € 7 969 785, contre € 7 910 836 en 2008.

Cette légère hausse s'explique essentiellement par les hausses salariales contractuelles de 4,5 % appliquées à contre cycle en Belgique suite au saut d'index officiel de 2008, ainsi qu'à certaines charges exceptionnelles (et provisions) prises en France.

Vu l'excellent exercice réalisé au plan opérationnel, Banimmo a également souhaité récompenser son personnel et cadres.

Pour 2010, considérant la persistance d'un climat de crise, la Direction a présenté et implémenté un plan d'économies de près de € 1 million.

Le poste « Autres charges opérationnelles » présente une charge nette de € 450 725 contre un boni de € 610 258 en 2008.

Alors que le boni de 2008 était lié à des reprises de provisions, les charges de 2009 reflètent les nécessaires coûts d'éviction des locataires de la galerie commerciale Vaugirard (qui ne peuvent être activés) et des réductions de valeur sur loyers impayés (€ 122 114). Ces dernières restent à des niveaux identiques à 2008.

E.

Résultat opérationnel (EBIT)

Le Résultat opérationnel (en IFRS) s'élève à € 15 401 516 contre € 8 882 039.

Hors prise en compte des ajustements comptables de juste valeur sur le portefeuille immobilier, ce résultat s'élève à € 27 050 026 contre € 12 359 318 en 2008, soit un écart plus important encore.

F.

Charges Financières Nettes

Les charges financières nettes intègrent les charges d'emprunts, les coûts et produits des instruments dérivés de couverture, leur valorisation à la valeur du marché, ainsi que les produits de placement et les dividendes. Ce poste s'élève à € 9 196 789 contre € 8 035 478 en 2008.

Les charges financières brutes liées à l'endettement bancaire s'élèvent à € 5 848 831 contre € 7 527 232 en 2008.

Cette baisse résulte essentiellement de la chute brutale des taux d'intérêt interbancaires en 2009, commencée en octobre 2008 suite à la crise bancaire. Cette baisse se répercute avec un effet retard de 3 mois sur les coûts de financement. En effet, le groupe se finance essentiellement à taux flottant sur base de l'Euribor 3 mois. Seuls 24 % de la dette du groupe était couverte au 30 juin 2009. A partir du 30 juin 2009, Banimmo a commencé à contracter des couvertures de taux à moyen terme essentiellement avec effet à partir de janvier 2010.

A l'inverse, le spread moyen du groupe a légèrement augmenté suite aux nouveaux emprunts contractés au cours de l'année, à des conditions plus onéreuses que les crédits bancaires historiques.

Sur l'exercice, le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,36 %.

Le niveau nominal d'endettement est resté globalement inchangé par rapport à 2008 ; les cessions de l'exercice se sont concentrées sur le second semestre.

La charge d'intérêt de € 5 848 831 se voit augmenter d'une charge additionnelle de € 1 301 415 qui provient de l'exercice de certains instruments de couverture de taux résiduels en défaveur de Banimmo.

Enfin, le poste global des charges financières incorpore une charge non cash de € 2 133 730 contre € 1 916 905. Cette charge résulte de CAP et surtout de FLOOR contractés avant la crise (nominal de € 50 millions) présentant une forte valeur négative et une légère perte de valeur des nouveaux instruments contractés à la mi année 2009.

G.

Sociétés mises en équivalence

Ce poste est particulièrement complexe car il intègre une variété de situations très différentes et intègre des éléments cash et non cash qui rendent sa compréhension difficile.

Globalement, ce poste passe d'une perte de € 426 991 à une perte de € 2 441 789.

Ses principales composantes sont :

Montea

Banimmo consolide par mise en équivalence les résultats de la Sicafi Montea.

Quoi que le résultat consolidé de Montea, hors impact IFRS, ait été satisfaisant, permettant le maintien d'un dividende inchangé pour les exercices 2008 et 2009, la société a dû, une nouvelle fois, enregistrer des ajustements de valeur à la baisse sur le portefeuille et les instruments de couverture sur taux. Ces ajustements combinés atteignent € 18 122 937 pour l'exercice 2009.

Notre quote-part dans ce résultat s'élève à une perte comptable de € 2 496 859 alors que Banimmo SA/NV a encaissé un dividende de € 1 742 922.

L'écart sur cet exercice est donc particulièrement important.

Cette ligne d'investissement présente un rendement brut de 6,4 % sur base des dividendes encaissés en 2009 par rapport à la valeur d'acquisition.

SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

La contribution de cette ligne passe de € 513 272 à € 568 874. Cette progression provient de l'effet combiné d'une hausse des revenus locatifs et de la hausse corollaire de la valeur de l'actif. Malgré une conjoncture difficile, l'ensemble immobilier est, à fin 2009, loué à 82 % et les travaux de restructuration sont à présent terminés.

Grondbank The Loop

En 2008, la société avait cédé un important actif (terrain) à IKEA, générant une plus-value importante, et une trésorerie appréciable qui a permis de continuer à développer les infrastructures de ce site destiné à accueillir sur les terrains appartenant à la Grondbank The Loop 376 500 m² de surfaces de bureaux, de commerces et de résidentiel.

Il était normal qu'aucune opération de cession significative n'intervienne en 2009.

La contribution aux comptes consolidés de Banimmo est par conséquent marginale avec une perte de € 113 173.

L'année 2010 verra se concrétiser des premiers développements de bureaux préloués.

Conferinvest

La participation de 49 % dans Conferinvest regroupe la détention des centres de conférences de La Hulpe (Bruxelles) et Chantilly (Paris).

Tant Dolce La Hulpe que Dolce Chantilly ont été affectés par la crise en 2009 qui a vu la grande majorité des sociétés réduire leurs frais généraux et, par voie de conséquence, les frais de formation et de séminaire.

Ceci s'est traduit tant dans des taux d'occupation que dans un ADR (Average Daily rate) plus faibles.

Ainsi, le chiffre d'affaires de Dolce La Hulpe a baissé de € 20 025 706 à € 17 929 119 (-10,5 %) et le résultat brut d'exploitation est passé de € 4 455 692 à € 3 078 929 (-30,9 %).

A Paris, Dolce Chantilly a vu son chiffre d'affaires passer de € 15 689 494 à € 13 307 784 (-15,2 %), et le résultat brut d'exploitation est passé de € 3 264 081 à € 2 037 320 (-37,6 %).

La tendance pour 2010 s'inversera probablement, le début de l'année étant plus positif.

Déduction faite des charges financières, mais aussi des amortissements et des retraitements de juste valeur en IFRS, la contribution de ce segment aux comptes consolidés s'élève à une perte comptable de € 391 452.

Les Centres de Conférences représentent les seuls actifs dans le patrimoine de Banimmo qui font l'objet d'amortissements comptables en vertu du standard IAS16. Cette charge d'amortissement pèse significativement sur les comptes. Le Conseil d'Administration, sur recommandation unanime du Comité d'Audit, est d'avis que cette présentation obscurcit plus qu'elle n'éclaire les actionnaires dans une appréciation correcte de la performance de cette classe d'actifs.

En effet, les valeurs d'expertise des sociétés faites sur demande des banques aboutissent à des valeurs de marché supérieures aux valeurs nettes comptables, et les investissements réguliers consentis chaque année dans le but de maintenir ces actifs dans les meilleures conditions d'opérabilité contribuent à maintenir leur valeur.

Les règles d'amortissement de ces actifs ont été revues, avec l'accord du collège des commissaires, conformément au paragraphe 6 de la norme pour tenir compte de la durée d'utilité de ces actifs pour Banimmo et de leur valeur résiduelle au terme de cette durée.

De ce fait, la charge d'amortissement de ces actifs passe à € 1 976 568, soit une diminution de la charge d'amortissement de € 2 885 555.

H.

Impôts

La Charge fiscale s'élève à un boni de € 7 242 849 du fait d'impôts différés actifs résultant des variations négatives de valeur sur portefeuille et résultant d'un actif d'impôt différé en Banimmo France SAS provenant de l'immeuble à Bordeaux. La charge fiscale récurrente en terme d'impôts payables pour l'exercice ne représente que € 251 126.

I.

Résultat net

Le Résultat net, part du groupe, s'élève à € 11 005 786 contre € 4 248 242 en 2008.

Le Résultat net courant s'entend comme étant le résultat net part du groupe hors variations de juste valeur des immeubles et des instruments dérivés. Il s'élève à € 18 116 622 contre € 8 712 181 en 2008.

7.6.

Commentaires sur le bilan

L'actif se compose d'immeubles de placement pour un montant de € 233 401 309. Ces actifs sont évalués selon le principe de la juste valeur par un expert indépendant selon le prescrit de la norme IAS 40 considérant que ces actifs sont acquis pour leur rendement locatif dans une optique de long terme.

La baisse de ce poste provient, outre les ajustements de juste valeur, des cessions importantes de l'exercice.

Le poste Immobilisations Corporelles diminue fortement suite à la cession du bâtiment Sirius.

Le poste « Participations dans les sociétés mises en équivalence » ne subit pas de variation importante, Banimmo n'ayant consenti aucun nouvel investissement majeur dans ces joint-ventures au 31 décembre 2009.

Les capitaux propres, part du groupe avant distribution, s'élèvent à € 142 899 380 à comparer à € 143 895 538 au 31 décembre 2008. Au cours de l'exercice 2009, un dividende total de € 12 192 638 a été distribué.

Les dettes bancaires s'élèvent à € 146 699 342, contre € 187 081 971 ; cette baisse est en liaison directe avec les importantes cessions de l'exercice. Elles représentent un ratio d'endettement sur fonds propres de 103 % contre 130 % en 2008.

7.7.

Prévisions et éléments postérieurs à la clôture

Diverses petites locations, notamment en France à Clamart et en Belgique sur les actifs de Kontich et Arts 27 ont pu être concrétisées.

Sur le site de Dolce La Hulpe, Banimmo a signé un accord avec un opérateur médical privé afin d'aménager un bâtiment non encore affecté moyennant un bail de 10 ans fermes.

Banimmo regarde et étudie par ailleurs un nombre important de dossiers d'acquisition en France et en Belgique, estimant que le momentum du marché est favorablement orienté à l'acquisition.

Ces dossiers se répartissent entre France et Belgique, immeubles de bureaux ou de commerce.

Banimmo progresse également sur une opportunité de développement d'un troisième centre de conférences avec Dolce.

7.8.

Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Le conseil n'a pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société.

7.9.

Utilisation d'instruments financiers

La société n'a pas de risque de change.

En matière de taux d'intérêt, la société a pour politique de couvrir ce risque par des instruments de type swap d'intérêts, soit par combinaison de floor et de cap de durée et de montants similaires.

A mi-année, la société a contracté une nouvelle série de couvertures sur taux de manière à préserver jusque 2012 un taux maximal de financement de 3,15 %, hors spread commercial des banques.

Le taux de couverture sur base d'un niveau d'endettement actuel est de 107 %

7.10.

Risques et incertitudes liés aux activités

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

7.11.

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

Il existe une convention d'actionnaires entre Affine et les 6 membres du comité de direction en vertu de laquelle ces deux actionnaires agissent de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société.

Ces deux groupes contrôlent ainsi 78,84 % du capital rendant impossible tout changement de contrôle inamical.

En cas de volonté de cession de leurs titres, des mécanismes de droit de préemption entre les deux groupes d'actionnaires existent.

En cas de changement de contrôle amical entraînant un changement dans la Direction de la société, aucun des membres de Management ne dispose de convention particulière garantissant une quelconque indemnité de dédit exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration. Il convient de préciser qu'en cas de sortie du Management ou d'un de ses membres, ses actions B à dividende privilégié perdent ce statut sauf

ALMA COURT

à être reprises par un autre membre du Management.

En ce qui concerne le mode de détermination de ce dividende privilégié, ce dernier est repris dans les statuts de la société à l'article 39.

7.12.

Dividende

Le bénéfice statutaire de l'exercice 2009 de Banimmo nv/sa s'élève à € 12 936 364.

Compte tenu d'un résultat reporté de € 3 483 496 ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 16 419 860.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice comme suit :

dotation à la réserve légale	€ 647 000
dotation à la réserve indisponible	€ 307 449
à distribuer au titre de dividende privilégié pour les actions B	€ 2 356 183
à distribuer à l'ensemble des actionnaires soit € 1,00 brut par action	€ 11 356 544
à reporter au prochain exercice.	€ 1 752 684

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n°3 à partir du 28 mai 2010 aux guichets d'Euroclear Belgium.

7.13.

Décharge des commissaires

Il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge aux commissaires pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2009.

7.14.

Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit

Conformément à l'article 96,9° du Code des sociétés, le conseil confirme l'indépendance et la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit. Cette indépendance a été justifiée lors des nominations respectives et la compétence en matière de comptabilité et d'audit ressort clairement des biographies publiées dans le rapport annuel 2008.

Fait à Bruxelles, le 14 avril 2010

ATLANTIC HOUSE

8.

Rapport immobilier

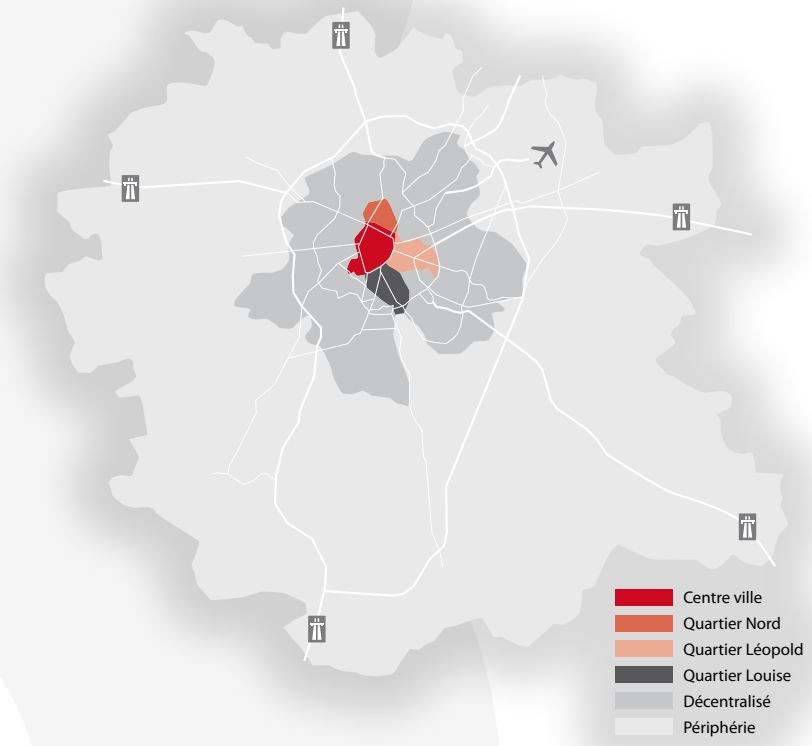
8.1.

Marché de l'immobilier

L'année 2008 avait été caractérisée par la propagation des effets de la crise américaine des prêts dits « sub-prime » à l'ensemble des secteurs et sur tous les continents.

L'année 2009 quant à elle, a été l'année de l'incertitude : un nombre important de corporates n'avaient pas ou peu de vision sur leurs perspectives et n'étaient donc pas prêts à s'engager pour la prise en occupation de nouvelles surfaces.

Même s'il est clair que 2010 sera une année très difficile, il semble y avoir moins d'incertitude qu'il y a un an. Cette situation pourrait résulter en un redressement timide de la prise en occupation en 2010.



8.1.1.

Le marché de bureaux

Le marché de bureaux en Belgique[1]

Fin 2009, le marché de bureaux bruxellois représente un stock de 12 732 000 m². Au sein du marché bruxellois (périphérie incluse), deux quartiers représentent à peu près la moitié du stock. Il s'agit, d'une part, du quartier Léopold, occupant 27 % du stock bruxellois, et d'autre part, du quartier décentralisé, occupant 20 %. L'autre moitié du stock est répartie entre le quartier centre (16 %), le quartier Nord (12 %), le quartier Louise (6 %), le quartier Midi (4 %) et la périphérie (15 %).

Avec 411 000 m², la prise en occupation a connu un recul par rapport à l'année précédente (-13 %). Le taux de vacance moyen pour Bruxelles est de 11,2 %, à comparer avec un taux de vacance moyen de 9,2 % fin 2008. Tant la mauvaise conjoncture économique que l'achèvement de nombreux projets spéculatifs sont à la base de ce déclin. Les loyers faciaux ont connu une légère baisse, et l'écart par rapport aux loyers économiques s'est creusé. Le « prime rent » oscille autour de € 265/m² pour les immeubles neufs situés sur le rond-point Schuman (quartier Léopold), contre € 275/m² fin 2008. Le loyer moyen pondéré pour le marché bruxellois dans son ensemble s'établit à € 155/m² par rapport à € 168/m² en 2008.

Avec un montant investi de € 1,5 milliard en 2009, le marché de l'investissement (tous segments confondus) a connu un recul de 51 % par rapport à 2008 et même d'environ 70 % par rapport aux années record de 2006 (€ 4,5 milliards) et 2007 (€ 4,9 milliards). Dans le contexte économique et immobilier actuel, cette baisse n'est nullement une surprise. Depuis l'été 2008, seules une dizaine de transactions ont dépassé la

[1] Jones Lang LaSalle Brussels : évolution en 2009 et perspectives pour 2010, CBRE Brussels Office Market View Q4 2009, CBRE Propertyinsight 12/2009

8

ATLANTIC HOUSE

barre des € 30 millions. La crise financière a en effet rendu le financement de transactions immobilières très difficiles ; non seulement les banques sont plus réticentes à octroyer du crédit, mais les conditions d'octroi se sont resserrées et les marges demandées ont fortement augmenté. Le seul point encourageant est que le volume d'investissement de 2009 s'est concentré sur le deuxième semestre, annonçant un probable (timide) redressement pour 2010. Il y a également moins d'incertitude qu'il y a un an et les sociétés ont une meilleure vision de leurs perspectives. Les courtiers immobiliers s'attendent dès lors à ce que 2010 soit meilleure que 2009, sans toutefois atteindre des niveaux prévalant avant 2008.

Comme partout en Europe, les « prime yields » ont continué à augmenter en 2009, suite à une réévaluation de la prime de risque exigée par les investisseurs. En raison du faible nombre de transactions, il n'est pas aisé de quantifier l'ampleur de cette hausse. La plupart des courtiers immobiliers s'accordent à dire que la hausse des « prime yields » est comprise entre 0,50 % et 0,75 %, pour atteindre des niveaux compris entre 6,25 % et 6,50 %.

Le marché des bureaux en Ile-de-France[1]

Tout comme en Belgique, l'année 2009 a été une année difficile pour le marché immobilier francilien. Avec une prise en occupation totale de 1 800 000 m² de bureaux, l'année 2009 a connu un recul de l'ordre de 24 % par rapport à l'année précédente.

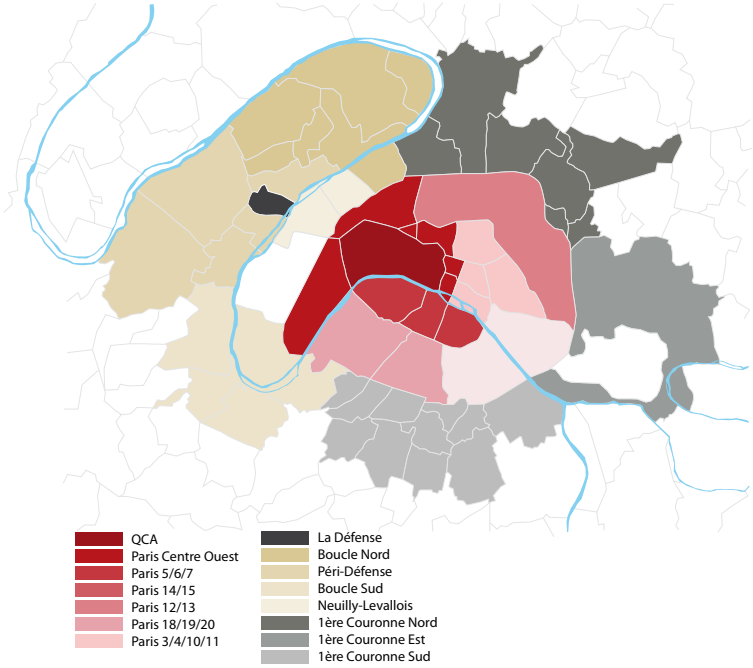
Dans un contexte de ralentissement de la demande, le stock de bureaux disponible est en hausse et le taux de vacance est passé à 7,4 % par rapport à 5,4 % en 2008. Cette hausse est enregistrée dans toutes les zones, sans exception.

La baisse des loyers moyens s'est généralisée en Ile-de-France, avec un loyer moyen en baisse de 9 % sur un an. Le « prime rent » a baissé de plus de 15 % en 2009, pour atteindre un niveau de l'ordre de 600 €/m² dans Paris Centre Ouest.

Avec un montant de € 8,4 milliards, le marché de l'investissement en France a

[1] BNP Paribas Real Estate, Les bureaux en Ile de France Janvier 2010

Le marché des commerces a connu un niveau en hausse par rapport à l'année précédente.



connu une chute de plus de 44 % sur un an (€ 15,1 milliards en 2008). Environ 63 % de ce montant concernaient des transactions sur des immeubles de bureaux et 70 % étaient situés dans la région francilienne.

Le marché de bureaux au Luxembourg[1]

Au niveau de la prise en occupation de bureaux, l'année 2009 a été marquée par une forte baisse avec un nombre total de locations représentant 100 525 m². Ceci représente une baisse de 60 % par rapport à l'année passée. Il est clair que dans le climat économique actuel, la demande de bureaux a été générée par des regroupements, restructurations et rationalisations plutôt que par des perspectives de croissance. La faible prise en occupation a fait augmenter le taux de vacance à 5,3 %, comparé à un niveau historiquement bas de 1,7 % l'année passée. Les loyers ont connu une légère baisse, avec un « prime rent » autour de 455 €/m² dans le centre-ville.

Au niveau des investissements, le marché luxembourgeois a connu une année similaire à l'année passée ; une année calme avec un montant investi de seulement € 0,46 milliard. Les « prime yields » ont augmenté. Tout comme pour les autres capitales européennes, le nombre limité de transactions ne permet pas de quantifier précisément cette hausse. Selon différentes estimations de courtiers immobiliers de la place, la hausse serait de l'ordre de 0,50 %, pour atteindre un niveau de 6,00 %.

8.1.2.

Le marché des commerces

Le marché des commerces en Belgique[2]

Le marché des commerces a, de manière générale, plutôt bien résisté à la crise financière. Le pouvoir d'achat des ménages semble en effet ne pas avoir trop souffert, et ce grâce à l'indexation automatique des salaires, la faible inflation et le faible taux d'emprunt. Cependant, dans un contexte général de morosité économique et face aux incertitudes auxquelles les consommateurs sont confrontés, une hausse des loyers semble peu probable. Tout au plus devrait-on assister à une stabilité des loyers pour les localisations les plus recherchées. Pour les localisations moins prisées, dites secondaires, une diminution des loyers n'est certainement pas à exclure.

De nouveaux développements commerciaux mettent plus de temps à être commercialisés et les promoteurs ont temporairement arrêté ou postposé leurs développements. Ceci devrait résulter en une baisse de l'activité de construction pour les années 2010 et 2011.

Les loyers ont connu une baisse par rapport à 2008. Ce sont surtout les localisations secondaires pour lesquelles la baisse de loyer a été la plus marquée, les grandes rues commerçantes connaissant une stabilisation de leurs loyers.

En matière d'investissement, environ € 360 millions ont été investis en immeubles commerciaux, à comparer avec un volume d'investissement de € 670 millions en 2008. L'année 2009 a été marquée par une légère augmentation, voir une stabilisation des « prime yields ». Ainsi, les prime yields pour les grandes rues commerçantes se situent aux alentours de 5,25 %.

[1] Jones Lang LaSalle Luxemburg Office market 2009
[2] CBRE Propertyinsight 12/2009

Le marché des commerces en France[1]

Le marché des commerces a connu un niveau en hausse par rapport à l'année précédente. Ainsi, sur le marché de l'investissement, les volumes investis ont connu une hausse d'environ 30 % pour atteindre un volume total de l'ordre de € 1,5 milliard. Le secteur de l'immobilier commercial a été le segment de l'immobilier français qui a été le moins touché par le ralentissement de l'investissement.

De manière générale, les loyers sont restés quasiment inchangés par rapport à 2008, tant dans les rues commerçantes que dans les centres commerciaux et les « retail warehousing ».[2]

Les « prime yields » ont continué à augmenter en 2009 pour atteindre des niveaux de 5,50 à 6,00 % pour les rues commerçantes et 8,1 % dans les « retail warehousing ». Les « prime yields » des centres commerciaux s'établissent à plus de 6 %.

8.1.3.

Le marché des Centres de conférences et hôtelier[3]

Le marché des Centres de congrès et de conférences

La classification du marché de Centres de congrès et de conférences peut se faire selon plusieurs critères :

- réunions corporate ou non-corporate (organisations gouvernementales et organisations non gouvernementales) ;
- réunions nationales et internationales ;
- lieux de réunions (Centres de conférences, hôtels avec des facilités de réunions, etc.).

Le secteur MICE (meetings, incentives, conferences & events) contribue de manière importante à l'économie de Bruxelles. Il existe 19 centres de conférences et d'expositions de grande taille, 13 salles d'auditoires indépendantes et 307 hôtels disposants de salles de conférences (de plus petite taille). Les principales localisations pour héberger de grands congrès et conférences à Bruxelles et environs sont le Square, Brussels Expo, Kinépolis et Dolce La Hulpe.

Depuis 2008, Paris est devenue la première destination mondiale en terme d'organisation de congrès et de conférences, devançant pour la première fois la ville de Vienne. La France compte au total 120 centres de congrès pour une capacité totale de 140 000 m².

La capitale française dispose d'environ 600 000 m² d'espaces d'expositions répartis dans 15 centres, les plus importants étant Paris-Expo Porte de Versailles et Paris-Nord Villepinte.

Le marché hôtelier

Depuis l'automne 2008, le marché hôtelier est entré en crise. La diminution de la confiance des consommateurs conjuguée à une érosion du pouvoir d'achat se traduisent par un recul non seulement du taux de remplissage mais aussi du prix moyen par chambre. Les perspectives pour 2010 restent peu encourageantes en raison d'un redémarrage de la croissance économique qui reste fragile.

Les transactions (achat, vente) dans le marché hôtelier de la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient et Asie) ont porté sur € 4,1 milliards en 2009, soit un recul de l'ordre de 65 % par rapport à l'année 2008. Avec ce niveau de transaction extrêmement bas, l'année 2009 est comparable à l'activité prévalant à la fin des années '90. Ce recul s'explique entre autres par le net recul des ventes de portefeuilles d'hôtels. Dans le contexte de raréfaction du crédit, le montant de financement nécessaire à de telles acquisitions rend ce type de transaction en effet plus difficile.

En termes de typologie des investisseurs, la tendance enregistrée en 2007 et 2008 s'est poursuivie en 2009 : les groupes de private equity, qui traditionnellement ont recours à un endettement financier plus important, sont moins présents et leur part dans le volume d'investissement se réduit. Dans ce contexte, ce sont surtout les groupes hôteliers et les investisseurs institutionnels qui sont devenus les acquéreurs dominants dans la zone EMEA. Ces deux catégories ont acquis plus de 2/3 du volume total en 2009.

En ce qui concerne les transactions hôtelières en France, l'année 2009 se clôture avec un montant investi total de l'ordre de € 500 millions, soit un volume en recul de 70 % par rapport à 2008 (€ 1,5 milliard). Les taux de capitalisation hôteliers ont connu une hausse de l'ordre de 0,5 %, pour atteindre un niveau compris entre 6,5 % et 8,0 % dans Paris.

L'indice hôtelier HVS 2009 donne une valeur de € 545 900 par chambre à Paris pour un hôtel 4 ou 5 étoiles, soit un recul de l'ordre de 4 % par rapport à l'année précédente. Pour Bruxelles, cet indice s'établit à € 172 000 par chambre, soit un recul de 12 % par rapport à 2008.

8.2.

Portefeuille immobilier

Banimmo est une société foncière de repositionnement investissant dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Grand-duché du Luxembourg.

Les actifs immobiliers visés sont des immeubles de bureaux, des centres commerciaux ou des galeries commerçantes ainsi que des actifs immobiliers plus spécifiques tels que des centres de conférences ou des surfaces d'expositions.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille immobilier était composé de 25 sites ainsi que d'une participation importante dans la Sicafi Montea (23,26 %).

Le plus grand immeuble représente environ 9 % du total de la valeur du portefeuille consolidé, attestant d'une bonne diversification du patrimoine de Banimmo.

[1] BNP Paribas Real Estate, Propery Report, le commerce en France, BNP Paribas Real Estate, l'investissement en France
[2] Parcs commerciaux situés le long d'axes routiers
[3] Sources : ICCA city rankings, ICCA Global Hotel Network Perspectives on ICCA's Listing of Top Meeting Cities, CB Richards Ellis Market View Hôtels janvier 2010, Jones Lang LaSalle Hotels Hotel Investment Outlook 2010, HVS European Hotel Transactions 2009, HVS European Hotel Valuation index 2010, Lettre de l'observatoire du tourisme à Bruxelles

Nom	Adresse	Type d'immeuble	Superficie locative totale (hors sol)[1]	Places de parking	Nombre d'occupants	Taux d'occupation[2]
A. IMMEUBLES DE PLACEMENT (SELON DÉFINITION IFRS)						
Alma court	Lenneke Marelaan 4-8 - 1932 Zaventem	Bureaux	16 042	280	7	96 %
Antwerp Expo	Jan van Rijswijcklaan 165-191 - 2020 Antwerpen	Centre d'expositions/ Espaces commerciaux	22 635	400	1	100 %
Arts 27	Avenue des Arts 27 - 1000 Bruxelles	Bureaux	3 734	35	2	8 %
Athena Business Center	Steenstraat 20 - 1800 Vilvoorde	Bureaux/Semi-Industriel	18 180	333	5	88 %
Da Vinci H3	Avenue du Bourget 1 - 1140 Bruxelles	Bureaux/Semi-Industriel	12 449	100	1	100 %
Da Vinci H5 [3]	Avenue de Schiphol 3 - 1140 Bruxelles	Bureaux	3 753	74	1	100 %
Diamond building	Boulevard de l'Humanité 292 - 1190 Bruxelles	Bureaux	13 670	269	2	72 %
Evere (Fusée)	Rue de la Fusée 40 - 1140 Bruxelles	Bureaux/Semi-Industriel	6 350	129	1	100 %
Lozana	Lange Lozanastraat 270 - 2018 Antwerpen	Bureaux	6 976	187	1	100 %
North Plaza	Boulevard du Roi Albert II 9 - 1210 Bruxelles	Bureaux	13 630	146	3	47 %
Prins B. 5	Prins Boudewijnlaan 5 - 2550 Kontich	Bureaux/Semi-Industriel	6 563	218	1	26 %
Clamart	Avenue Charles de Gaulle 360 - 92140 Clamart	Espaces commerciaux	8 015	230	26	94 %
Les Corvettes	Avenue de Stalingrad 142-160 - 92700 Colombes	Bureaux	14 215	476	12	71 %
Fontenay	Rue Dalayrac 90-94 - 94120 Fontenay-sous-Bois	Espaces commerciaux	1 970	93	1	100 %
Marché Saint-Germain	Rue Clément - 75006 Paris	Espaces commerciaux	3 179	0	16	91 %
Saran I	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Espaces commerciaux	2 364	40	2	100 %
Saran II	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Espaces commerciaux	600	70	1	100 %
Vaugirard [3]	Boulevard de Vaugirard 30-32 - 75015 Paris	Espaces commerciaux	2 083	28	13	100 %
B. STOCKS						
Ans	Rue de Laguesse - 4430 Ans	Terrain	91 655 (surface terrain)	-	-	-
Da Vinci H2	Avenue du Bourget 1 - 1140 Bruxelles	Terrain	6 805 (surface terrain)	-	-	-
C. IMMEUBLES DÉTENUS EN JOINT-VENTURE						
Dolce La Hulpe	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Centre de conférence/ Hôtellerie	35 977	538	1	100 %[4]
La Hulpe (Bâtiment 14)	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Bureaux	4 450	160	1	100 %
Dolce Chantilly	Route d'Apremont - 60500 Vineul St-Firmin	Centre de conférence/ Hôtellerie	17 000	300	1	100 %[4]
Les Jardins des Quais	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux	Espaces commerciaux/ Bureaux	22 374	770	49	83 %
The Loop (Flanders Expo)	Maaltekouter - 9051 Gent	Terrain	454 645	-	-	-

1 Sans surface d'archives
2 Pour la définition du taux d'occupation, voyez section 8.3.1
3 Les surfaces non occupées sont en cours de rénovation et ne sont dès lors pas libres à la location
4 Pour le taux d'occupation atteint par ces deux centres de conférences, veuillez vous référer à la section 8.3.1.

8.3.

Analyse du portefeuille immobilier

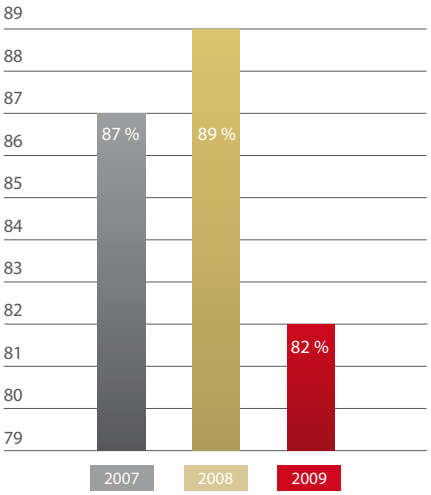
8.3.1.

Taux d'occupation

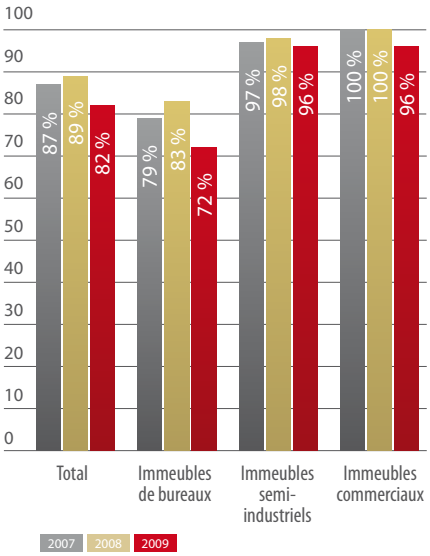
Malgré la stratégie de commercialisation active suivie par Banimmo en 2009, concrétisée par la location de plus de 17 324 m², le taux d'occupation[1] du portefeuille a connu un recul par rapport à l'année passée, pour atteindre un niveau de 82 %. Ce recul s'explique par le départ programmé de certains locataires dans les bâtiments North Plaza, Prins B. 5 ou Vaugirard, permettant à Banimmo d'entreprendre des travaux de rénovation d'envergure dans ces bâtiments. Ceci s'inscrit parfaitement dans la stratégie de repositionnement poursuivie par Banimmo. D'ailleurs, certaines surfaces sont déjà relouées.

Le taux d'occupation des Centres de conférences[2] a connu un recul (de 7 % pour Dolce La Hulpe et de 4 % pour Dolce Chantilly) en 2009. En raison de la crise économique que nous avons traversée en 2009, de nombreux corporates ont en effet temporairement gelé leur politique de séminaires. Durant les derniers mois de l'année, une progression de l'occupation est cependant enregistrée, ce qui est un élément encourageant pour 2010.

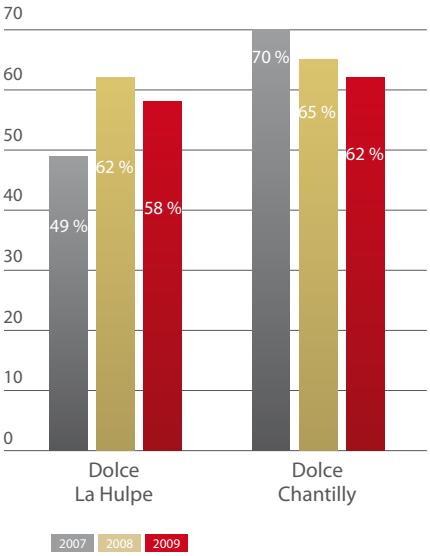
IMMEUBLES DE PLACEMENT



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT



CENTRES DE CONFÉRENCES



[1] Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable des immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

[2] À savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365 jours).

8.3.2.

Rendement locatif brut du portefeuille immeubles de placement

Le rendement locatif brut du portefeuille immeubles de placement est obtenu en divisant les loyers contractuels bruts à la fin de l'exercice par la juste valeur des immeubles concernés. Au 31 décembre 2009, les loyers contractuels bruts pour les baux signés étaient de € 17,7 millions, alors que la juste valeur de ces immeubles était de € 241,5 millions. Le rendement locatif n'est donc pas calculé par rapport au coût d'investissement historique et ce, pour rester en ligne avec la méthodologie adoptée par la grande majorité des foncières belges cotées.

8.3.3.

Répartition géographique du portefeuille[1]

Bien qu'initialement uniquement présente en Belgique, Banimmo a développé ses activités en France et au Grand-Duché du Luxembourg. Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification géographique, lui permettant ainsi de réagir aux opportunités d'investissement qui se présentent sur ces trois marchés.

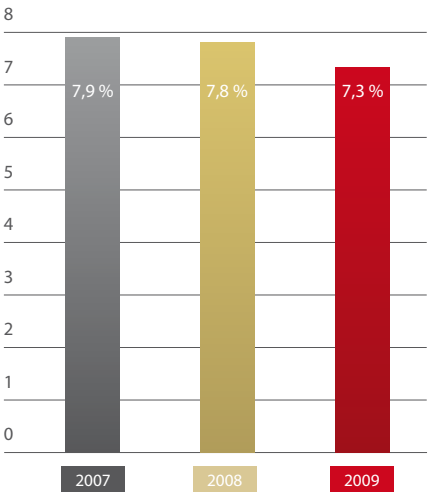
Au 31 décembre 2009, environ 61 % du portefeuille était situé en Belgique, le solde étant localisé en France. Depuis fin 2007, Banimmo ne détient plus d'actifs immobiliers au Grand-Duché du Luxembourg. Ce dernier reste cependant un des trois marchés de prédilection de Banimmo.

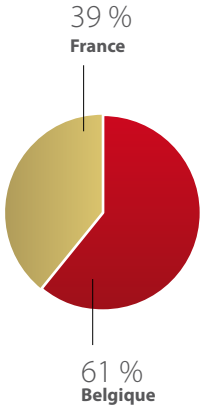
8.3.4.

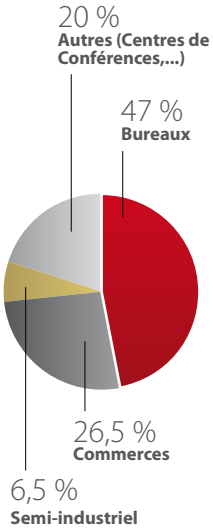
Répartition du portefeuille par type d'immeuble

Une des principales caractéristiques du portefeuille de Banimmo est son haut degré de diversification. En effet, même si la majeure partie de son portefeuille se compose d'immeubles de bureaux (47 %), Banimmo détient également des immeubles commerciaux (26,5 %), ainsi que des centres de conférences et d'expositions (20 %).

RENDEMENT LOCATIF BRUT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT







[1] Les graphiques représentés ci-dessus (répartition géographique, par type d'immeuble et par type d'investissement) sont composés sur base de la juste valeur pour les Immeubles de placement, les Stocks et les Immeubles détenus en Joint-Venture. Les 2 Centres de conférences Dolce sont repris à leur coût d'acquisition historique, les Immobilisations corporelles à la valeur d'acquisition. La valeur de la participation détenue dans la Sicafi Montea correspond à la participation que détient Banimmo dans les capitaux propres de la Sicafi.

8.3.5.

Répartition du portefeuille par type d'investissement

Par son profil d'activité, Banimmo maintient un portefeuille équilibré entre actifs immobiliers générant un revenu récurrent et actifs en phase de (re)développement. De plus, Banimmo détient 49 % dans les Centres de conférences Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly et une participation importante dans la Sicafi Montea (23,26 % au 31/12/2009). Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, la rubrique développement est retombée à 0 %. La société détient cependant encore un nombre important d'immeubles à repositionner (North Plaza, Prins B. 5, Vaugirard, etc.). Les règles comptables font cependant que ces immeubles sont classés dans immeubles dits « d'investissement ».

8.3.6.

Échéance finale des contrats du portefeuille

Un grand nombre de baux sont conclus pour une durée importante, renforçant la qualité du portefeuille.

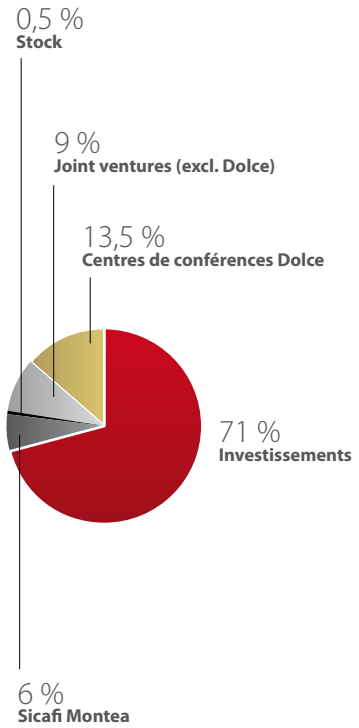
La durée moyenne résiduelle jusqu'à l'échéance finale des baux est de 7,1 années.

8.3.7.

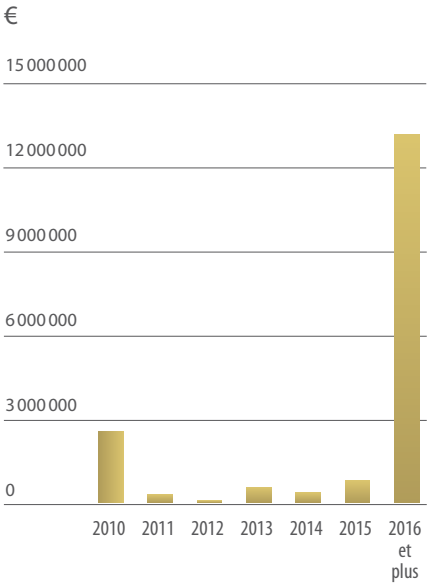
Première échéance intermédiaire des contrats du portefeuille

Traditionnellement, les baux sont de type 3/6/9 (échéance après 9 ans avec une option de résiliation tous les 3 ans), ce qui explique la répartition du graphique ci-dessous.

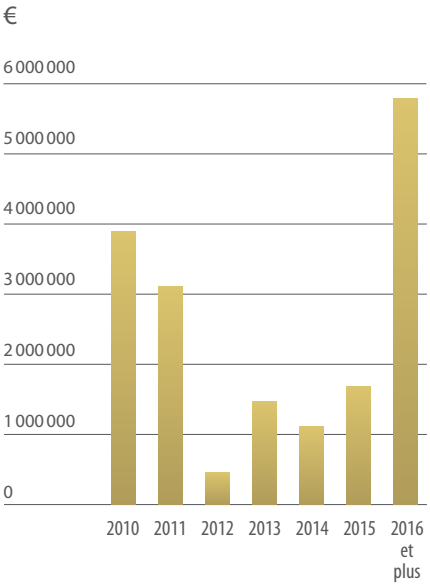
La durée moyenne résiduelle jusqu'à la prochaine échéance intermédiaire des baux est de 4,8 années.



ÉCHÉANCE FINALE DES CONTRATS LOCATIFS (IMMEUBLES DE PLACEMENT)



PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION (BREAK) DES CONTRATS LOCATIFS (IMMEUBLES DE PLACEMENT)



ATLANTIC HOUSE

8.4.

Gestion des immeubles

La gestion journalière d'une partie des immeubles du portefeuille de Banimmo est actuellement confiée à une société externe de « Property Management ». Les services de gestion devant être fournis incluent la gestion technique des biens et couvrent, entre autres, la planification, la commande et la gestion des services d'entretien et de réparation, la fourniture d'un service d'aide pour les locataires, la conclusion de contrats en ce qui concerne la gestion des déchets, la plomberie, la sécurité, en son propre nom et pour le compte des locataires.

La gestion administrative, à savoir la facturation de charges communes et taxes aux locataires, la gestion du payement en temps et en heure des loyers, a été internalisée en 2008. Elle est effectuée par IPS (Immo Property Services SA) qui appartient à 100 % à Banimmo.

Les honoraires de gestion sont calculés par immeuble et consistent en un pourcentage du loyer pour chaque immeuble ou, en cas de vacance (partielle), de la valeur locative estimée. Les gestionnaires mandatés actuellement sont :

Pour la Belgique :

Depuis 2008 :
BNP Paribas Real Estate Property Management Belgium SA/NV
Avenue Louise 326 b14
1050 Bruxelles

Le contrat avec BNP Paribas est conclu pour une durée de deux ans à partir de 2008 et est automatiquement renouvelé pour des périodes d'un an à moins que l'une des parties n'y mette fin.

Pour la France :

Adyal PM capital
24, rue Jacques Ibert
92533 Levallois Perret Cedex

Ségécé
21, rue La Perouse
75798 Paris cedex 16

Urbi & Orbi
20, rue Sainte Croix de la Bretonnerie
75004 Paris

8.5
Fiches descriptives des immeubles

BELGIQUE

BELGIQUE
ALMA COURT

Immeuble en forme de « U », possédant 3 entrées distinctes et de nombreux parkings en sous-sol. Des sociétés telles que Johnson & Johnson, Thermo King, Grünenthal ou encore American Express s'y sont établies.

ADRESSE	Lenneke Marelaan 4-8 1932 Sint-Stevens-Woluwe
SURFACE	16 042 m²
PARKINGS	280
ANNÉE DE CONSTRUCTION	2001
NIVEAUX HORS SOL	Rez +6
NIVEAUX SOUS SOL	2

BELGIQUE
ANTWERP EXPO

Le bâtiment est essentiellement utilisé pour des expositions ou des foires organisées par le groupe Artexis (le locataire), leader belge dans l'organisation de foires, de salons et de congrès. Le bâtiment comprend 19 140 m² de halls d'exposition, 2 030 m² de bureaux et 1 465 m² de restaurants. Sa localisation en fait un immeuble à haut potentiel de développement.

ADRESSE	Jan van Rijswijcklaan 165-191 2020 Antwerpen
SURFACE	22 635 m²
PARKINGS	400
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1958-1993
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	-

BELGIQUE

ARTS 27

L'immeuble dispose au rez-de-chaussée d'une surface commerciale louée à Citibank et aux autres étages de surfaces de bureaux. La taille des plateaux répond clairement à la majorité des demandes dans le quartier Léopold. L'immeuble se trouve sur un point nodal. La commercialisation a commencé avec succès fin 2009.

ADRESSE	Avenue des Arts 27 1000 Bruxelles
SURFACE	3 734 m²
PARKINGS	35
ANNÉE DE RÉNOVATION	2008-2009
NIVEAUX HORS SOL	Rez +7
NIVEAUX SOUS SOL	2

BELGIQUE

ATHENA BUSINESS CENTER

Il s'agit de 3 immeubles indépendants construits en phases, dont 2 immeubles de bureaux et un entrepôt. La surface du terrain fait de cet immeuble un magnifique produit de développement.

ADRESSE	Steenstraat 20 1800 Vilvoorde
SURFACE	18 180 m²
PARKINGS	333
ANNÉE DE RÉNOVATION	Partiellement rénové en 2003
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	1

BELGIQUE

DA VINCI H3

L'immeuble H3 est situé dans le parc Da Vinci à Evere et est à usage mixte (bureaux/ateliers/entrepôts). Il est loué à la Commission Européenne qui y a installé son imprimerie.

ADRESSE	Avenue du Bourget 1 1140 Bruxelles
SURFACE	12 449 m²
PARKINGS	100
ANNÉE DE RÉNOVATION	Rénové en 2005-2006
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	-

BELGIQUE

DA VINCI H5

L'immeuble H5 est situé dans le parc Da Vinci à Evere, à côté de l'immeuble H3, et est à usage de bureau. Cet immeuble fera l'objet d'une rénovation avant sa prochaine prise en occupation.

ADRESSE	Avenue de Schiphol 3 1140 Bruxelles
SURFACE	3 753 m²
PARKINGS	74
ANNÉE DE RÉNOVATION	-
NIVEAUX HORS SOL	Rez +2
NIVEAUX SOUS SOL	-

BELGIQUE

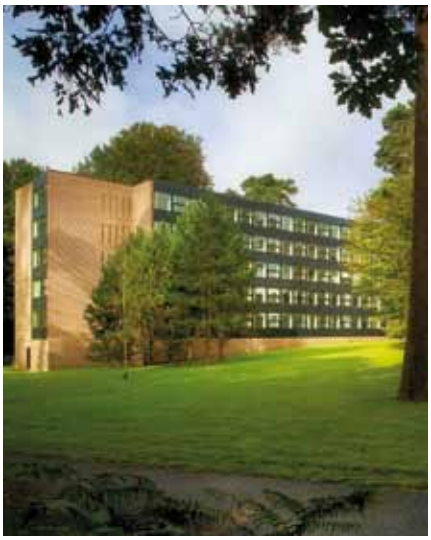
DIAMOND BUILDING

Situé idéalement le long du Ring de Bruxelles, sortie Anderlecht Industrie, à l'intersection des communes de Forest, Anderlecht et Drogenbos, cet immeuble est remarquable de par sa forme de diamant. Un atrium prestigieux et impressionnant, des techniques modernes et des possibilités d'aménagements intérieurs flexibles rendent cet immeuble très attrayant. Unilever loue actuellement une grande partie de l'immeuble.

ADRESSE	Boulevard de l'Humanité 292 1190 Bruxelles
SURFACE	13 670 m²
PARKINGS	269
ANNÉE DE RÉNOVATION	1994
NIVEAUX HORS SOL	Rez +5
NIVEAUX SOUS SOL	1

BELGIQUE

DOLCE LA HULPE BRUSSELS



Ensemble comportant 14 bâtiments construits à l'origine pour abriter le centre de formation du groupe IBM, situé à la Hulpe, non loin de Bruxelles. Le site comprend, outre de grands auditoires de 150 à 500 personnes, 3 744 m² de salles de réunion entièrement équipées, 10 925 m² d'espaces de logement (soit 264 chambres 4 étoiles), 2034 m² de restaurants, bars et fitness, 1 195 m² de salles informatiques, 800 m² de SPA et 6 120 m² de sous-sols. Ils sont érigés dans un parc forestier de 71 hectares attenant à la forêt de Soignes.

ADRESSE	Chaussée de Bruxelles 135 1310 La Hulpe
SURFACE	35 977 m²
PARKINGS	538
ANNÉE DE RÉNOVATION	Rénové en 2006, 2007 et 2008 pour le spa
NIVEAUX HORS SOL	Rez +2
NIVEAUX SOUS SOL	1

BELGIQUE

EVERE (FUSÉE)

Cet immeuble est situé dans le parc Da Vinci et est à usage mixte (bureaux/entrepôts). La taille du terrain (14 711 m²) en fait un magnifique projet de développement.

ADRESSE	Rue de la Fusée 40 1140 Bruxelles
SURFACE	6 350 m²
PARKINGS	129
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1983
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	-

BELGIQUE

LOZANA

Immeuble situé à Anvers, entre le ring et l'Albertpark. Cet immeuble est loué à long terme à Deloitte & Touche.

ADRESSE	Lange Lozanastraat 270 2018 Antwerpen
SURFACE	6 976 m²
PARKINGS	187
ANNÉE DE CONSTRUCTION	2001
NIVEAUX HORS SOL	Rez +5
NIVEAUX SOUS SOL	2

BELGIQUE

NORTH PLAZA

Situé dans l'espace Nord au cœur du quartier des affaires de Bruxelles, non loin du siège des administrations belges. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, tant en voiture qu'en transports en commun. La gare du nord se trouve à 3 minutes de l'immeuble. L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'une surface polyvalente et aux autres étages de surfaces de bureaux. L'immeuble est équipé d'air conditionné, de faux planchers, d'un grand hall de réception avec hôtesse d'accueil, d'un jardin intérieur… Il permet également un agencement flexible de ses espaces intérieurs. Les travaux de rénovation ont débuté en octobre 2009.

ADRESSE	Boulevard du Roi Albert II 9 1210 Bruxelles
SURFACE	13 630 m²
PARKINGS	146
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1993
NIVEAUX HORS SOL	Rez +8
NIVEAUX SOUS SOL	3

BELGIQUE

PRINS B.5

Immeuble comportant des bureaux et une partie entrepôt. Suite au départ programmé de Agfa Gevaert fin 2009, l'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde. Certaines surfaces sont d'ores et déjà relouées.

ADRESSE	Prins Boudewijnlaan 5 2550 Kontich
SURFACE	6 563 m²
PARKINGS	218
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1984
NIVEAUX HORS SOL	Rez +2
NIVEAUX SOUS SOL	-

BELGIQUE

THE LOOP

Le projet «The Loop» vise la mise en valeur de toute la zone autour du complexe Flanders Expo à Gand (loué actuellement à Artexis cfr. Antwerp Expo) et située entre le périphérique R4 autour de Gand et l'autoroute Bruxelles- Ostende (E40).

En partenariat public-privé avec la ville de Gand, Banimmo travaille au développement, au travers d'une société commune, d'un ensemble cohérent de près de 376500 m2 intégrant des bureaux, du résidentiel, des commerces et du loisir. Une partie du terrain a été vendue à Ikea afin qu'ils puissent y construire leur plus grand magasin en Belgique.

FRANCE

FRANCE

CLAMART

Il s'agit d'un ensemble d'environ 8 000 m² de commerces de plain-pied faisant partie d'un projet plus vaste de 28 000 m² avec des logements (140 appartements), un hôtel Campanile de 90 chambres, une résidence services (120 logements) et une résidence pour personnes âgées (110 chambres). L'ensemble se compose d'un supermarché de 3 400 m², d'une trentaine de boutiques totalisant 4 600 m² et d'un parking souterrain de 240 places. Les travaux sont terminés et les premières ouvertures ont eu lieu en 2009 : Intermarché, Jeff de Bruges, Nouvelles Frontières, Lissac, Vins Nicolas, Pizza Del Arte… L'inauguration officielle de l'ensemble a eu lieu le 13/02/2010.

ADRESSE	360 avenue Charles de Gaulle 92140 Clamart
SURFACE	8 015 m²
PARKINGS	240
ANNÉE DE CONSTRUCTION	2008-2009
NIVEAUX HORS SOL	Rez
NIVEAUX SOUS SOL	1 (parking)

FRANCE

LES CORVETTES

Parc tertiaire développant plus de 14 000 m² de bureaux et d'activités offrant en outre certains services: parkings intérieurs/extérieurs, restaurant d'entreprise, crèche, etc.

ADRESSE	Avenue de Stalingrad 142-160 92700 Colombes
SURFACE	14 215 m²
PARKINGS	112 ext + 364 en sous-sol
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1990
NIVEAUX HORS SOL	Rez +3
NIVEAUX SOUS SOL	1 (parking)

FRANCE

DOLCE CHANTILLY

Il s'agit d'un centre de conférences composé de 22 salles de réunion, 4 restaurants et 200 chambres (hôtel 4 étoiles) répartis sur 17 000 m², ainsi qu'un golf 18 trous.

ADRESSE	Route d'Apremont – Vineul St-Firmin 60500 Chantilly
SURFACE	17 000 m²
PARKINGS	300
ANNÉE DE RÉNOVATION	Rénové en 2007-2008
NIVEAUX HORS SOL	Rez +2
NIVEAUX SOUS SOL	-

FRANCE

FONTENAY

Partie intégrante d'un magasin Monoprix grand format, ce site est situé dans une des rues les plus attractives et les plus commerçantes de Fontenay-sous-Bois. Concernant la partie acquise par Banimmo, l'immeuble développe un espace de vente de 1 260 m² en rez-de-chaussée, avec réserves en sous-sol, ainsi qu'un parking privatif de 93 places pour la clientèle.

ADRESSE	90-94 rue Dalayrac 94120 Fontenay-sous-Bois
SURFACE	1 970 m²
PARKINGS	93
ANNÉE DE RÉNOVATION	2008
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	- 1

FRANCE

MARCHÉ SAINT-GERMAIN

Cette galerie commerciale est composée d'une vingtaine d'unités couvertes, avec une partie aménagée en marché couvert. Elle s'inscrit dans un environnement de commerces et de logements, et ce, dans un des quartiers les plus vivants de Paris, caractérisé par ses nombreux commerces.
Une politique dynamique de gestion sera appliquée à ce nouvel actif afin d'en exploiter l'excellente localisation dans Paris.

ADRESSE	Rue Clément 75006 Paris
SURFACE	3 179 m²
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1995
NIVEAUX HORS SOL	Rez

FRANCE

LES JARDINS DES QUAIS

Ensemble immobilier composé de 5 hangars, qui ont tous fait l'objet d'une rénovation lourde. Ce vaste ensemble situé sur les berges de la Garonne, et à seulement 1 500 m du centre ville historique de Bordeaux, jouit d'un emplacement privilégié avec notamment une desserte directe par 2 stations de tramway. L'ensemble développe des espaces commerciaux au rez-de-chaussée : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées prêt-à-porter et équipement de la maison, et restaurants de qualité. Cet ensemble de type « mixed use » offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse.

ADRESSE	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux
SURFACE	25 334 m²
PARKINGS	770
ANNÉE DE RÉNOVATION	2002-2005
NIVEAUX HORS SOL	Rez +1
NIVEAUX SOUS SOL	-

FRANCE

SARAN

Il se compose de 3 cellules commerciales de plain pied situées sur la commune de Saran (nord d'Orléans) sur la RN 20, axe de pénétration dans Orléans, et en face de la zone commerciale de Carrefour.

ADRESSE	Route Nationale n°20, 2458 45770 Saran (Orléans)
SURFACE	2 964 m²
PARKINGS	110
ANNÉE DE RÉNOVATION	1994 – Extension en 2003
NIVEAUX HORS SOL	Rez
NIVEAUX SOUS SOL	-

FRANCE

VAUGIRARD

Passage commercial situé face à la gare Montparnasse et menant dans le quartier résidentiel du 15e arrondissement de Paris, comprenant 25 unités sur 2 niveaux autour d'un supermarché Casino de 2 000 m² environ (hors propriété). Les travaux de rénovation ont débuté en octobre 2009.

ADRESSE	30-32 boulevard Vaugirard, 75015 Paris
SURFACE	2 083 m²
PARKINGS	28
NIVEAUX HORS SOL	Rez
NIVEAUX SOUS SOL	1
NIVEAUX SOUS SOL	1 (parking)

LOZANA - ANVERS

9.

Banimmo en bourse

9.1.

L'action Banimmo

L'action Banimmo (BANI) est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007 et plus spécifiquement sur le segment B (Mid Caps) de ce marché. Ce segment regroupe les sociétés dont la capitalisation boursière est comprise entre € 150 millions et € 1 milliard. Depuis le 31 décembre 2007, l'action Banimmo est également cotée sur Euronext Paris.

L'action Banimmo est reprise dans le BEL Small Index et le BEL Real Estate avec une pondération de respectivement 1,86 % et 2,80 % (au 31/12/2009).

LOZANA - ANVERS

ACTION BANIMMO (31/12/2009)

Nombre d'actions	
Nombre d'actions émises (A et B)	11 356 544
Nombre d'actions admises à la cote (A)	10 318 172
Cours de bourse (en €)[1]	
Plus haut de l'année	€ 15,70
Plus bas de l'année	€ 12,00
À la clôture	€ 15,11
Moyenne de l'année	€ 13,96
Volume	
Volume journalier moyen[2]	1 228

Vélocité[3]	**3,03 %**
Vélocité ajustée[4]	**12,14 %**
Capitalisation boursière à la clôture[5]	**€ 171 597 380**
Dividende brut de l'exercice 2009	**€ 1,00**
Dividende net ordinaire de l'exercice 2009	**€ 0,75**
Dividende net (avec strip vvpr) de l'exercice 2009	**€ 0,85**
Rendement en dividende (brut)[6]	**7,2 %**
Return total de l'année[7]	**7,5 %**

[1] Basé sur le cours de bourse de clôture sur Euronext Brussels
[2] Basé sur le nombre de titres échangés tant sur Euronext Brussels qu'Euronext Paris
[3] Selon la méthode Euronext : la vélocité correspond au volume annuel de titres échangés en bourse exprimé en pourcentage du nombre de titres émis. cfr. www.euronext.com
[4] La vélocité ajustée correspond à la vélocité multipliée par le free float band tel que calculé par Euronext. cfr. www.euronext.com
[5] Sur base du nombre total d'actions (tant de catégorie A que de catégorie B)
[6] Le rendement en dividende brut est défini comme le dividende brut distribué afférent à l'exercice par action divisé par le cours de bourse moyen de l'année
[7] Le return total de l'année est défini comme le cours de bourse à la clôture, augmenté du dividende brut versé au cours de l'année, par rapport au cours de bourse à la clôture de l'exercice précédent (€ 14,99)

LOZANA - ANVERS

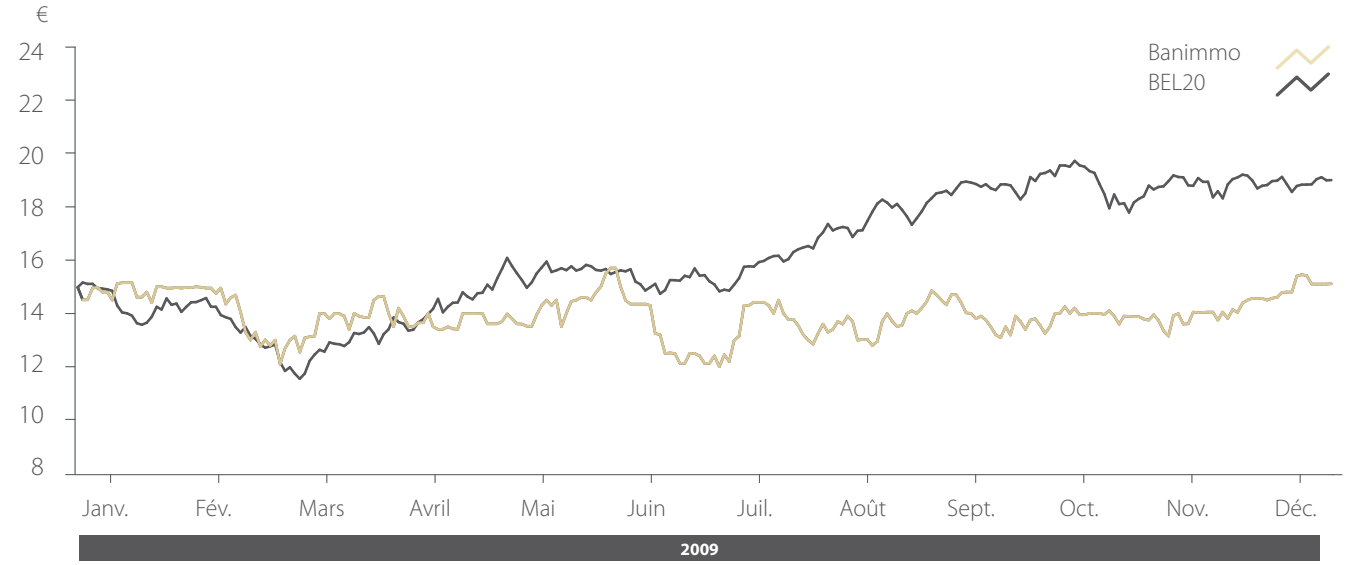
Le cours de l'action Banimmo a connu une volatilité importante, oscillant entre un maximum de € 15,70 en juin 2009 et un minimum de € 12,10 au plus fort de la crise boursière en mars 2009. Au 31 décembre 2009, le cours de l'action a atteint un niveau de € 15,11, en légère hausse de 0,80 % par rapport au cours de clôture de l'année 2008.

Comme en témoignent les graphiques suivants, la reprise de l'action Banimmo a été moins prononcée que celle observée par la bourse belge en général (Bel20) ou celui du secteur immobilier européen (EPRA Euro index[1]). La reprise de l'action Banimmo est par contre comparable à celle enregistrée par le secteur immobilier belge (EPRA Belgium[2]).

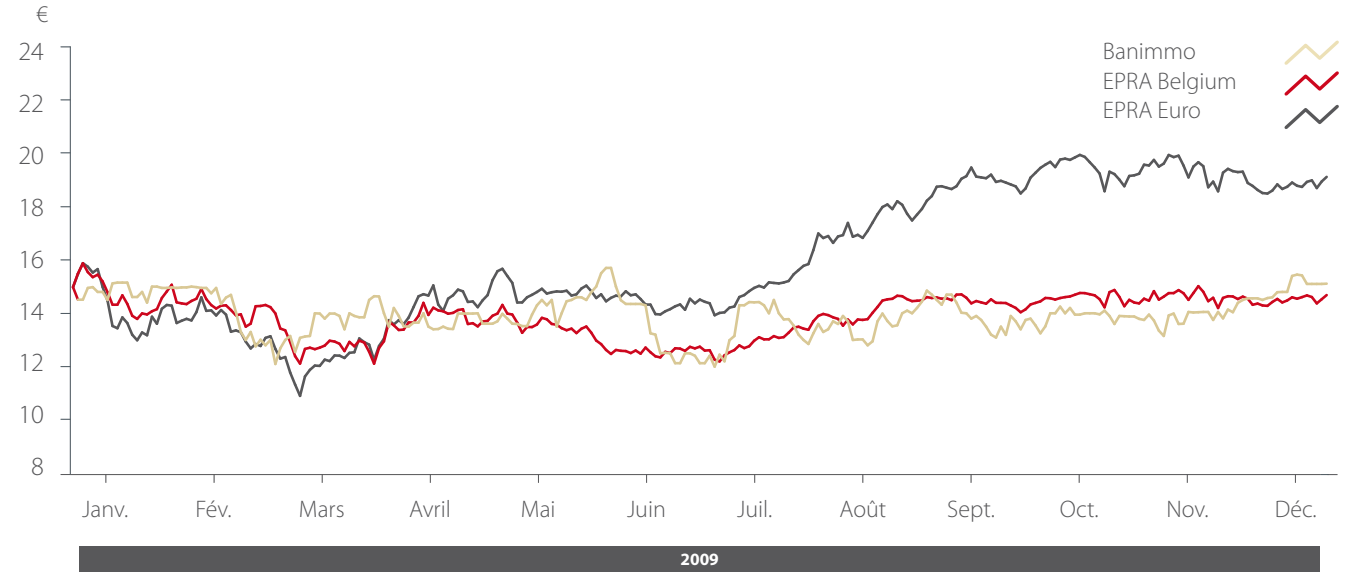
COURS DE BOURSE ET VOLUME DE L'ACTION BANIMMO[3]

[1] Le EPRA Euro index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Europe
[2] Le EPRA Belgium index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Belgique
[3] Source : Euronext

COMPARAISON ENTRE BANIMMO ET BEL 20[1]



COMPARAISON ENTRE BANIMMO ET EPRA BELGIUM ET EPRA EURO INDEX[1]



[1] Source : Euronext

9.2.
Actionnariat

Le tableau ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2009 et ce, sur base des dernières « déclarations de transparence » reçues par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions.

Le Management détient la totalité des actions B, représentant 9,1 % du capital de Banimmo. Les actions B donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié (calculé conformément à ce qui est indiqué à l'article 39 des statuts de la société). Les actions de catégorie B ne sont pas négociables sur Euronext.

Une convention d'actionnaires a été conclue entre Affine et le Management, modifiée pour la dernière fois le 24 mai 2007, et restant en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite.

Cette convention prévoit que :

1) le Conseil d'Administration exerce la plénitude de ses compétences en matière de décisions, conformément à l'article 522,§1 du Code des Sociétés, et est en charge de la politique générale et des matières qui lui sont réservées par les statuts de la société.

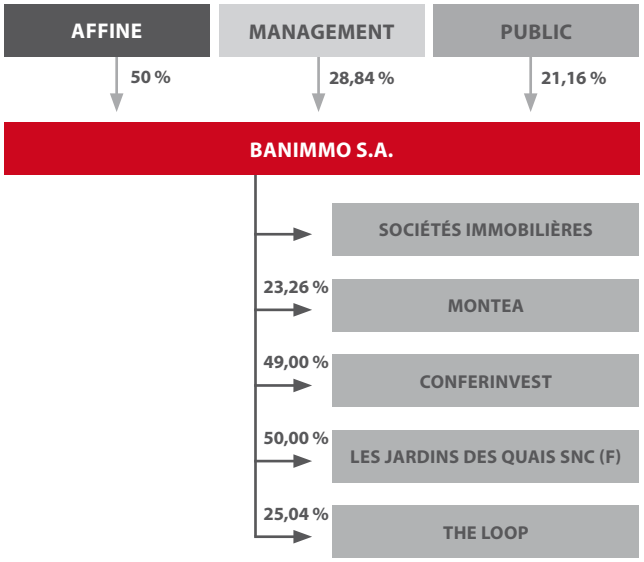
2) la composition du Conseil d'Administration reflète la volonté d'Affine et du Management de partager le contrôle de la société , puisqu' Affine et le Management proposent chacun à l'Assemblée Générale trois administrateurs les représentant

3) quatre administrateurs indépendants sont désignés par l'Assemblée Générale

4) les représentants des deux groupes d'actionnaires prennent leurs décisions en fonction des intérêts de Banimmo comme entreprise autonome et en faisant abstraction des propres intérêts patrimoniaux, financiers ou stratégiques de leur groupe.

	Actions A	Actions B	Total	En pourcentage
ACTIONNAIRES LIÉS PAR UNE CONVENTION				
AFFINE	**5 678 315**	**-**	**5 678 315**	**50,00 %**
MANAGEMENT DE BANIMMO				
Strategy, Management and Investments	1 579 862	265 650	1 845 512	16,25 %
André Bosmans Management	389 706	213 890	603 596	5,31 %
Stratefin Management	75 918	147 583	223 501	1,97 %
Thierry Kislanski Management	87 472	147 583	235 055	2,07 %
Amaury de Crombrugghe sprl*	49 302	124 996	174 298	1,53 %
PH Properties Investments	54 694	138 670	193 364	1,70 %
Total Management de Banimmo	**2 236 954**	1 038 372	**3 275 326**	**28,84 %**
Banimmo (actions propres)	**84 229**	**-**	**84 229**	**0,74 %**
FREE FLOAT				20,42 %
Dont				
ETHIAS Vie	238 000	-	238 000	2,10 %
ETHIAS Investment RDT-DBI	238 000	-	238 000	2,10 %
TOTAL ETHIAS	**476 000**	**-**	**476 000**	**4,19 %**
RESTE DU PUBLIC	**1 842 674**	-	**1 842 674**	**16,23 %**
TOTAL	**10 318 172**	**1 038 372**	**11 356 544**	**100,00 %**

* Depuis le 12 mars 2010, ces actions sont détenues par la SPRL CCL Invest, filiale de Amaury de Crombrugghe SPRL



La société est contrôlée par Affine, actionnaire de référence, et le Management agissant de concert. Ensemble, ils détiennent 78,84 % du capital de Banimmo SA.

Aux termes d'une convention du 30 juin 2009, les membres du Management sont en outre convenus entre eux de certaines modalités de concertation et se sont mutuellement octroyés des droits de première offre et de préemption relatifs à leurs actions Banimmo. Cette convention a fait l'objet d'une notification de transparence auprès de la CBFA le 6 juillet 2009. Cette convention ne modifie pas et ne porte pas atteinte à la convention d'actionnaires du 24 mai 2007 entre les gestionnaires et Affine SA, qui a fait l'objet d'une notification de transparence auprès de la CBFA le 31 octobre 2008.

9.3.

Calendrier de l'actionnaire

Assemblée Générale Ordinaire	18 mai 2010
Mise en paiement du dividende (coupon n° 3)	À partir du 28 mai 2010
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2010	31 août 2010
Communication des résultats annuels 2010	Février 2011
Réunion des analystes - résultats annuels 2010	Février 2011

9.4.

Couverture des analystes

Banque Degroof

Jean-Marie Caucheteux
Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles
Tel : +32 2 287 99 20
Email : jeanmarie.caucheteux@degroof.be

KBC

Mickael Van den Hauwe
Avenue du Port 12, 1080 Bruxelles
Tel : +32 2 429 37 21
Email : mickael.vandenhauwe@kbcsecurities.be

Toutes les études que publient ces analystes sont consultables sur notre site internet www.banimmo.be

9.5.

Banques guichets

Les montants des dividendes décidés lors des Assemblées Générales sont payables aux guichets d'Euroclear, avenue de Schiphol 6 1140 Bruxelles

DOLCE CHANTILLY

10.
Corporate Governance

Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007 et sur Euronext Paris depuis le 31 décembre 2007. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts 27, à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippokrateslaan, 16, à 1932 Zaventem (tél. : 02 710 53 11, fax : 02 710 53 13, e-mail info@banimmo.be). La société est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888 061 724.

Banimmo est une société foncière de repositionnement. Son activité consiste, de manière régulière, à acquérir sur différents marchés géographiques des actifs immobiliers qui présentent une décote par rapport à des actifs récents et/ou entièrement loués et ce, pour des raisons d'obsolescence technique ou commerciale. Une fois ce type d'actif identifié et acquis, Banimmo en assure la transformation, après obtention des permis requis, et lui imprime une nouvelle politique de commercialisation, de manière à ce que l'actif puisse être présenté au marché des investisseurs finaux tels que, entre-autres des fonds de pension, des compagnies d'assurances ou des fonds d'investissement.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'exemption prévue à l'article 4, troisième alinéa, 1°, de la loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et n'a pas été enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI).

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

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration de Banimmo et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicable au sein de la société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

10.1.
Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise

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 deux exceptions près :

- dérogation à la disposition 8.8. du Code, les actionnaires qui représentent (seuls ou collectivement) au moins 10 % du capital de la société peuvent soumettre au conseil d'administration un ou plusieurs points à mettre à l'ordre du jour de toute assemblée générale. Ce pourcentage est inférieur à celui fixé par l'article 532 du Code des sociétés en matière de convocation d'une assemblée générale, mais supérieur au seuil de 5 % recommandé par le Code. Cette dérogation est justifiée par la structure de l'actionnariat de la société, qui est peu fragmenté. En outre, la société a l'ambition d'augmenter son « free float » dans les années qui viennent. Enfin, cette règle ne porte pas atteinte au droit de tous les actionnaires de poser toutes les questions qu'ils souhaitent au conseil d'administration lors de toute assemblée générale.
- dérogation à la disposition 5.5. du code, les présidents des comités spécifiques sont nommés par ces comités et non par le conseil d'administration. Cette disposition existait déjà précédemment.

10.1.3
Contrôle interne et gestion des risques

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société sont les suivantes :

- la société est dirigée par un conseil d'administration agissant collégialement ;
- le conseil d'administration est assisté par le comité d'audit ;
- en ce qui concerne ses responsabilités de contrôle interne, le conseil d'administration veille notamment à :
  - vérifier l'existence et le fonctionnement d'un système de contrôle interne, incluant une identification et une gestion adéquate des risques (en ce compris ceux relatifs au respect de la législation et des règles existantes) ;
  - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité des rapports financiers de la Société ;
  - vérifier les performances du comité de direction ; et
  - superviser les performances de l'audit externe et superviser la fonction d'audit interne.

DOLCE CHANTILLY

10.1.4. Conseil d'administration et comités

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

Rapport d'activités des réunions du conseil

Au 31 décembre 2009, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 4 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code belge de gouvernance d'entreprise.

Durant l'exercice 2009, le conseil d'administration s'est réuni 8 fois pour discuter des points principaux suivants :

- la vente de H4 Invest ;
- l'acquisition de la Galerie Saint-Germain (France) ;
- la vente de Picardie Parc ;
- la mise en place d'un Stock option plan (en Belgique) et l'attribution d'actions gratuites (France) ;
- la rémunération des membres du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération ;
- la préparation des comptes annuels 2008 (notamment rapport de gestion et proposition de dividendes (privilégiés et ordinaires) à l'assemblée générale ordinaire 2009) ;
- l'analyse et décision de dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France ;
- la démission de la société de Management JDJ Two en tant qu'administrateur et cooptation de M. Ariel Lahmi comme nouvel administrateur afin de pourvoir à son remplacement ;
- l'analyse et les décisions relatives à des partenariats ;
- l'analyse et les décisions relatives à la trésorerie du groupe ;
- les prévisions pour l'exercice en cours ;
- le budget 2010 ;
- les financements bancaires et notamment l'approbation des nouvelles conventions conclues avec les banques du syndicat ;
- la politique des couvertures des taux.

Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni trois fois en 2009 dont deux fois en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2008 et le premier semestre 2009.

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

- l'impact de loi du 27 décembre 2008 sur le comité d'audit et l'actualisation de la charte d'audit ;
- la situation de la trésorerie et les relations avec les banquiers ;
- les règles d'évaluation pour la comptabilisation des instruments financiers ;
- le renouvellement du mandat des commissaires ;
- l'exercice du self assessment.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni une seule fois en 2009 pour délibérer sur :

1. le plan de stock options pour le personnel de Banimmo Belgique et le plan d'attribution d'actions de performance gratuite pour le personnel de Banimmo France. Ces deux plans ne visaient ni les administrateurs ni le management et n'impliquaient pas l'émission d'actions nouvelles ;
2. l'évaluation annuelle de son fonctionnement et de la réalisation de sa mission ;
3. la démission de JDJ2 du conseil d'administration et de la candidature d'Ariel Lahmi comme administrateur.

Membres du conseil et des comités

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

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

Maryse AULAGNON,

jusqu'au 27 août 2009, Présidente du conseil d'administration et membre du comité de nomination et de rémunération Représentant permanent de Affine SA (square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France);

depuis le 28 août 2009, Administrateur et membre du comité d'audit Représentant permanent de MAB Finances SAS (square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 8/8

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2009 : 1/1

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2009 : 1/1 (soit le seul comité d'audit tenu depuis le 27 août 2009)

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

Maryse AULAGNON, Président Directeur général d'Affine, maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État, est diplômée de l'ENA, de l'Institut d'Études Politiques et titulaire d'un DESS en sciences économiques. Après avoir occupé différents postes à l'Ambassade de France aux États-Unis et dans plusieurs Cabinets Ministériels (Budget, Industrie), elle entre en 1984 dans le groupe CGE (aujourd'hui Alcatel) en tant que directeur des affaires internationales. Elle rejoint ensuite Euris en qualité de Directeur Général dès sa création en 1987. C'est en 1990 qu'elle fonde le groupe Affine qu'elle dirige depuis lors.

Elle est également administrateur de plusieurs organismes professionnels (EPRA, Club de l'Immobilier, Conseil Scientifique de l'IEIF…) et de l'European Asset Value Fund. Elle est par ailleurs administrateur d'organisations culturelles et universitaires (French American Foundation, Fondation Sasakawa, DESS de l'immobilier de l'université Marne la Vallée).

Alain CHAUSSARD,

jusqu'au 27 août 2009, Administrateur Représentant permanent de MAB Finances SAS (square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France);

depuis le 28 août 2009, Président du conseil d'administration Représentant permanent de Affine SA (square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 8/8.

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2009 : 0/0 (le comité de rémunération et de nomination ne s'est plus réuni depuis le 28 août 2009)

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

Alain CHAUSSARD, Vice-Président et Directeur général d'Affine, est diplômé de l'École centrale de Paris, de l'Institut d'études politiques et de l'École nationale de statistique et d'administration économique. Il est également titulaire d'une maîtrise de mathématiques et d'un DEA de Finances.

Après une carrière dans le secteur bancaire au Crédit Lyonnais et au Crédit Chimique, il devient en 1989 directeur général adjoint de la Banque Stern. De retour au Crédit Lyonnais en 1992, il est nommé directeur en charge des financements spécialisés puis des affaires spéciales du Groupe. À ce titre, il fut notamment président de l'Omnium immobilier de gestion et de la salle Pleyel. Directeur général adjoint d'Euris à partir de 1996, il rejoint le groupe Affine en qualité de directeur général en 1998 et en est vice-président depuis 2000. Il est par ailleurs Président Directeur Général d'AffiParis et administrateur de Pro Musicis, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et Président du groupement Centrale immobilier.

Ariel LAHMI,

jusqu'au 27 août 2009, Administrateur et membre du comité d'audit Représentant permanent de JDJ Two SA (square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France);

depuis le 28 août 2009, Administrateur (108 Boulevard de Courcelles, 75017 Paris)

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 7/8.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2009 : 2/2 (le comité d'audit s'est réuni 2 fois avant le 27 août 2009 et une fois après)

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

Ariel LAHMI, Président de Concerto Développement, est titulaire du diplôme d'expertise comptable et commissaire aux comptes.

Après avoir été cadre chez Amar et Associés durant 5 ans, il fonde successivement une société de conseil en gestion de patrimoine, une société de courtage en assurances, placements financiers et intermédiation bancaire, ainsi qu'une société de transactions immobilières. En 1997, il participe au rachat de la société Cepco, spécialisée dans le pilotage d'opérations industrielles et logistiques, qui, réunie avec ses sociétés, constitue le groupe Concerto Développement, spécialisé dans la finance et l'immobilier industriel et commercial, dont il est nommé Directeur Général. Lorsque Concerto Développement rejoint Affine en 2001, il entre au conseil d'administration de celle-ci. Il exerce également les mandats suivants : Affine : Représentant permanent de Holdaffine (BV), administrateur jusqu'au 30 janvier 2009 et depuis le 4 mars 2009 ; Administrateur d'Affiparis ; Concerto Developpement (SAS), directeur ; Concerto Developpement Iberica (SL), gérant ; Concerto Balkans SRL (société en cours de liquidation), gérant ;

Lothaire Developpement (SCI), représentant Concerto Développement, gérant jusqu'au 29 octobre 2009 ; Concerto Logistic Park Mer (SCI), représentant Concerto Developpement, gérant ; Beekman Reim (LLC), USA, Président ; Courcelles Invest (SARL), gérant ; Dan Real Estate (SCI) gérant ; JDJ One (LLC), président ; JDJ Two (SA), Luxembourg,° administrateur-délégué ; JDJ 26 (SA), Luxembourg, président ; JDJ 8 (SA), Luxembourg, président ; MGP Sun Sarl, Luxembourg, co-gérant ; Sun Lille SAS, président jusqu'au 25 juin 2009 ; First Sun Valence SAS, président jusqu'au 25 juin 2009 ; SCI Aulnes Developpement, représentant Concerto Developpement, co-gérant

Didrik van CALOEN,

Administrateur, Management exécutif, CEO

Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 8/8.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

En ce qui concerne les biographies des membres du conseil/Management exécutif, veuillez vous référer au chapitre 5.

Christian TERLINDEN,

Administrateur, Management exécutif, CFO

Représentant permanent de Stratefin Management SPRL (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 0873 464 016).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 8/8.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

En ce qui concerne les biographies des membres du conseil/Management exécutif, veuillez vous référer au chapitre 5.

Patrick HENNIQUAU,

Administrateur, Management exécutif, CEO Banimmo France

Représentant permanent de PH Properties Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0878 005 002).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 7/8.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

En ce qui concerne les biographies des membres du conseil/Management exécutif, veuillez vous référer au chapitre 5.

Dominique de VILLE de GOYET,

Administrateur Indépendant et membre du comité d'audit

Représentant permanent de Icode SPRL (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 6/8.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2009 : 3/3.

Fin du mandat : mai 2010

Dominique de VILLE de GOYET, né en 1954, a obtenu en 1977 une licence en administration et en gestion de l'UCL (Louvain School of Management – IAG). Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment en tant qu'Audit Manager chez Pricewaterhouse Coopers (de 1977 à 1985), membre du comité de direction de l'Investment Banking de la Banque Degroof (de 1985 à 1990), associé-gérant de la Banque Puilaetco scs (de 1990 à 2004) et administrateur-délégué de Puilaetco Dewaay Private Bankers (2005). En tant que représentant permanent d'Icode SPRL, il est Vice-Président du Conseil d'Administration de Puratos Group SA/NV, administrateur de OAAGC Holding (Paris) et membre du Comité d'Investissement de la société C+ Investments

Patrick BUFFET,

Administrateur Indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération

Représentant permanent de PBA SaRL (rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, France).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 7/8.

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2009 : 1/1.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

Patrick BUFFET, né en 1953, a obtenu un diplôme d'ingénieur au Corps des Mines. Après avoir exercé diverses fonctions notamment pour le Ministère de la recherche et de l'Industrie et le Cabinet du Ministre Délégué à l'Énergie (1978-1986), il devient Directeur du Plan, du Développement et du Contrôle de Gestion de l'Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), Président Directeur Général de Sanders SA (1989-1991) et Conseiller Industriel à la Présidence de la République. Patrick Buffet entre ensuite à la Société Générale de Belgique en tant que membre du Comité de Direction et Directeur des Participations Industrielles et de la Stratégie (1994-1998). En 1998, il est nommé Directeur Général Adjoint et membre du Comité exécutif de Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001).

En 2001, il devient Délégué Général de Suez, en charge de la Stratégie et du Développement, puis il prend également en charge la Direction des Affaires Internationales et la Direction Commerciale France. Il est depuis avril 2007 Président Directeur général du groupe ERAMET et a également exercé au cours des cinq dernières années, pendant sa présence au sein du Groupe Suez jusque début 2007, un mandat d'administrateur auprès de Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services et Electrabel. Il est également Président Directeur Général d'ERAMET ; Président Directeur Général de la société

DOLCE CHANTILLY

LE NICKEL (Groupe Eramet) ; Administrateur de COMILOG (Groupe Eramet) et Membre du Conseil d'Administration de BUREAU VERITAS et de RHODIA

Membre du Conseil de Surveillance d'ARCOLE INDUSTRIES.

Emmanuel van INNIS,

Administrateur indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération

(Avenue Nestor Plissart 95, 1150 Bruxelles).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 7/8.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2010

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2009 : 1/1.

Emmanuel van INNIS, né en 1947, Docteur en Droit, est actif dans le secteur de l'électricité et du gaz depuis 1971. Il est administrateur de SUEZ-TRACTEBEL et membre du Comité exécutif de GDF SUEZ en charge de la Direction des Cadres Dirigeants. Il est Président de Contassur et d'Insutrel, de Telfin et Président et Administrateur délégué de CEF, Vice-Président de Fabricom et SUEZ Energy Services España, administrateur de GDF SUEZ Energie Services (France), GDF SUEZ Energy North America, Cosutrel, GDF SUEZ University, Acea Electrabel Produzione et de Fabricom France. Il est Président de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), membre du Comité de Direction de la Fédération des Entreprises de Belgique ; administrateur de SN Airholding, Lithobeton et Pensiobel. Il est administrateur d'Electrabel depuis 1992 dont il a été nommé Vice-Président en 1998 et membre du Comité stratégique en 2003.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES,

Administrateur indépendant et membre du comité d'audit

Représentant permanent de Alter SA. (rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 7/8.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2009 : 3/3.

Fin du mandat : mai 2010

Baron de T'SERCLAES, Harvard Business School (OPM), ESSCA, Expert Comptable, ancien membre de la Compagnie des Commissaires aux Comptes, Senior Partner chez PricewaterhouseCoopers où, de 1990 à 2005, il a dirigé le groupe Distribution/ Grande Consommation au niveau international et a été Président du Conseil de Surveillance de PwC Audit. Auparavant, il avait passé 7 ans au sein du groupe Euromarché (acheté par Carrefour) où il a été Directeur Général.

Actuellement, il est Président Fondateur de l'association caritative « l'Agence du Don en Nature » (EuroGiki), Operating Partner chez Advent International Global Private Equity et Senior Advisor chez Morgan Stanley.

Administrateur indépendant et Président des Comités d'Audit de Rémy Cointreau et d'Altran Technologies, il est aussi administrateur de l'association Gifts In Kind International (USA) et d'Altran India.

Management exécutif

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

Au 31 décembre 2009, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au code des sociétés, est composé des membres suivants :

- Strategy, Management and Investments SPRL. Représentant permanent Didrik van Caloen. Chief Executive Officer de Banimmo.
- Stratefin Management SPRL. Représentant permanent Christian Terlinden. Chief Financial Officer de Banimmo.
- André Bosmans Management SPRL. Représentant permanent André Bosmans. Secrétaire Général de Banimmo.
- Thierry Kislanski Management SPRL. Représentant permanent Thierry Kislanski. Head of Development de Banimmo.
- Amaury de Crombrugghe SPRL, Représentant permanent Amaury de Crombrugghe. Investment Manager de Banimmo.
- PH Properties Investments SPRL. Représentant permanent Patrick Henniquau. Chief Executive Officer de Banimmo France.

En ce qui concerne les biographies des membres du comité de direction, veuillez vous référer au chapitre 5.

Déclaration du conseil d'administration et du comité de direction

Depuis la date de l'approbation du prospectus d'IPO (daté du 5 juin 2007), les membres du conseil d'administration et du comité de direction déclarent qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude, été associés à aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation et/ou fait l'objet d'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires. Pour le détail de ces informations relatives à la période précédant la date du prospectus d'IPO, veuillez-vous référez au chapitre 16.2 (pages 76 et 77) du prospectus d'IPO qui est disponible sur le site internet de la société (www.banimmo.be).

10.1.5

Politique en cas de conflits d'intérêts

Commentaires sur l'application de la politique établie par le conseil d'administration pour les transactions et autres relations contractuelles- entre la société, y compris les sociétés liées, et les administrateurs et managers exécutifs- qui ne sont pas couvertes par les dispositions légales concernant les conflits d'intérêts :

Les administrateurs et les membres du comité de direction agissent en tout temps dans l'intérêt de Banimmo et de ses filiales. Toute opération conclue entre, d'une part, la société et ses filiales, et, d'autre part, tout administrateur ou membre du comité de direction, qu'elle soit visée ou non par les articles 523 ou 524 du Code des sociétés, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Pendant l'exercice n 2009 il n'y a pas eu de transaction ou autres relations contractuelles entre la société, y compris les sociétés liées et les administrateurs ou membres du comité de direction de la société. Pour plus de détails, veuillez vous référer au chapitre 10.3.

DOLCE CHANTILLY

10.1.6

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

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

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

Le conseil d'administration s'est réuni à cet effet le 12 octobre 2009 sans les administrateurs exécutifs.

Le comité d'audit a consacré une partie d'une de ses réunions à un exercice de self assessment qui a, entre autre, amené le comité d'audit à mettre en place la tenue formelle d'une réunion de revue des comptes avec les auditeurs externes et la tenue d'une réunion avec les auditeurs sans le management au moins une fois par an et pour la première fois en 2010.

10.1.7

Bonus sous forme d'actions

Principales caractéristiques des bonus accordés sous la forme d'actions, d'options ou de tout autre droit d'acquérir des actions, tels qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale ou soumis à celle-ci :

Au cours de l'exercice 2009 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

10.1.8

Rapport de rémunération

Rémunération du conseil d'administration

Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15 000 par an moyennant la participation à au moins trois quarts des réunions. Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.

Pour leur participation aux conseils d'administration de l'exercice 2009, les administrateurs indépendants (Icode SPRL ; Alter SA ; PBA SARL et M. Emmanuel van Innis) perçoivent tous un montant de € 15 000. Les administrateurs non-exécutifs (Affine SA, MAB Finances SAS et Ariel Lahmi) perçoivent tous les trois également un montant de € 15 000.

Rémunération des comités du conseil d'administration

Les membres des comités d'audit et de nomination et de rémunération perçoivent un jeton de présence à chaque réunion dont le montant est fixé à € 1 000 HTVA à chacun.

Pour l'exercice 2009 une rémunération de € 3 000 est attribuée à Icode SPRL et Alter SA, une rémunération de € 1000 est attribuée à JDJ Two SA, M. Ariel Lahmi et MAB Finances SAS., ainsi que € 1000 à chacun des membres du comité de nomination et de rémunération.

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale versée par la société et ses filiales aux membres du comité de direction (soit au total six personnes) s'élevait en 2009 à un montant total de € 1 618 323,60. En outre, un montant avant précompte mobilier de € 836 094,06 a été attribué le 19 mai 2009 au titre de dividende privilégié relatif à l'ensemble des actions de catégorie B.

Le dividende privilégié constitue un mécanisme de rémunération en faveur des membres du comité de direction tel que décrit sous la section 12.3 « Renseignements Généraux » ci-dessus. Le dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité sur fonds propres économiques.

Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé à Strategy, Management and Investments SPRL, représenté par Didrik van Caloen (CEO) est de € 320 029,65. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres du comité de direction est de € 1 298 293,95.

Information sur les contrats de service liant des membres des organes d'administration et de direction à la société

Banimmo a conclu des contrats de management avec chacun des membres du comité de direction. Ces contrats sont conclus aux conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère selon le membre du comité de direction concerné. Les contrats sont des contrats à durée indéterminée, auxquels chacune des parties peut mettre fin moyennant un préavis (ou une indemnité correspondante) de 12 à 24 mois. Banimmo peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité en cas de faute grave du membre du comité de direction concerné, de changement de contrôle au sein de cette entité ou de remplacement du représentant permanent

du membre du comité de direction concerné sans l'accord préalable de Banimmo. Les contrats contiennent une clause de non-concurrence tant pendant la durée du contrat que pendant une période de 6 mois après sa rupture. Ces contrats sont tous antérieurs au 1er juillet 2009.

10.2.

Règles préventives des abus de marché

Conformément à l'annexe B du Code, Monsieur André Bosmans, Secrétaire Général, a été nommé compliance officer par le conseil d'administration. Le compliance officer a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de prévenir l'abus de marché.

10.2.1.

Supervision des transactions effectuées sur les actions Banimmo

Le compliance officer établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, il veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « périodes fermées », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers dérivés de Banimmo sont prohibées pour les dirigeants de Banimmo et pour toute personne reprise sur les listes mentionnées ci-dessous, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les périodes fermées sont les suivantes :

La période d'un mois qui précède la publication des résultats annuels, semestriels et le cas échéant trimestriels ;

Toute période pendant laquelle des informations privilégiées sont connues.

À la fin de chaque exercice, le conseil d'administration communiquera les périodes fermées visées ci-dessus pour l'exercice suivant.

10.2.2.

Restrictions affectant les transactions réalisées par des dirigeants et des employés

Les dirigeants et les employés ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmo doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer qui accordera ou refusera l'autorisation par décision écrite dans les 48 heures de la réception de la demande. La transaction doit être réalisée dans les 5 jours ouvrables après réception de l'autorisation. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le conseil d'administration. Les dirigeants doivent confirmer la réalisation de la transaction dans les 5 jours ouvrables suivant celle-ci.

Les dirigeants doivent notifier à la CBFA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la société. L'obligation de notification visée ci-avant doit être rencontrée au plus tard dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution de la transaction.

10.3.

Règles préventives de conflits

À la connaissance de Banimmo, les administrateurs et les membres du comité de direction n'ont pas d'intérêt privé, y compris de nature patrimoniale susceptible de les placer dans une situation de conflit d'intérêt à son égard. Trois administrateurs ont été désignés sur proposition de l'actionnaire de référence Affine et trois administrateurs ont été désignés sur proposition du Management.

Le comité de direction de Banimmo veille au respect des procédures prévues par l'article 523 du Code des sociétés concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration et par l'article 524 ter du Code des sociétés concernant les conflits d'intérêts au sein du comité de direction.

Conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprises, toute opération conclue entre d'une part la société et ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou membre du comité de direction, qu'elle soit visée ou non par les articles 523 ou 524 du Code des sociétés, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu.. Au cours de l'exercice 2009, aucune opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

11.

Comptes annuels

11.1. Compte de résultats consolidé 62

11.2. État consolidé du résultat global 63

11.3. Bilan consolidé 64

11.4. Tableau consolidé des flux de trésorerie 65

11.5. État consolidé des variations des capitaux propres 67

11.6. Notes aux comptes consolidés 68

Note 1 Informations générales 68
Note 2 Résumé des principales méthodes comptables 68
Note 3 Gestion des risques financiers 75
Note 4 Estimations comptables et jugements significatifs 77
Note 5 Information sectorielle 78
Note 6 Immeubles de placement 82
Note 7 Immobilisations corporelles 84
Note 8 Participations dans les sociétés mises en équivalence 86
Note 9 Actifs financiers 89
Note 10 Créances commerciales et autres créances 91
Note 11 Stocks 92
Note 12 Instruments financiers dérivés 92
Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie 94
Note 14 Capital 95
Note 15 Dettes financières 97
Note 16 Impôts différés 98
Note 17 Provisions 100
Note 18 Dettes commerciales et autres dettes 101
Note 19 Charges locatives 102
Note 20 Résultat net des cessions 102
Note 21 Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles 103
Note 22 Autres charges/produits opérationnelles 104
Note 23 Charges administratives 104
Note 24 Frais de personnel, honoraires du comité de direction et des administrateurs indépendants 105
Note 25 Charges financières nettes 105
Note 26 Impôts 106
Note 27 Résultats par action 107
Note 28 Dividendes par action 107
Note 29 Passifs latents 108
Note 30 Droits et engagements 108
Note 31 Structure du Groupe 110
Note 32 Informations relatives aux parties liées 111
Note 33 Structure de l'actionnariat 113
Note 34 Émoluments des commissaires et des personnes qui leur sont liées 114

11.7. Rapport du collège des commissaires sur les comptes consolidés 115

11.8. Comptes annuels abrégés de Banimmo 117

11.1.

Compte de résultats consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	2009	2008	2007
Revenus locatifs		19 236	17 877	14 211
Charges locatives	19	-3 077	-2 699	-3 274
Résultat locatif net des immeubles de placements		**16 159**	**15 178**	**10 937**
Résultat net des cessions sur opérations immobilières	20	**18 011**	**3 651**	**23 117**
Honoraires et commissions de gestion		1 300	831	2 729
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles	21	-11 648	-3 477	-1 544
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-451	610	-512
Résultat immobilier		**23 371**	**16 793**	**34 727**
Charges administratives	23	-7 970	-7 911	-7 663
Autres revenus		0	0	0
Résultat opérationnel		**15 401**	**8 882**	**27 064**
Charges financières	25	-9 284	-9 174	-5 536
Produits financiers	25	87	1 139	579
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8	-2 441	-427	169
Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence	20	**0**	**3 424**	**0**
Résultat avant impôts		**3 763**	**3 844**	**22 276**
Impôts	26	7 243	404	458
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		**11 006**	**4 248**	**22 734**
Résultat de l'exercice		**11 006**	**4 248**	**22 734**
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		11 006	4 248	22 734
- Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)				
- Actions A	27	0,76	0,30	1,98
- Actions B	27	3,03	1,11	4,77

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

11.2.

État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes	2009	2008	2007
RÉSULTAT NET		11 006	4 248	22 734
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		458	0	-1 167
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		0	958	0
Autres éléments du résultat global		458	958	-1 167
Résultat global de la période		11 464	5 206	21 567
Attribuable aux :				
Actionnaires de la société		11 464	5 206	21 567
Intérêts minoritaires		0	0	0

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

11.3.

Bilan consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	2009	2008	2007
ACTIFS				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	6	233 401	251 881	167 933
Immobilisations corporelles	7	1 432	29 491	14 505
Immobilisations incorporelles		196	481	289
Participations dans les sociétés mises en équivalence	8	38 230	36 812	11 052
Actifs d'impôts différés	16	3 773	0	0
Actifs financiers à long terme	9	18 407	18 084	29 793
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Créances commerciales et autres créances	10	1 409	1 822	1 147
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		**296 848**	**338 571**	**224 719**
ACTIFS COURANTS				
Stocks	11	894	894	894
Actifs financiers à court terme	9	9 882	0	0
Créances commerciales et autres créances	10	6 254	10 544	4 718
Créances d'impôts courants		417	275	148
Instruments financiers dérivés à court terme	12	1 389	86	1 286
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	1 360	14 279	1 524
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		**20 196**	**26 078**	**8 570**
TOTAL ACTIFS		**317 044**	**364 649**	**233 289**
CAPITAUX PROPRES				
Capital	14	128 008	128 276	129 562
Réserves consolidées		14 891	15 620	27 890
Intérêts minoritaires		0	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**142 899**	**143 896**	**157 452**
PASSIFS				
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières à long terme	15	129 806	155 866	21 931
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Passifs d'impôts différés	16	2 840	2 270	3 221
Provisions	17	6 327	2 664	3 765
Dettes commerciales et autres dettes	18	2 062	1 054	602
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		**141 035**	**161 854**	**29 519**
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières à court terme	15	16 893	31 216	27 029
Instruments financiers dérivés à court terme	12	4 547	1 381	368
Dettes d'impôts courants		57	1 419	1 395
Provisions	17	319	121	506
Dettes commerciales et autres dettes	18	11 294	24 762	17 020
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		**33 110**	**58 899**	**46 318**
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		**317 044**	**364 649**	**233 289**

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

11.4.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	2009	2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES				
RÉSULTAT NET		**11 006**	**4 248**	**22 734**
Impôts	26	-7 243	-404	-458
(Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	-2 634	-3 651	-19 800
(Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	20	-15 377	0	-2 680
(Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	20	0	-3 424	0
(Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers		0	-668	0
(Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	21	11 649	3 477	1 544
Pertes de valeur sur immobilisations corporelles	21	0	0	0
Amortissement des immobilisations corporelles	7	49	60	52
Amortissement des immobilisations incorporelles		276	319	200
Réductions de valeur sur créances		49	115	63
Linéarisations des revenus et charges locatifs sur immeubles de placement		-615	-1 008	-1 147
Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	8	2 442	427	-169
Charges d'intérêts	25	5 848	7 527	5 457
Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-285	-471	-579
(Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés		3 435	1 647	79
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		**8 600**	**8 194**	**5 296**
Variations du fonds de roulement :				
Stocks		0	0	1 273
Créances commerciales et autres créances		-4 034	-5 504	9 888
Dettes commerciales et autres dettes		-9 247	7 224	-40
Provisions		-4 251	-1 485	-344
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		**-17 532**	**235**	**10 777**
Acquisition d'instruments financiers dérivés		-270	-118	-594
Impôts payés		-607	-717	-1 135
Impôts reçus		12	88	96
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		**-9 797**	**7 682**	**14 440**

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

(en milliers d'euros)	Notes	2009	2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise	6	0	-1 969	-14 933
Acquisitions d'immeubles de placement	6	-29 488	-67 809	-8 020
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	6	-6 906	-2 964	-3 103
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		49 078	10 806	39 287
Acquisitions d'immobilisations corporelles	7	-60	-60	-46
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles	7	-19 618	-32 010	-14 166
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	20	66 043	0	3 925
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-68	-561	-183
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles		76	53	4
Acquisition de participations	8	0	-13 985	-15
Cession de participations	8	0	6 246	0
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	8	-11	0	-58
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	8	1 742	1 456	685
Acquisitions d'actifs financiers		-3 420	-9 787	0
Dividendes reçus d'actifs financiers	25	81	191	366
Cessions d'actifs financiers		153	10 437	0
Prêts consentis à des parties liées	9	-747	-3 760	-2 767
Remboursements de prêts consentis à des parties liées		476	0	12 750
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées		140	187	125
Autres		-2	0	17
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		**57 469**	**-103 529**	**13 868**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		-72 946	131 121	-62 800
Nouveaux emprunts		48 060	0	0
Remboursements d'emprunts		-217	-2 364	-673
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie		-14 925	5 510	11 265
Intérêts payés		-7 173	-6 706	-5 937
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-1 301	681	41
Autres intérêts perçus		64	94	88
Dividendes versés aux actionnaires		-12 857	-16 736	-23 751
Acquisition actions propres		-267	-1 286	0
Réduction de capital		0	0	0
Capital versé net de frais	14	0	0	53 294
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		**-61 562**	**110 314**	**-28 473**
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**-13 890**	**14 467**	**-165**
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	**14 279**	**-188**	**-23**
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	**389**	**14 279**	**-188**

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

11.5.

État consolidé des variations des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Réserves consolidées	Total des capitaux propres
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2006		**75 282**	**30 074**	**105 356**
Augmentation de capital (offre en souscription publique) acte du 29.06 2007		55 000		55 000
Augmentation de capital (offre en souscription publique) acte du 22.07 2007		1 773		1 773
Frais liés à l'offre de souscription publique, nets d'impôts		-2 493		-2 493
Profits (pertes) de juste valeur, nets d'impôts, des actifs financiers disponibles à la vente	9		-1 167	-1 167
Résultat de l'exercice 2007 comptabilisé directement dans les capitaux propres			**-1 167**	**-1 167**
Résultat de l'exercice 2007			22 734	22 734
Résultat total reconnu pour l'exercice 2007			**21 567**	**21 567**
Dividendes	28		-23 751	-23 751
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2007		**129 562**	**27 890**	**157 452**
Acquisitions (-) et cessions (+) d'actions propres		-1 286		-1 286
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier à long terme Montea, comptabilisée au 31.12 2007 directement dans les capitaux propres	9		-1 567	-1 567
Quote part des capitaux propres au 31.3 2008 sur la participation Montea suite à sa mise en équivalence à partir du 01.04 2008	8		2 556	2 556
Autres éléments de produits et charges de l'exercice comptabilisés directement dans les capitaux propres			-31	-31
Résultat de l'exercice 2008 comptabilisé directement dans les capitaux propres			**958**	**958**
Résultat de l'exercice 2008			4 248	4 248
Résultat total reconnu pour l'exercice 2008			**5 206**	**5 206**
Dividendes	28		-17 476	-17 476
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2008		**128 276**	**15 620**	**143 896**
Acquisitions (-) et cessions (+) d'actions propres		-268		-268
Profits (pertes) de juste valeur sur actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2009 directement dans les capitaux propres	9		458	458
Résultat de l'exercice 2009 comptabilisé directement dans les capitaux propres			**458**	**458**
Résultat de l'exercice 2009			11 006	11 006
Résultat total reconnu pour l'exercice 2009			**11 464**	**11 464**
Dividendes	28		-12 193	-12 193
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2009		**128 008**	**14 891**	**142 899**

Les notes 1 à 34 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2009.

11.6.

Notes aux comptes consolidés

Note 1

Informations générales

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippokrateslaan, 16 à 1932 Zaventem. La société est cotée en bourse sur le marché Euronext à Bruxelles et Paris. Le transfert international du siège social opéré en cours de l'exercice 2007 a été organisé sans dissolution de la société ni perte de sa personnalité juridique. Il n'a pas par ailleurs occasionné en soi de changement dans l'actionnariat et le contrôle de la société. Cette opération ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises mais correspond à une réorganisation juridique neutre d'un point de vue comptable. Par conséquent, les états financiers consolidés pour l'exercice 2007 de Banimmo SA ont été préparés sur une période de 12 mois en continuité comptable par rapport à l'exercice clôturé le 31 décembre 2006.

L'activité principale de la Société consiste à identifier, acquérir et repositionner des actifs immobiliers sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Luxembourg. Les états financiers consolidés au 31 décembre 2009, 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 14 avril 2010 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 18 mai 2010.

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 2009 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 2009.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilantaires à leur coût d'acquisition historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains actifs financiers (y compris les instruments financiers dérivés) évalués à leur juste valeur.

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

Normes, amendements aux normes et interprétations publiés entrant en vigueur en 2009

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2009 :

- Amendements à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » : Le Groupe a choisi l'option de présenter le compte de résultat global en deux états financiers distincts.
- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » : sans impact sur l'information sectorielle présentée jusqu'ici, qui correspond au reporting interne utilisé par les organes de direction.
- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt » : Sans impact sur les comptes consolidés du groupe Banimmo qui utilisait précédemment le traitement alternatif autorisé consistant à incorporer les coûts d'emprunt dans le coût des actifs en cours de construction ou de rénovation.
- Améliorations aux normes internationales d'informations financières (2008) : la seule incidence consiste en l'amendement à la norme IAS40 « Immeubles de placement ». Les immeubles en cours de construction et d'aménagement devront désormais être portés au bilan à la juste valeur ; le groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1er janvier 2009.
- Amendements à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition des droits et annulations » - sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.
- IFRS 7 – Améliorations des informations à donner sur les instruments financiers.
- IFRIC 9 et IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Dérivés incorporés, sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.

- IFRIC 13 – Programme de fidélisation de la clientèle - sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.
- IFRIC 14 et IAS 19 – Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction - sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.
- Amendements à la norme IAS 32 et à la norme IAS 1 « Instruments financiers remboursables à la juste valeur au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation » - sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.

Normes, amendements au normes et interprétations déjà publiés, non encore entrés en vigueur.

- Amendements à la norme IAS 32 « Instruments financiers - classement des émissions de droits »
- Amendements à la norme IAS 39 « Instruments financiers - éléments éligibles à la couverture »
- Amendements à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises »
- Amendements à la Norme IFRS 1 et à la norme IAS 27 - sans incidence sur les comptes consolidés du groupe Banimmo.
- IFRIC 12 – Accords de concession de services
- IFRIC 15 – Contrats de construction de biens immobiliers
- IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17 – Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires
- IFRIC 18 – Transferts d'actifs provenant de clients

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.

B. Méthodes de consolidation

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

I. Filiales

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

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

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une 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, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

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

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

II. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats. La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations des capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence. Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence.

Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

III. Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

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 de placement

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, 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 31 mai et au 30 novembre) par des experts indépendants et ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale existant dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des frais de rénovation capitalisés au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes et de tout autre ajustement reflétant la réalité économique à la date de la clôture.

La valeur de marché, actes en mains, retenue par le Groupe est basée sur la méthode de capitalisation de la valeur locative déterminée par les experts. Cette valeur représente le montant dont les locataires sont raisonnablement redevables au bailleur en contrepartie de l'utilisation exclusive du bien immobilier, ceci compte tenu des conditions locatives habituelles qui sont d'application dans le marché pour ce type de bien.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Ces impôts varient en Belgique de 0 % à environ 12,5 %, selon le mode de transfert de l'immeuble, sa localisation et les caractéristiques de l'acheteur. Une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % correspondant à la moyenne pondérée des frais d'actes constatés par des experts immobiliers indépendants sur des transactions immobilières en Belgique supérieures à € 2 500 000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

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

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

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

Un immeuble acquis en vue d'une rénovation importante ou un immeuble en cours de construction ou de rénovation en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est classé en immobilisations corporelles et évalué au coût d'acquisition jusqu'à l'achèvement de la construction ou de la rénovation. À cette date, l'immeuble (non occupé antérieurement par son propriétaire) est transféré et évalué ultérieurement comme un immeuble de placement. Lorsqu'un immeuble en cours de construction ou de rénovation acquiert la caractéristique d'immeuble de placement, le gain (la perte) entre sa juste valeur et la valeur comptable de l'immeuble à la date du transfert est comptabilisé dans le compte de résultats.

Toutefois, les immeubles en cours de construction ou de rénovation en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont, en ce qui concerne les développements initiés à partir du 1er janvier 2009 classés en immeubles de placement et évalués à leur juste valeur.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une rénovation en vue d'une utilisation future semblable demeurent repris en immeubles de placement. Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de leur revente dans le cours normal des activités du groupe sont repris en stocks sur base des dispositions de l'IAS 2. 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 sur base des dispositions de l'IAS 16 (modèle du coût). Lorsqu'une telle immobilisation corporelle acquiert la caractéristique d'un immeuble

de placement, par exemple en cas de cessation de l'exploitation commerciale visée ci-dessus, elle est reclassée en immeuble de placement.

Dans ce cas, le gain constaté entre la valeur comptable et sa juste valeur à la date du changement d'affectation est comptabilisé par imputation directe dans les capitaux propres comme une plus-value de réévaluation (à moins qu'il ne s'agisse de la reprise d'une perte de valeur préalablement enregistrée, auquel cas le gain est à due concurrence comptabilisé dans le compte de résultats) tandis que la perte éventuellement constatée est comptabilisée dans le compte de résultats.

D. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Durée d'utilité probable
Bâtiments	20 – 50 ans
Mobilier et équipements	10 - 15 ans
Matériel informatique	4 - 6 ans

E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis et les droits aux recettes générées par les films (investissements tax shelter).

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 probable de l'actif. Les durées de vie retenues sont les suivantes :

Actifs incorporels	Durée d'utilité probable
Logiciels	3 ans
Droits	2 ans

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

Le groupe comptabilise un actif (ou un groupe d'actifs) non courant(s) 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(s) est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession.

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

G. Stocks

Les stocks sont comptabilisés au plus bas de leur coût d'acquisition ou de construction et de leur valeur nette de réalisation.

Les terrains et les immeubles détenus en vue de leur revente sont intégrés dans le poste stocks. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts

nécessaires pour mettre l'actif en état de marche. Les coûts d'emprunt encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période permettant de les amener à leur état d'avancement. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans des conditions d'activité normale, déduction faite des frais de vente.

H. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles

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

I. Actifs financiers

Les actifs financiers sont, à l'exception des instruments financiers dérivés, initialement évalués à la juste valeur de la contrepartie déboursée pour les acquérir, y compris les coûts de transaction. Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : prêts et créances, actifs destinés à être détenus jusqu'à leur échéance et actifs disponibles à la vente. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers :

- Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants. Les prêts et créances sont respectivement comptabilisés au bilan aux postes actifs financiers et créances commerciales et autres créances à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
- Les actifs financiers destinés à être détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers, autres que les produits dérivés, avec des montants à encaisser fixes ou déterminables et des échéances fixes, que le groupe a l'intention et la capacité de garder jusqu'à leur échéance. Ces actifs sont évalués à leur coût amorti.
- Les actifs disponibles à la vente constituent une catégorie résiduelle qui reprend les actifs financiers non rattachés dans une des catégories renseignée précédemment, que le Groupe n'a pas l'intention et/ou la capacité de conserver jusqu'à l'échéance. Ils sont inclus dans les actifs non courants, sauf si la direction compte les vendre dans les douze mois suivant la date de clôture. Ces actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres, jusqu'à ce que ces actifs aient subi une perte de valeur ou soient vendus. Au moment de la vente, les gains ou pertes accumulés dans les capitaux propres sont transférés au compte de résultats.

Les achats et les ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de règlement.

J. Créances commerciales et autres créances

Les créances sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à recevoir (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Une évaluation individuelle des créances est réalisée. Des réductions de valeur sont comptabilisées lorsque leur encaissement, en tout ou partie, est douteux ou incertain.

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

K. Instruments financiers dérivés

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

Les instruments dérivés détenus à des fins de transaction sont classés en actifs ou passifs courants ou non-courant, 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 résultats, sous la rubrique « Charges financières ».

Lors de la souscription de tels instruments financiers dérivés, le Groupe peut désigner ces instruments comme étant des instruments de couverture de flux de trésorerie liés aux dettes financières (cash flow hedge).

Les conditions appliquées par le Groupe pour reconnaître un instrument financier dérivé comme un instrument de couverture sont les suivantes :

- la relation de couverture est formellement désignée et documentée.

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

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

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

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capital

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

N. Dettes financières

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

Les dettes financières sont classées en passifs courants, sauf lorsque l'échéance est supérieure à douze mois ou que le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement de la dette au minimum douze mois après la date de clôture, auquel cas ces dettes sont classées en passifs non courants.

O. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Elles sont classées dans les passifs courants, hormis celles dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture (hors dettes faisant partie du fonds de roulement utilisé dans le cadre du cycle d'exploitation normal). Ces dernières sont classées dans les passifs non courants.

Les dividendes que Banimmo distribue à ses actionnaires sont comptabilisés en autres dettes courantes dans les états financiers au cours de la période où ils ont été approuvés par les actionnaires du Groupe.

Les produits à reporter, soit la quote-part des revenus encaissés d'avance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices précédents, mais à rattacher à un exercice ultérieur, sont également classés en dettes commerciales et autres dettes.

P. Subsides en capital

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

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

Q. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt courant est le montant des impôts à payer (à récupérer) sur les revenus imposables de l'année écoulée, ainsi que tout ajustement aux impôts payés (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 règlementation fiscale belge et également française. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés.

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

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

R. Avantages du personnel

I. Avantages à court terme

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

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

II. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

III. Indemnités de départ

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

S. Provisions

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

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

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

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

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

T. Contrats de location

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

- Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe.
- Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement. 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.

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

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

d'autre part l'amortissement du solde de la dette. Toutefois, les immeubles de placement détenus en vertu de contrats de location-financement sont comptabilisées à leur juste valeur conformément aux principes décrits ci-dessus sous la rubrique « Immeubles de placement ».

U. Reconnaissance des revenus

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

Les revenus provenant de la vente d'immeubles sont reconnus en compte de résultats lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- les risques et avantages inhérents à la propriété des immeubles sont transférés à l'acheteur,
- le Groupe ne continue ni à être impliqué dans la gestion, telle qu'elle incombe normalement au propriétaire, ni dans le contrôle effectif des immeubles cédés,
- il est probable que des avantages économiques associés à la transaction reviendront au Groupe et que les coûts encourus ou à encourir concernant la transaction peuvent être évalués de façon fiable.

Ils sont déterminés sur base de la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble telle que reprise dans le dernier bilan consolidé annuel, augmenté des coûts comptabilisées en prix d'acquisition durant l'année, ou si l'immeuble a été acquis au cours du même exercice, par comparaison avec son coût d'acquisition.

V. Information sectorielle

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

W. Tableau des flux de trésorerie

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

Note 3

Gestion des risques financiers

Le Groupe est exposé à un certain de nombre de risques qui pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe, à savoir :

A. Risques de prix liés au marché immobilier en général

La valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers. Ainsi, la diminution de la demande de bureaux à la location pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats du Groupe. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe, et donc de sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles. Pour faire face à ces risques, le Groupe a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification tant du point de vue géographique (Belgique, Luxembourg et France) que sectoriel (bureaux, espaces commerciaux incluant les centres de conférences et immeubles semi-industriels). De plus, Banimmo entend à l'avenir continuer à élargir et diversifier son patrimoine afin de réduire le poids relatif de chaque immeuble dans son portefeuille et d'accroître sa marge opérationnelle grâce à une dilution accrue des frais généraux.

B. Risques liés à l'obtention de financements

Les activités du Groupe nécessitent des investissements importants. Le financement du Groupe repose principalement sur des lignes de crédit bancaires, plus amplement décrits en note 15, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de certificats de trésorerie. Le taux d'endettement du Groupe se trouve à un niveau de 46 % du total bilantaire fin 2009 (51 % fin 2008 et 21 % fin 2007).

C. Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe finance ses activités principalement au moyen de crédits bancaires à taux variables. Par conséquent, et compte tenu du fait que Banimmo a systématiquement recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt couvrant systématiquement une période de quatre ans, une forte hausse des taux d'intérêt au-delà de cette période pourrait affecter le coût de financement des actifs immobiliers du Groupe et concomitamment réduire la demande actuelle pour des actifs immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats du Groupe.

D. Risque de change

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

E. Risque de crédit

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

MÉTHODES ET HYPOTHÈSES EMPLOYÉES POUR DÉTERMINER LES JUSTES VALEURS, PAR TYPES DE TECHNIQUES UTILISÉES :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2009* **ACTIFS FINANCIERS**	Notes	Valeurs comptables: Actifs en juste valeur par résultat	Valeurs comptables: Actifs disponibles à la vente	Valeurs comptables: Prêts et créances	Valeurs comptables: Total	Juste Valeur: Hiérarchie de la juste valeur	Juste Valeur: Total
Instruments dérivés à la juste valeur	12	1 389			1 389	Niveau 3	1 389
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9		8 356		8 356	Niveau 3	8 356
Autres actifs financiers courants et non courants	9			19 933	19 933	Niveau 3	19 933
Clients et créances rattachées	10			5 240	5 240	Niveau 3	5 240
Autres créances (*)	10			274	274	Niveau 3	274
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	1 360			1 360	Niveau 3	1 360
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		**2 749**	**8 356**	**25 447**	**36 552**		**36 552**

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

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2009* **PASSIFS FINANCIERS**	Notes	Valeurs comptables: Passifs en juste valeur par résultat	Valeurs comptables: Passifs au coût amorti	Valeurs comptables: Total	Juste Valeur: Hiérarchie de la juste valeur	Juste Valeur: Total
Instruments dérivés à la juste valeur	12	4 547		4 547	Niveau 3	4 547
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15		146 699	146 699	Niveau 3	146 699
Dépôts de garantie	18		2 062	2 062	Niveau 3	2 062
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	18		7 959	7 959	Niveau 3	7 959
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		**4 547**	**156 720**	**161 267**		**161 267**

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

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :
- Niveau 1 : le cours/prix cotés (non ajustés) issus de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : des données autres que le cours/prix cotés 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).

Note 4

Estimations comptables et jugements significatifs

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

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- Au cours de l'exercice 2009, la société a revu les durées d'utilité et les valeurs résiduelles des hôtels repris dans le groupe « Conferinvest », reprise dans les comptes consolidés sur la base de la méthode de mise en équivalence. L'impact de ce changement d'estimation comptable a engendré une amélioration du résultat net consolidé du groupe Banimmo à hauteur de EUR 1,4 millions ;
- 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. 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 % est prise en compte à compter de l'exercice 2006 ;
  - 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.
- 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.

Note 5

Information sectorielle

A. Secteurs géographiques

Comme expliqué à la Note 2 l'application par le groupe Banimmo de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2009 n'implique pas de modification significative de présentation de l'information sectorielle.

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

I. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES 2009

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2009*	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	15 197	4 039	-	19 236
Charges locatives	-2 445	-632	-	-3 077
Revenu locatif net des immeubles de placement	**12 752**	**3 407**	-	16 159
Produits de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	116 979	-	-	116 979
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	-98 968	-	-	-98 968
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	**18 011**	-	-	**18 011**
Honoraires et commissions de gestion	**1 050**	**250**	-	**1 300**
Résultat immobilier	20 589	2 782	-	23 371
Charges administratives	-6 203	-1 767	-	-7 970
Résultat opérationnel par secteur	**14 386**	**1 015**	-	**15 401**
Charges financières nettes			-	-9 197
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			-	-2 441
Impôts			-	7 243
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			-	**11 006**

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2009 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2009*	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	6 269	30 125	-	36 394
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 701	45	-	19 746
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	317	8	-	325

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2009*	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	173 761	90 452	14 601	278 814
Participations dans les sociétés mises en équivalence	24 842	13 388	-	38 230
TOTAL DES ACTIFS	**198 606**	**103 837**	**14 601**	**317 044**
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	**73 192**	**82 993**	**17 960**	**174 145**

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions, les dettes financières et les impôts différés.

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

II. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES 2008

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2008*	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	15 485	2 392	-	17 877
Charges locatives	-2 277	-422	-	-2 699
Revenu locatif net des immeubles de placement	**13 208**	**1 970**	**-**	**15 178**
Produits de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	10 806	-	-	10 806
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	-7 155	-	-	-7 155
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	**3 651**	**-**	**-**	**3 651**
Honoraires et commissions de gestion	**581**	**250**	**-**	**831**
Résultat immobilier	13 656	3 137	-	16 793
Charges administratives	-6 170	-1 741	-	-7 911
Résultat opérationnel par secteur	**7 486**	**1 396**	**-**	**8 882**
Charges financières nettes				-8 035
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				-427
Résultat net de cessions de titres de sociétés mises en équivalence (voir note 20)				3 424
Impôts				**404**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				**4 248**

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2008 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2008*	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	61 294	16 268	-	77 563
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	23 760	8 872	-	32 632
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	372	6	-	378

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2008 :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2008*	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	237 944	62 887	27 006	327 837
Participations dans les sociétés mises en équivalence	29 585	7 227	-	36 812
TOTAL DES ACTIFS	**267 529**	**70 114**	**27 006**	**364 649**
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	**148 655**	**43 483**	**28 615**	**220 753**

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions, les dettes financières et les impôts différés.

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

III. SECTEURS GÉOGRAPHIQUES 2007

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2007*	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	12 384	1 827	-	14 211
Charges locatives	-3 057	-217	-	-3 274
Revenu locatif net des immeubles de placement	**9 327**	**1 610**	-	**10 937**
Produits de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	45 001	-	-	45 001
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 20)	-21 884	-	-	-21 884
Résultat net de cession sur les opérations immobilières	**23 117**	**-**	-	**23 117**
Honoraires et commissions de gestion	**2 381**	**348**	-	**2 729**
Résultat immobilier	33 778	949	-	34 727
Charges administratives	-6 569	-1 094	-	-7 663
Résultat opérationnel par secteur	**27 208**	**-144**	-	**27 064**
Charges financières nettes			-	-4 957
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			-	169
Impôts			-	458
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			-	**22 734**

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2007 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2007*	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	22 770	3 508	-	26 278
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	6 035	8 177	-	14 212
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	242	10	-	252

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2007 :

(en milliers d'euros) *Au 31 décembre 2007*	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	177 342	35 782	9 113	222 237
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5 789	5 263	-	11 052
TOTAL DES ACTIFS	**183 131**	**41 045**	**9 113**	**233 289**
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	**42 459**	**13 993**	**19 385**	**75 837**

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions, les dettes financières et les impôts différés.

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

B. Secteurs d'activités

La segmentation secondaire reflète la ventilation par secteurs d'activités.

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
REVENU LOCATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de bureaux	14 106	13 885	11 726
Espaces commerciaux	5 130	3 992	2 485
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	**19 236**	**17 877**	**14 211**
RÉSULTAT NET DE CESSION SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES			
Immeubles de bureaux	17 381	1 706	20 437
Espaces commerciaux	630	1 945	2 680
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	**18 011**	**3 651**	**23 117**
RÉSULTAT IMMOBILIER			
Immeubles de bureaux	17 904	8 345	26 547
Espaces commerciaux	5 467	8 448	8 174
Immeubles semi-industriels	-	-	6
Total	**23 371**	**16 793**	**34 727**
TOTAL DES ACTIFS			
Immeubles de bureaux	181 539	216 757	137 733
Espaces commerciaux	51 862	65 405	45 599
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Actifs non alloués	83 643	82 487	49 957
Total	**317 044**	**364 649**	**233 289**
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Immeubles de bureaux	25 741	85 161	13 327
Espaces commerciaux	30 330	24 472	27 163
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	**56 071**	**109 633**	**40 490**

Note 6

Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**251 881**	**167 933**	**158 018**
Dépenses capitalisées	6 906	2 964	3 103
Acquisitions directes	29 488	67 810	8 020
Acquisitions par achats d'actions	-	6 789	15 155
Transferts des immobilisations corporelles (note 7)	-	17 022	4 621
Cessions (note 20)	- 43 225	- 7 160	-19 440
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	- 11 649	- 3 477	-1 544
À LA CLÔTURE	**233 401**	**251 881**	**167 933**

Les acquisitions par achats d'actions concernent les reprises de sociétés ad hoc (« special purpose entities ») dont les actifs nets acquis consistent de manière quasi exclusive en immeubles de placement et qui par conséquent ne sont pas considérés comme des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3.

Les actifs et passifs acquis lors de ces transactions se présentent globalement comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Immeubles de placement	-	6 789	15 155
Actifs et passifs divers	-	-4 774	1 338
Actifs nets acquis	**-**	**2 015**	**16 493**
Prix d'acquisition versé en numéraire	-	-2 015	-16 493
Trésorerie nette acquise	-	46	1 560
Trésorerie utilisée sur achat d'actions	**-**	**-1 969**	**-14 933**

Par ailleurs, les cessions comprennent des immeubles cédés par vente d'actions de sociétés ad hoc (« special purpose entities »). Ces transactions ne sont pas considérées comme des activités abandonnées au sens de l'IFRS 5. Les actifs et passifs cédés lors de ces transactions se présentent globalement comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Immeubles de placement	18 236	7 160	19 440
Actifs et passifs divers	-1 123	-60	255
Actifs nets cédés	**17 113**	**7 100**	**19 695**
Prix de cession des actions	18 614	7 339	30 399
Trésorerie nette cédée	- 361	- 23	-272
Trésorerie nette générée sur cessions d'actions	**18 253**	**7 316**	**30 127**

En 2007, les acquisitions s'élevent à € 23 175 000 et concernent les immeubles suivants :

- Anvers (Belgique), Antwerp Expo ;
- Kontich (Belgique), Boulevard Prince Baudouin 5 (emphythéose) ;
- Saran-Orléans (France), Route National 20.

En 2007, les cessions s'élevant à € 19 440 000 concerne un immeuble situé à Capellen au Luxembourg. Par ailleurs, un ajustement de prix de € 669 000 sur la vente de Brouckère Tower a été encaissé en 2007.

En 2008, les acquisitions s'élevent à € 74 599 000 et concernent les immeubles suivants :

- Kontich (Belgique), Boulevard Prince Baudouin 5 (nue-propriété) ;
- Bruxelles (Belgique), Boulevard Roi Albert II, 9 - North Plaza ;
- Bruxelles (Belgique), Boulevard de l'Humanité 292 ;
- Saran-Orléans II (France), Rue Thomas Edison 131 ;
- Paris (France), Boulevard de Vaugirard 30-32 - Rue Falguière 31-35 ;
- Fontenay sous Bois (France), Rue Dalayrac 90-94.

En 2008, la cession s'élevant à € 7 160 000 concerne un immeuble nommé Gérardchamps situé à Verviers en Belgique. Par ailleurs, différents compléments de prix sur ventes passés pour un montant de € 3 655 000 ont également été enregistrés.

En 2009, la seule acquisition s'élevant à € 29 488 000 concerne un immeuble situé dans le 6ème arrondissement de Paris connu sous le nom du Marché-Saint-Germain.

En 2009, les cessions s'élevant à € 43 225 000 concernent les immeubles suivants :

- Antwerpen (Belgique), Noorderlaan 147 - Atlantic House
- Bruxelles (Belgique), Rue Picardie 13-49/Rue Stroobants 48 - Picardie Park
- Eeklo (Belgique), Statonstraat 82 - Kruger Center

Par ailleurs, deux compléments de prix de ventes passés pour un montant de € 1 188 000 ont été enregistrés.

Note 7

Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Mobilier et matériel roulant	Immeubles en cours de construction ou de rénovation	Total
AU 01/01/2007			
Valeur d'acquisition	680	36 025	36 705
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-568	-	-568
VALEUR NETTE	**112**	**36 025**	**36 137**
Exercice comptable 2007			
Valeur nette à l'ouverture	112	36 025	36 137
Acquisitions	46	14 166	14 212
Transfert vers Immeubles de placement (Note 6)	-	-4 621	-4 621
Amortissements	-52	-	-52
Autres (changement du périmètre *)	-	-31 171	-31 171
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	**106**	**14 399**	**14 505**
AU 31/12/2007			
Valeur d'acquisition	726	14 399	15 125
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-620	-	-620
VALEUR NETTE	**106**	**14 399**	**14 505**
Exercice comptable 2008			
Valeur nette à l'ouverture	106	14 399	14 505
Acquisitions	60	32 010	32 070
Cessions	-2	-	-2
Pertes de valeur	-6	-	-6
Transfert vers Immeubles de placement (Note 6)	-	-17 022	-17 022
Amortissements	-54	-	-54
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	**104**	**29 387**	**29 491**
AU 31/12/2008			
Valeur d'acquisition	774	29 387	30 161
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-670	-	-670
VALEUR NETTE	**104**	**29 387**	**29 491**

(en milliers d'euros)	Mobilier et matériel roulant	Immeubles en cours de construction ou de rénovation	Total
Exercice comptable 2009			
Valeur nette à l'ouverture	104	29 387	29 491
Acquisitions	60	19 617	19 677
Cessions	-	-47 687	-47 687
Amortissements	-49	-	-49
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	**115**	**1 317**	**1 432**
AU 31/12/2009			
Valeur d'acquisition	834	1 317	2 151
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-719	-	-719
VALEUR NETTE	**115**	**1 317**	**1 432**

(*)	
Immobilisations corporelles à l'ouverture	31 171
Acquisitions 2007 jusqu'au changement de périmètre	4 765
Immobilisations corporelles à la date de transaction	**35 936**
Autres actifs et passifs	-33 645
Actif net	**2 291**
Valeur des 51 % cédées	-1 168
Prix de cession	3 925
Coûts de transactions	-77
Résultat net de cession (annexe 20)	**2 680**

Banimmo a acquis durant l'année 2005 un ensemble d'immeubles situés à La Hulpe ayant anciennement servi de centre de séminaires pour IBM. Des travaux de rénovation pour un montant de près de € 27 000 000 ont été entrepris à La Hulpe (Centre de conférences). L'hôtel - Centre de conférences s'est ouvert fin février 2007.

Banimmo a détenu Dolce La Hulpe s.a. à 100 % jusqu'au 1er mars 2007. Cette société détenait 100 % de Dolce Chantilly s.a. Après le 1er mars 2007, Banimmo détient 49 % et a syndiqué 51 % auprès de deux investisseurs financiers ; un pacte d'actionnaires a été signé. Le changement du périmètre renseigné dans le tableau ci-dessus en est la conséquence.

En 2006, Banimmo a fait l'acquisition d'un immeuble industriel situé rue Gérardchamps à Verviers (Belgique). Ce dernier a été détruit afin de permettre la construction d'un ensemble commercial. Cet immeuble a été transféré en 2007 vers les immeubles de placement (note 6) pour un montant de € 4 621 000. En 2008, cet ensemble commercial a été vendu (note 6).

Fin 2008, Le centre commercial Clamart (France), en fin de phase de construction et déjà en partie occupé par les locataires a été transféré vers les immeubles de placement pour un montant de € 17 022 000.

Les acquisitions 2008 s'élevant à € 32 010 000 concernent d'une part un investissement de € 8 860 000 dans l'immeuble Clamart (France), et d'autres part un investissement de € 23 150 000 dans la construction de l'immeuble Mobistar situé à Evere-Bruxelles (Belgique).

Les acquisitions de 2009 s'élevant à € 19 617 000 concernent uniquement le projet Mobistar. Ce dernier immeuble a été occupé fin octobre 2009 et cédé à un fonds allemand.

La dotation aux amortissements du mobilier et matériel informatique est affectée aux charges administratives.

Note 8

Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les mouvements sur les participations mises en équivalence se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**36 812**	**11 052**	9 661
Acquisitions	0	13 985	15
Augmentations de capital	-	-	58
Participation aux frais de liquidation du partenariat avec le groupe Pramerica	11	-	-
Cessions (note 20)	-	-2 822	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-2 442	-427	169
Dividendes reçus	-1 743	-1 456	-685
Changement de périmètre de consolidation (note 31 et note 9)	-	12 208	1 122
Quote part des capitaux propres au 31.03 2008 sur la participation Montea suite à sa mise en équivalence à partir du 01.04 2008	-	2 555	-
Reclassement au passif du bilan en 2009 de l'impôt différé sur valorisation immeuble de placement Jardin Des Quais SNC	4 097	-	-
Transfert d'une autre rubrique (note 9)	1 495	1 717	712
À LA CLÔTURE	**38 230**	**36 812**	**11 052**

Au 31 décembre 2009, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est négative, à concurrence de € 2 442 000 et ce, principalement en raison de la quote-part dans le résultat de Montea qui est de € 2 496 000, influencée principalement par la variation de juste valeur des immeubles de placement et produits dérivés.

PARTICIPATIONS QUOTE-PART DÉTENUE

Raison sociale	Pays		Actifs		Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net[1]
2007		*		*				
Eudip Three SA	Belgique	C	111	C	8	-	50 %	-
Immo T'Serclaes SA	Belgique	C	1 232	C	905	-	50 %	-1
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	-60
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	3			
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	-62
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	77			
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	10 238	NC	17 659	2 521	50 %	-319
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	4 653	C	647			
JM Consulting SARL	France	NC	5	NC	-	516	49,90 %	124
JM Consulting SARL	France	C	607	C	264			
Devimo Consult SA	Belgique	NC	2 017	NC	1 637	13 007	32,50 %	685
Devimo Consult SA	Belgique	C	4 609	C	4 622			
Conferinvest SA	Belgique	NC	88 144	NC	83 900	32 703	49,00 %	-198
Conferinvest SA	Belgique	C	13 614	C	11 474			
PPF Britanny sca	Luxembourg	C	23	C	2	-	33,30 %	-
PPF Britanny GP sàrl	Luxembourg	C	7	C	-	-	33,30 %	-
								169
2008		*		*				
Eudip Three SA (liquidée)	Belgique	C	109	C	7	-	50 %	-1
Immo T'Serclaes SA	Belgique	C	1 060	C	709	-	50 %	14
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	999
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	3			
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	331
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	84			
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	11 618	NC	16 942	4 337	50 %	513
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	7 014	C	2 042			
JM Consulting SARL (cession en 2008)	France	NC	5	NC	-	516	49,90 %	40
JM Consulting SARL (cession en 2008)	France	C	607	C	264			
Devimo Consult SA (cession en 2008)	Belgique	NC	1 863	NC	1 575	13 498	32,50 %	315
Devimo Consult SA (cession en 2008)	Belgique	C	5 208	C	4 889			
Conferinvest SA	Belgique	NC	92 090	NC	88 223	36 458	49,00 %	-535
Conferinvest SA	Belgique	C	10 118	C	13 981			
Montea Comm VA	Belgique	NC	211 128	NC	54 593	14 024	23,26 %	-2 091
Montea Comm VA	Belgique	C	13 153	C	67 044			
PPF Britanny sca	Luxembourg	C	15	C	4	-	33,30 %	-7
PPF Britanny GP sàrl	Luxembourg	C	2	C	3	-	33,30 %	-5
								-427

PARTICIPATIONS QUOTE-PART DÉTENUE (SUITE)

Raison sociale	Pays		Actifs		Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net[1]
2009		*		*				
Immo T'Serclaes SA (en liquidation)	Belgique	C	1 061	C	681	-	50 %	5
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	-75
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	7			
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	-38
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	3	C	91			
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	11 920	NC	15 455	5 227	50 %	568
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	7 158	C	2 873			
Conferinvest SA	Belgique	NC	91 554	NC	81 367	32 880	49,00 %	-391
Conferinvest SA	Belgique	C	7 721	C	17 849			
Montea Comm VA	Belgique	NC	207 364	NC	126 796	16 334	23,26 %	-2 496
Montea Comm VA	Belgique	C	8 900	C	4 999			
PPF Britanny sca (liquidé)	Luxembourg		-		-	-	-	-15
PPF Britanny GP sàrl (en liquidation)	Luxembourg	C	29	C	52	-	33,30 %	-
								-2 442

(*) NC = non courant, C = courant

[1] La quote-part de Banimmo dans le résultat net des sociétés mises en équivalence 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.

La clôture des comptes des sociétés mises en équivalence se réalise le 31 décembre excepté pour les participations suivantes :

- Immocert T'Serclaes : 28 février
- Project Development Survey and Management CVBA et JM Consulting SARL : 30 septembre.

En juillet 2007 Banimmo a conclu un accord-cadre avec l'investisseur et investment manager américain « Pramerica Real Estate Investors » visant la réalisation d'opérations immobilières en Europe. Banimmo a pris dans ce cadre une participation de 33,30 % dans deux Joint Ventures et s'est engagé à investir un montant total de EUR 20 millions dans la Joint Venture. En octobre 2009 il a été décidé de mettre fin à la Joint Venture et de procéder au démantèlement de la structure et en particulier à la liquidation des deux sociétés, PPF Britanny sca et PPF Britanny GP sàrl.

Suite à quelques transactions dans le courant de 2008 Banimmo a renforcé sa position au capital de Montea pour atteindre 23,26 % au 31 décembre 2008. Cette participation a été mise en équivalence à partir du 1er avril 2008.

Nous vous renvoyons également à la note 31 pour de plus amples informations concernant les entreprises associées mises en équivalence.

Note 9

Actifs financiers

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Prêts à long terme	15 121	18 067	16 018
Prêts à court terme	4 812	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente	8 356	17	13 775
À LA CLÔTURE	**28 289**	**18 084**	**29 793**

A. Prêts à long terme

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**18 067**	**16 018**	**1 614**
Prêts consentis pendant l'exercice	11	3 589	2 767
Remboursements reçus	-566	-	-
Produits d'intérêts	84	177	99
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	12 250
Transfert vers prêts à court terme	-980	-	-
Transfert vers une autre rubrique (note 8)	-1 495	-1 717	-712
À LA CLÔTURE	**15 121**	**18 067**	**16 018**

Les taux d'intérêt des prêts consentis aux parties liées sont indiqués en note 32.

Début 2007 Banimmo a cédé 51 % de sa participation dans Dolce La Hulpe à deux investisseurs belges. Depuis cette date, les 49 % restant sont intégrées dans la consolidation par mise en équivalence et un prêt de 12,25 mio EUR à fin 2007, de 13,23 mio EUR à fin 2008 et de 12,75 mio EUR à fin 2009 (quote-part du Groupe) se trouve à l'actif du bilan consolidé.

Au 31 décembre 2009, le poste comporte essentiellement les prêts consenti par le Groupe aux entreprises associées Les Jardins des Quais SNC et Conferinvest s.a. société mère de Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly.

Il n'y a pas d'échéance contractuelle prévue pour le prêt consenti à Les Jardins des Quais SNC. Le prêt subordonné au Groupe Conferinvest de 12,25 mio EUR a une échéance au 31 janvier 2014.

B. Prêts à court terme

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**-**	**-**	**-**
Prêts consentis pendant l'exercice	735	-	-
Remboursements reçus	-	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	3 090	-	-
Transfert des prêts à long terme	980	-	-
Produits d'intérêts	7	-	-
À LA CLÔTURE	**4 812**	**-**	**-**

Un prêt subordonné au Groupe Conferinvest de 0,98 mio EUR a échéance 30 juin 2010 et un prêt non subordonné de 0,735 mio EUR au Groupe Conferinvest est tacitement revouvelé pour des périodes de 3 mois.

Une créance de 3,09 mio EUR sur Eeklo Invest, société sortie du périmètre de consolidation fin 2009, a été remboursée en février 2010 par l'acquéreur des actions de la société.

C. Actifs financiers disponibles à la vente

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**17**	**13 775**	**14 942**
Acquisitions	3 124	9 528	-
Cessions	-17	-9 511	-
Transfert vers une autre rubrique (note 8)	-	-12 208	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	4 774	-	-
Extourne de la variation de juste valeur sur l'actif financier à long terme Montea, comptabilisée au 31.12.2007 directement dans les capitaux propres	-	-1 567	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	458	-	-1 167
À LA CLÔTURE	**8 356**	**17**	**13 775**
Dont actions Eeklo Invest détenues à court terme	5 070	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	3 286	17	13 775

En 2006, Banimmo a apporté ses actifs semi industriels situés à Grobbendonk et Herentals à la société Montea SCA dans le cadre de l'introduction en Bourse de cette dernière. Montea SCA a été introduite le 17 octobre 2006 sur Euronext Bruxelles. Lors des opérations d'apport, Banimmo a obtenu 448 536 titres en rémunération de cet apport. Le Groupe entend se positionner comme un partenaire stratégique aux côtés du groupe fondateur. Banimmo a cependant cédé 17 942 titres lors de l'introduction en Bourse dans le cadre du mécanisme de « green shoe » permettant de stabiliser les cours en cas de forte demande. En 2007 Banimmo a encaissé un dividende de € 0,85 par action soit un montant total de € 366 004,99.

Suite à l'acquisition du site Unilever en 2008 conjointe à Montea contre 259 279 titres Montea suivi de l'acquisition de 144 061 autres titres, Banimmo détient depuis fin 2008 23,26 % du capital de la société et reprend dans le bilan consolidé depuis le deuxième trimestre 2008 la participation de Montea par mise en équivalence.

En 2009 Banimmo a cédé ses droits sur l'actif Atlantic House à Anvers à un pool d'investisseurs institutionnels et privés au travers d'une titrisation organisée avec la Banque Degroof. Banimmo a souscrit à 15 % des certificats émis soit 65 certificats pour une contrevaleur de € 3 250 000 (en ce compris un profit de juste valeur de € 161 000 comptabilisé directement dans les fonds propres).

Fin décembre 2009 Banimmo a cédé à un acquéreur le contrôle (55 %) sur la société Eeklo Invest ; la seconde partie des actions (45 %) cédée en février 2010, est reprise dans le bilan consolidé comme un actif financier disponible à la vente pour une contre valeur de € 5 070 000 (en ce compris un profit de juste valeur de € 297 000 comptabilisé directement dans les capitaux propres).

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2009 pour un montant de € 18,407 millions correspondent à la somme des prêts à long terme (€ 15,121 millions) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme (€ 3,286 millions).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 9,882 millions au bilan au 31 décembre 2009 correspondent à la somme des prêts à court terme (€ 4,812 millions) et des actions Eeklo Invest détenues à court terme (€ 5,070 millions).

Note 10

Créances commerciales et autres créances

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Créances commerciales brutes	5 683	7 653	2 934
Réductions de valeur sur créances douteuses	-443	-410	-351
Créances commerciales nettes	**5 240**	**7 243**	**2 583**
Comptes de régularisation	2	1	299
Acompte versé	-	-	-
Autres créances	2 421	5 122	2 983
	7 663	**12 366**	**5 865**
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 409	-1 822	-1 147
CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES COURANTES	**6 254**	**10 544**	**4 718**

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 319 000 en 2009 (2008 : € 2 190 000 et 2007 : € 871 000).

Les créances non courantes sont composées principalement des charges à reporter en raison de la linéarisation de loyers, travaux et commissions.

La valeur comptable des créances représente une bonne approximation de leur juste valeur.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2009, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 232 000 (2008 : € 116 000 et 2007 : € 97 000), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 10 469 (2008 : € 242 et 2007 : € 34 000). La dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en « Autres charges/ produits opérationnels » (note 22) dans le compte de résultats.

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**410**	**351**	**288**
Réductions de valeur sur créances	232	116	97
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-172	-187	-
Reprises (cessions) de provisions sur créances douteuses lors d'acquisitions (cessions) par achat (vente) d'actions	-17	130	-
Reprise de montants inutilisés	**-10**	**-**	-34
À LA CLÔTURE	**443**	**410**	**351**

Avant chaque signature d'un contrat de bail, une analyse de la qualité du locataire est effectuée en interne.

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 2007, la réduction de valeur nette était de € 63 792 (dont € 97 397 de réduction de valeur et € 33 605 de reprise de réduction de valeur). En 2008, la réduction de valeur nette était de € 115 467 (dont € 115 709 de réduction de valeur et € 242 de reprise de réduction de valeur). En 2009, la réduction de valeur nette était de € 221 049 (dont € 231 518 de réduction de valeur et € 10 469 de reprise de réduction de valeur).

Vu son portefeuille diversifié, Banimmo n'a pas de risque de concentration sur un client particulier.

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 1 808 987 dont € 831 655 avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 977 332 avec un retard de paiement compris entre 3 et 12 mois.

Note 11

Stocks

Les stocks se composent principalement de terrains destinés à la vente et peuvent se détailler comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**894**	**894**	**2 167**
Dépenses capitalisées	0	0	0
Cessions	0	0	-1 273
À LA CLÔTURE	**894**	**894**	**894**

En 2007, Banimmo a vendu un terrain sis à Gosselies.

Aucune réduction de valeur n'a été jugée nécessaire sur le dernier terrain destiné à la vente.

Il n'y a pas d'hypothèque spécifique consentie sur ce terrain. Il s'inscrit de manière générale dans le portefeuille des actifs du Groupe sur lequel les banques du crédit syndiqué disposent d'un mandat hypothécaire.

Note 12

Instruments financiers dérivés

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en milliers d'euros)	2009		2008		2007	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Options cap achetées	1 269	-	86	-	1 286	-
Options floor vendues	-	3626	-	1280	-	335
Collars (combinaisons de cap et floor)	120	364	-	-	-	-
Swaptions (options sur swaps)	-	213	-	-	-	-
Swaps de taux d'intérêts	-	344	-	101	-	33
	1 389	**4 547**	**86**	**1 381**	**1286**	**368**

Les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs de l'évolution du taux d'intérêts se détaillent comme suit au 31 décembre 2009 :

(en milliers d'euros)	Option [1]	Taux ko/ki	Prix d'exercice	Montant
Période				
2009-2010	cap	-	4,50 %	50 000
2009-2010	cap ko	5,50 %	4,40 %	25 000
2009-2010	cap ko	5,00 %	4,00 %	50 000
2009-2010	cap ko	5,05 %	4,20 %	50 000
2009-2010	cap ko	4,85 %	4,20 %	40 000
2010-2011	cap	-	5,00 %	25 000
2010-2011	cap ko	5,25 %	4,55 %	30 000
2010-2011	cap ko	5,50 %	4,55 %	40 000
2011-2012	cap ko	5,35 %	4,35 %	50 000
2009-2012	cap	-	2,50 % - 3 %	15 000
2009-2014	cap	-	2,50 % à 4,00 %	20 000
2010-2014	cap	-	3,15 % - 4 %	35 000
2012-2014	cap	-	4,00 %	55 000
2009-2010	floor ki	2,95 %	3,95 %	50 000
2011-2012	floor ki	3,15 %	4,35 %	50 000
2009-2012	floor	-	1,65 % à 2,65 %	15 000
2009-2014	floor	-	1,65 % à 2,80 %	20 000
2010-2014	floor	-	1,60 % à 2,80 %	35 000
2012-2014	floor	-	2,80 % - 2,90 %	55 000

(en milliers d'euros)	Collar	Taux cap	Taux floor	Montant
Période				
2009-2012	collar	3,15 %	1,50 % à 2,65 %	20 000
2009-2012	collar	3,15 %	1,60 % à 2,60 %	10 000
2009-2017	collar	3,60 %	1,75 %	6 250

(en milliers d'euros)	Dérivé	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
Période				
2010-2011	irs (2)	Euribor 1 an	Euribor 3 mois	30 000
2009-2012	irs (2)	Euribor 3 mois (max 3,50 %)	Euribor 3 mois (max 2,16 %)	15 000
2010-2013	irs (2)	Euribor 3 mois	2,66 %	20 000
2010-2013	swaption	2,50 % à 3,00 %	1,90 % à 2,50 %	20 000
2010-2013	swaption	3,00 %	2,00 %	20 000
2010-2013	swaption	3,00 %	2,25 %	17 000

(1) cap : taux plafond
floor : taux plancher
cap ko : transaction cap type de l'option de barrière (knock-out)
floor ki : transaction floor type de l'option de barrière (knock-in)
(2) irs : swap de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2009 le Groupe a contracté des options « cap, floors et collar », des « interest rate swaps » et des « swaptions » afin de couvrir les variations futures des taux d'intérêts appliqués sur ses dettes financières et la ligne de crédit accordée par la Banque Aareal pour laquelle une exigence de couverture minimale de 60 % doit être respectée.

Ces instruments dérivés ont été contractés en vue de couvrir le risque de taux d'intérêt sur l'endettement existant ainsi que sur l'endettement projeté pour les années à venir (avec couverture dégressive).

Banimmo n'a pas appliqué la comptabilité de couverture au cours des trois derniers exercices.

Les instruments financiers sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. Cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7 (note 3).

La valeur des instruments de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. À titre d'exemple, si au 31 décembre 2009 les taux d'intérêt étaient 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 2 312 517 (€ 461 271 fin 2008). À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 3 141 850 (€ 468 645 fin 2008) sur la valeur des instruments de couverture.

Note 13

Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Placements à terme	-	10 000	-
Liquidités	1 360	4 279	1 524
	1 360	**14 279**	**1 524**

Depuis 2006, le Groupe a conclu un accord de « cash pooling » avec un groupe bancaire permettant la compensation automatique des soldes créditeurs avec ses encours de dettes de trésorerie à court terme. Cette convention inclut toutes les sociétés du Groupe détenues à 100 %. Les encours créditeurs sont ainsi rémunérés aux mêmes conditions que les avances bancaires à court terme.

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 360	14 279	1 524
Découverts bancaires (note 15)	-971	-	-1 712
	389	**14 279**	**-188**

Les liquidités représentent les montants disponibles en compte courant.

Note 14

Capital

	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions	Capital versé	Frais d'émission	Actions propres	Total
	Nombre d'actions (en milliers)			*En milliers d'euro*			
Au 1er janvier 2007	**7 615**	**1 038**	**8 653**	**75 282**	**-**	**-**	**75 282**
Offre en souscription publique	2 704	-	2 704	56 773	-	-	56 773
Frais liés à l'offre en souscription publique, nets d'impôts différés	-	-	-	-	-2 493	-	-2 493
Au 31 décembre 2007	**10 319**	**1 038**	**11 357**	**132 055**	**-2 493**	**-**	**129 562**
Acquisition d'actions propres	-64	-	-64			-1 286	-1 286
Au 31 décembre 2008	**10 255**	**1 038**	**11 293**	**132 055**	**-2 493**	**-1 286**	**128 276**
Acquisitions d'actions propres	-20	-	-20			-268	268
Au 31 décembre 2009	**10 235**	**1 038**	**11 273**	**132 055**	**-2 493**	**-1 554**	**128 008**

Les actions de catégorie A donnent droit à un dividende ordinaire.

Les actions de catégorie B ont été souscrites par le Management et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

À l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détient 84 229 actions propres au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2009, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action de catégorie A et B donne droit à un vote.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1er septembre 2006 entre Affine et le Management et modifiée le 24 mai 2007. Elle établit les principes d'un partage du contrôle de la société entre deux groupes d'actionnaires : Affine et le Management.

La convention d'actionnaires restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite. Les éléments clés de la convention d'actionnaires concernant la politique de distribution de dividendes sont les suivants :

Actions B

Le Management détient la totalité des actions B, représentant 9,1 % du capital de Banimmo. Les actions de catégorie B donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié temporaire, déterminé conformément à l'article 39 des statuts, qui s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Le nombre d'actions B n'augmentera pas.

Dividende privilégié

Les actions de catégorie B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économiques calculé conformément à ce qui est indiqué ci-dessous.

Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

Dividende privilégié - mode de calcul

Les fonds propres économiques à prendre en compte fin 2009 sont ceux qui apparaissent au bilan consolidé de Banimmo le 31 décembre 2008, majorés ou diminués des (i) amortissements et variations de juste valeur (net d'impôts différés) sur immeubles de placement et actifs ou passifs financiers (ii) amortissements et variations de juste valeur (nettes d'impôts différés) sur immeubles de placement et actifs ou passifs financiers détenus dans sociétés mises en équivalence.

Par résultat économique net, on entend le résultat net consolidé corrigé des gains/pertes (net d'impôts différés) issus de la réévaluation annuelle du portefeuille immobilier et des actifs et passifs financiers, conformément aux normes IFRS (IAS 40 et IAS 39).

Pour chaque exercice considéré, quatre tranches de rentabilité, exprimées sous forme de montants, sont établies sur la base du pourcentage entre (i) le résultat économique net tel qu'il apparaît dans les comptes consolidés de Banimmo et (ii) les Fonds Propres Économiques :

- une première tranche entre 10 % à 12 % (la « Première Tranche »);
- une deuxième tranche entre 12 % à 14 % (la « Deuxième Tranche »);
- une troisième tranche entre 14 % à 16 % (la « Troisième Tranche »); et
- une quatrième tranche pour ce qui est supérieur à 16 % (la « Quatrième Tranche »).

Le montant total brut du dividende privilégié relatif à chacun des exercices considérés, à répartir entre les Actions B, est égal à la somme des montants suivants :

- 25 % du montant de la Première Tranche ;
- 30 % du montant de la Deuxième Tranche ;
- 35 % du montant de la Troisième Tranche ; et
- 40 % du montant de la Quatrième Tranche ;

sans toutefois que le montant total puisse dépasser quatre millions d'euros (€ 4 000 000), auquel cas il est limité à ce montant.

Une définition plus détaillée est consultable sur le site (article 39 des statuts).

Note 15

Dettes financières

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
NON COURANTES			
Ligne de crédit — taux flottant	78 006	151 216	19 839
Crédit bail — taux flottant	4 215	4 650	-
Emprunts bancaires — taux flottant	47 585	-	-
Emprunt bancaire — taux fixe	-	-	2 092
	129 806	155 866	21 931
COURANTES			
Ligne de crédit — taux flottant	5	1 120	18
Crédit bail — taux flottant	219	-	-
Emprunts bancaires — taux flottant	-22	-	-
Emprunt bancaire — taux fixe	-	-	379
Découvert bancaire (note 13)	971	-	1 712
Certificats de trésorerie	15 712	30 087	24 919
Autre emprunt — taux fixe	-	-	-
Autres dettes financières	8	9	1
	16 893	31 216	27 029
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**146 699**	**187 082**	**48 960**

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Emprunts à taux flottant	146 691	187 073	46 488
Emprunts à taux fixe	-	-	2 471
Dettes sans intérêt	8	9	1
	146 699	**187 082**	**48 960**

Toutes les dettes financières sont en euro, le Groupe n'est donc pas sujet au risque de taux de change. Par ailleurs, les emprunts du Groupe sont couverts contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt par des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, achat d'options cap et vente d'options floor etc. – voir note 12). La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constituent une bonne approximation de leur juste valeur.

A. Ligne de crédit

Une facilité de crédit a été accordée au Groupe en mars 2001 pour un montant de € 200 millions. En Juillet 2006, cette ligne de crédit a été renégociée et augmentée pour atteindre un montant de € 225 millions. Elle a été ramenée à € 215 millions en 2007 et à 190 millions en 2008. Cette facilité de crédit est couverte par un mandat hypothécaire pour une même valeur augmentée de 10 % afin de couvrir les frais divers liés à l'emprunt. Cette facilité de crédit a une échéance fixée au 5 septembre 2011. Courant février 2009, Banimmo a consolidé la ligne de crédit syndiqué pour totaliser 210 millions (ramenée à 190 millions suite à la cession de la société H4 Invest s.a. en octobre 2009) à de bonnes conditions et en assurant la pérennité de ce financement jusque septembre 2011 à concurrence de 140 millions et à concurrence de 50 millions jusqu'en septembre 2012.

Ces crédits donnent le droit à Banimmo de financer toute nouvelle acquisition ou de rembourser tout encours lors d'une vente d'un bâtiment. Les encours sous le crédit sont renouvelés sur base

périodique pouvant varier de 1 mois à 12 mois. Banimmo n'a aucun plan d'engagement spécifique pour le remboursement de ses dettes bancaires. Depuis juillet 2006, le taux d'intérêt afférant à la facilité de crédit est déterminé comme étant le taux Euribor augmenté d'une marge commerciale variable dépendante de la juste valeur des immeubles et du niveau des prélèvements au moment de chaque utilisation du crédit. Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2009 pour un montant de € 108 522 000 (€ 26 810 000 au 31 décembre 2008 et € 144 016 000 au 31 décembre 2007). Le groupe a octroyé au 31 décembre 2009 une inscription hypothécaire s'élevant à € 66,4 millions et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 142,6 millions (fin 2008 et fin 2007 une promesse d'inscription hypothécaire de € 209 millions) afin de garantir ses dettes financières.

B. Crédit bail à taux flottant

Un immeuble de placement situé en France a été acquis au travers d'un crédit bail avec échéance septembre 2020. La partie intérêts, payable par trimestre, est calculée au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

C. Emprunts bancaires à taux flottant

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

En 2009, Banimmo a finalisé, outre la facilité de crédit Sirius (immeuble vendu en novembre), trois nouvelles facilités de crédit, hors ligne de crédit consortial, pour un montant global de € 50 430 000 de manière à diversifier progressivement ses sources de financement ; un montant de € 2 370 000 est non utilisé au 31 décembre 2009.

Le groupe a octroyé au 31 décembre 2009 une inscription hypothécaire s'élevant à € 6,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 43,8 millions afin de garantir ses emprunts bancaires.

D. Emprunt bancaire à taux fixe

Cet emprunt bancaire particulier de € 3 millions a été conclu dans le cadre d'une convention spécifique avec l'O.I.B. (Office des Infrastructures et logistique à Bruxelles) lors de la prise en occupation du bâtiment. Banimmo a alors accepté de financer certains travaux pour compte de l'O.I.B. Cet emprunt est terminé et remboursé début 2008 : le taux d'intérêt applicable était le taux IRS 10 ans.

E. Certificats de trésorerie

Depuis l'exercice 2006, Banimmo a émis des billets de trésorerie à court terme (inférieur à un an) à des taux d'intérêt effectifs entre 0,797 % et 3,079 % en 2009 (en 2008 entre 4,260 % et 5,843 % et en 2007 entre 3,844 % et 5,145 %).

Note 16

Impôts différés

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Actifs d'impôts différés	3773	-	-
Passifs d'impôts différés	-2 840	-2 270	-3 221
Total des impôts différés nets	**933**	**-2 270**	**-3 221**

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

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
À l'ouverture	**-2 270**	**-3 221**	**-5 104**
(Charge) produit dans le compte de résultat (note 26)	6 672	930	862
Autres mouvements	-3 469	21	1 021
À LA CLÔTURE	**933**	**-2 270**	**-3 221**

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

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en milliers d'euros)	sur subsides en capital	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
Au 1er janvier 2007	**-444**	**-2 939**	**-282**	**-1 439**	**-5 104**
(Charge) produit dans le compte de résultats	14	217	248	383	862
Autres		36	-	985	1 021
Au 31 décembre 2007	**-430**	**-2 686**	**-34**	**-71**	**-3 221**
(Charge) produit dans le compte de résultats	14	-95	576	435	930
Autres	16		-	5	21
Au 31 décembre 2008	**-400**	**-2 781**	**542**	**369**	**-2 270**
(Charge) produit dans le compte de résultats	15	4 212	589	1856	6 672
Autres	385	243		-4 097	-3 469
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-1 674	-1 131	-968	-3 773
Au 31 décembre 2009	**-**	**-**	**-**	**-2 840**	**-2 840**

* Le montant de € 4,097 millions dans la rubriques « Autres » concerne un reclassement d'impôt différé sur la valorisation de l'immeuble de placement Les Jardins des Quais (voir note 8).

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en milliers d'euros)	sur immeubles	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
Au 1er janvier 2009	**-**	**-**	**-**	**-**
(Charge) produit dans le compte de résultats	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Transfert des passifs d'impôts différés	1 674	1 131	968	3 773
Au 31 décembre 2009	**1 674**	**1 131**	**968**	**3 773**

* Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée improbable et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'élève à € 18 114 000,00 en 2009 (€ 16 478 000 en 2008 et € 16 545 000 en 2007).

Note 17

Provisions

(en milliers d'euros)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges	Provision pour dépollution	Total
Au 1er janvier 2007	**748**	**207**	**1 236**	**3 027**	**5 218**
Moins partie non courante	-748	-	-736	-3 027	-4 511
Partie courante	-	207	500	-	707
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
Augmentation des provisions	-	-	458	-	458
Reprises de montants inutilisés	-	-	440	603	1 043
Utilisations durant l'exercice	-	207	13	143	363
Au 31 décembre 2007	**748**	-	**1 241**	**2 281**	**4 270**
Moins partie non courante	-748	-	-735	-2 281	-3 764
Partie courante	-	-	506	-	506
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
Augmentation des provisions	100	-	80	-	180
Reprises de montants inutilisés	375	-	814	-	1 189
Utilisations durant l'exercice	-	-	335	140	475
Au 31 décembre 2008	**473**	-	**172**	**2 141**	**2 786**
Moins partie non courante	-473	-	-50	-2 141	-2 664
Partie courante	-	-	122	-	122
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
Augmentation des provisions	1 115	2 725	568	-	4 408
Reprises de montants inutilisés	350	-	-	-	350
Utilisations durant l'exercice	-	-	88	110	198
Au 31 décembre 2009	**1 238**	**2 725**	**652**	**2 031**	**6 646**
Moins partie non courante	-1 238	-2 725	-333	-2 031	-6 327
Partie courante	-	-	319	-	319

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

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

En 2009 Banimmo s'est engagé à garantir le revenu locatif du bâtiment Atlantic House du moment de la cession pendant 6 ans vis-à-vis des porteurs de certificats.

Par ailleurs, lors de la vente de l'immeuble Sirius, Banimmo a couvert le risque de paiement des charges d'urbanisme, vu l'incertitude juridique résultant de l'arrêt du Conseil d'État en la matière et a assuré un rendement immédiat à l'acquéreur. Conformément à la Note 4, le montant des provisions prises est jugé prudent et raisonnable.

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.

Au 1er janvier 2007, la provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Banimmo a accepté de conserver la charge de la dépollution des sols dont elle estime cependant ne pas être responsable ou à tout le moins pas entièrement responsable. Selon Banimmo cette responsabilité reposant sur le propriétaire précédent. Malgré deux décisions en sa défaveur, Banimmo dispose d'un dernier recours devant le Conseil d'État. Du fait de ces événements, il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Fin 2007 Banimmo a repris une partie de la provision suite à une étude technique qui a permis de conclure que le coût global de dépollution du site pourrait être réduit par le recours à d'autres techniques.

D'autre part, à la suite de l'acquisition du groupe français Ad Valore Invest en 2007, une provision de € 500 000 a été consolidée pour les coûts futurs de dépollution du sol de l'immeuble « Les Corvettes » sur la base d'une estimation du coût total de dépollution établi par un bureau d'études spécialisé.

Note 18

Dettes commerciales et autres dettes

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Dettes commerciales	5 341	15 191	13 421
Dividendes à payer	75	740	-
Acomptes reçus	1 236	2 556	525
Dettes fiscales	608	1 657	2 604
Dettes sociales	482	498	225
Autres dettes	2 279	1 354	789
Loyers à reporter	3 335	3 820	58
Total dettes commerciales et autres dettes	**13 356**	**25 816**	**17 622**
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-2 062	-1 054	-602
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	**11 294**	**24 762**	**17 020**

Fin 2007 et fin 2008 les dettes commerciales comprennent des dettes de € 7 441 000 (2007) et € 2 500 000 (2008) envers le vendeur de l'immeuble Clamart se rapportant à une acquisition en état futur d'achèvement (VEFA). Ce montant représente le montant dû au 31 décembre selon l'état d'avancement des travaux. Hormis la dette commerciale de € 7 441 000 fin 2007 envers le promoteur-constructeur de l'immeuble Clamart, la société Sodearif, la quasi-totalité des dettes commerciales sont payable endéans les 3 mois.

Les loyers à reporter, en forte augmentation par rapport à 2007, s'expliquent par l'encaissement courant 2008 (i) d'un droit d'entrée dans l'immeuble Clamart couvrant la période jusqu'au 6 août 2017 et (ii) d'un loyer de l'immeuble Avenue du Bourget 1 (H3) couvrant la période jusqu'au 31 décembre 2015.

Les dettes non courantes sont composées de garanties et cautions reçues des locataires classées en « autres dettes ». Leurs échéances sont identiques à celles des baux pour lesquels ces garanties ont été contractées. L'impact d'actualisation de ces dettes non courantes s'est avéré non significatif.

En 2009, le montant des dettes commerciales et autres dettes a fortement diminué suite à la finalisation des projets Clamart et Sirius. Au 31 décembre 2009, aucun projet important n'est en cours de développement.

Note 19

Charges locatives

Les charges locatives se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Loyers et droits emphytéotiques	457	401	513
Charges sur vacances locatives	958	772	858
Précompte immobilier et autres taxes	3 031	2 218	2 114
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	-2 236	-1 624	-1 434
Autres charges sur immeubles de placement	1 966	1 836	3 522
Récupérations sur autres charges sur immeubles de placement	-956	-652	-2 156
Reprises et utilisations de provisions	-143	-252	-143
	3 077	**2 699**	**3 274**

Note 20

Résultat net des cessions

A. sur opérations immobilières

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	2 634	3 651	19 800
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	15 377	-	2 680
Résultat net de cessions de stocks	-	-	637
	18 011	**3 651**	**23 117**

EN CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES DE PLACEMENT :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Produit de cessions d'immeubles de placement	50 430	10 806	30 399
Coûts de transactions	-724	-140	-512
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 6)	-43 225	-7 160	-19 440
Produit porté directement en fonds propres	-458	-	-
Produit différé (note 18)	-	-	9 160
Autres actifs et passifs liés aux cessions	-1 795	-30	-616
Dotations et reprises de provisions	-1 594	175	809
	2 634	**3 651**	**19 800**

EN CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Produit de cessions d'immobilisations corporelles	66 549	-	3 925
Coûts de transactions	-506	-	-77
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-47 687	-	-
Actifs net cédés (2007 voir note 7)	-800	-	-1 168
Dotations et reprises de provisions	-2 179	-	-
	15 377	**-**	**2 680**

ET EN CE QUI CONCERNE LES STOCKS :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Produit de cessions des stocks	-	-	1 517
Coûts de transactions	-	-	-60
Valeur nette comptable des stocks cédés (note 11)	-	-	-1 273
Dotations et reprises de provisions	-	-	453
	-	**-**	**637**

B. de titres de sociétés mises en équivalence

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Produit de cessions de titres de sociétés mises en équivalence	-	6 246	-
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-	-2 822	-
	-	**3 424**	**-**

Note 21

Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-11 649	-3 477	-1 544
Pertes de juste valeur sur immeubles en cours de construction ou de rénovation	-	-	-
	-11 649	**-3 477**	**-1 544**

Note 22

Autres charges/produits opérationnelles

Les autres charges et produits opérationnelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Indemnités d'éviction immeubles en redéveloppement	231	-	-
Frais d'audit énergétique immeubles de placement	48	-	-
Autres charges sur immeubles en cours	50	11	710
Autres récupérations	-	-	-261
Dotations aux provisions	-	49	-
Reprises et utilisations de provisions	-	-786	-
Réductions de valeur sur créances	206	116	97
Reprises de montants inutilisés	-84	-	-34
	451	**-610**	**512**

En 2007, les autres charges sur immeubles en cours sont essentiellement relatives au site de La Hulpe. Ces dernières concernent des dépenses encourues pour le recrutement du personnel, l'entretien et l'ouverture du site (publicité et marketing).

Note 23

Charges administratives

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Frais de personnel, honoraires du comité de direction et des administrateurs indépendants (note 24 et note 32)	4 779	4 840	4 676
Biens et services divers	2 770	2 298	2 465
Frais d'études de dossiers	96	393	270
Amortissements sur immobilisations corporelles	49	60	52
Amortissements sur immobilisations incorporelles	276	319	200
	7 970	**7 910**	**7 663**

Les biens et services divers en 2008 ont été influencés favorablement par une récupération de TVA d'un montant de € 273 000, ce qui n'est pas le cas en 2009. Depuis avril 2008 les frais liés au property management augmentent d'une part les biens et services divers mais génèrent de l'autre part une augmentation des commissions de gestion.

En 2009 les amortissements sur immobilisations incorporelles comprennent un amortissement de € 175 000 sur les investissements cinématographiques se qualifiant pour le tax shelter contre € 230 000 en 2008 et € 148 000 en 2007.

Note 24

Frais de personnel, honoraires du comité de direction et des administrateurs indépendants

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Salaires et rémunérations du personnel, honoraires du comité de direction et des administrateurs indépendants	3 867	3 881	3 866
Charges de sécurité sociale	626	671	543
Charges de retraite — régime à cotisations définies	142	147	111
Autres	144	141	156
	4 779	**4 840**	**4 676**
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL	**35**	**34**	**32**

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement de 149 K € en 2009 (448 K€ en 2007). Ces indemnités ne comprennent pas les autres charges patronales

Note 25

Charges financières nettes

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Charges d'intérêt sur :			
Emprunt bancaire	287	66	559
Ligne de crédit	6 094	5 259	3 055
Billets de trésorerie	758	2 671	1 867
Autres dettes financières	140	139	-
Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	111	252	241
Intérêts intercalaires (capitalisés)	-1 541	-860	-265
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	3 435	1 647	79
Charges financières	**9 284**	**9 174**	**5 536**
Revenus d'intérêts	-205	-280	-213
Dividendes reçus d'actifs financiers	-81	-191	-366
Provisions pour risques et charges sur actifs financiers	199	-	-
Gain sur réalisation d'actifs financiers	-	-668	-
Produits financiers	**-87**	**-1 139**	**-579**
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	**9 197**	**8 035**	**4 957**

Les intérêts intercalaires ont été capitalisés sur la base d'un taux de 5,50 % et une partie au taux flottant augmenté d'une marge commerciale en 2009, 6 % en 2008 et 5 % en 2007. Les charges liées à la garantie bancaire en vu de l'acquisition en VEFA de l'immeuble à Clamart (France) auprès d'un promoteur ont été également capitalisées.

En 2009, les charges financières atteignent un montant total de € 9 284 000, en hausse par rapport à l'année passée (€ 9 174 000). Le spread moyen du groupe a légèrement augmenté suite aux nouveaux emprunts contractés au cours de l'année, à des conditions plus onéreuses que les crédits bancaires historiques. De plus, les charges financières incluent une charge de € 1 301 415 (contre un produit de € 269 807 en 2008 et une charge de € 552 663 en 2007) provenant de l'exercice de certains instruments de couverture de taux résiduels en défaveur de Banimmo.

Puisqu'une part importante des dettes financières est basée sur des taux flottants, Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

La hausse importante des taux enregistrée jusqu'en octobre 2008 a pu être limitée grâce à une stratégie active de couverture des taux d'intérêt (caps) que Banimmo a mise en place fin 2008 et dans le courant de l'année 2009.

Malgré cette stratégie de couverture, le résultat financier de Banimmo reste sensible aux variations des taux d'intérêt. Ainsi, à titre d'exemple, une hausse/baisse des taux d'intérêt de 50 points de base (0,50 %) au 31/12/2009 aurait un impact de € 711 329 (€ 911 604 en 2008 et € 232 444 en 2007) sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait un impact non significatif sur les revenus d'intérêt. Toutefois, toute hausse des taux se retrouve partiellement compensée par la variation de valeur des instruments de couverture.

Note 26

Impôts

A. Ventilation des impôts

L'impôt de l'exercice se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Impôts courants	-572	526	404
Impôts différés	-6 671	-930	-862
	-7 243	**-404**	**-458**

B. Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif

Le montant de l'impôt sur le résultat du Groupe est différent du montant théorique qui résulterait du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéfices des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Résultat avant impôts	3 763	3 844	22 276
Taux de l'impôt	33,99 %	33,99 %	33,99 %
IMPÔTS SUR BASE DU TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE	**-1 279**	**-1 307**	**-7 572**
Ajustements d'impôts :			
attribuables aux produits non imposables	4 607	2 692	4 600
quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-830	-145	57
sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	4 159	952	2 433
valorisation d'impôts différés sur pertes récupérables	2999	-	-
sur résultats d'exercices antérieurs	823	-203	89
attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-657	-108	-82
sur variations de juste valeur non imposable	-1 209	-562	2 836
sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-1 364	-916	-1 874
autres ajustements	-6	1	-29
IMPÔTS SUR BASE DU TAUX DE L'IMPÔT EFFECTIF POUR L'EXERCICE	**7 243**	**404**	**458**
Résultat avant impôts	3 763	3 844	22 276
Taux d'impôt effectif	-192,48 %	-10,51 %	-2,06 %

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par une régularisation d'une provision fiscale des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation (i) de la valorisation des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement et les instruments financiers dérivés

Note 27

Résultats par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de catégorie A et B par le nombre moyen pondéré d'actions de chaque catégorie.

Il n'existe aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action de sorte que le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	11 006	4 248	22 734
Dividende privilégié revenant aux actions B (en milliers d'euros)	-2 356	-836	-3 167
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	8 650	3 412	19 567
■ dont revenant aux actions A	7 859	3 100	17 778
■ dont revenant aux actions B	791	312	1 789
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)			
■ actions A	10 281 017	10 285 976	8 987 055
■ actions B	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Résultat de base et dilué par action (en euros)			
■ actions A	0,76	0,30	1,98
■ actions B	3,03	1,11	4,77

Note 28

Dividendes par action

Les dividendes suivants ont été attribués au cours des exercices 2007 et 2008 ; le dividende 2009 représente la proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2010.

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Dividende ordinaire par action			
Dividendes ordinaires bruts attribuables aux actionnaires (en milliers d'euros)	11 357	11 357	14 309
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	1,00	1,00	1,26
Dividende ordinaire net par action sans strip VVPR (en euro)	0,75	0,75	0,95
Dividende ordinaire net par action avec strip VVPR (en euro)	0,85	0,85	1,07
Dividende privilégié par action de catégorie B			
Dividendes privilégiés bruts attribuables aux actionnaires de catégorie B (en milliers d'euros)	2 356	836	3 167
Nombre d'actions privilégiées en circulation au 31 décembre	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Dividende privilégié brut par action (en euro)	2,27	0,81	3,05
Dividende privilégié net par action (en euro)	1,70	0,60	2,29

Le dividende ordinaire brut de 2009 proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2010 de € 1,00 par action qui s'ajoute au dividende privilégié de € 2,27 par action de catégorie B, représentant un dividende total de € 13 712 727,18 sera mis en paiement le 28 mai 2010. Le précompte mobilier s'élève à 25 %. Les titres de catégorie A accompagnés d'un strip VVPR bénéficieront d'un précompte mobilier réduit à 15 %. Les titres de catégorie B seront soumis à un précompte mobilier de 25 %.

Cette distribution n'est pas comptabilisée en dettes dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2009 mais demeure reprise en réserves consolidées.

Note 29

Passifs latents

Le Groupe a des passifs éventuels se rapportant à des actions en justice survenues dans le cadre habituel de ses activités.

Sur base de la situation au 31 décembre 2009 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'immobilisations

À la fin des exercices 2009 et 2008, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles ou d'immeubles de placement.

En 2007 Banimmo a acquis un ensemble commercial en état futur d'achèvement (VEFA) à Clamart (France) Au 31 décembre 2007 seulement 53 % de la tranche 1 (selon l'état d'avancement) est repris au bilan consolidé. Fin 2008 cet immeuble est repris parmi les immeubles de placement pour la juste valeur totale.

En outre, Banimmo détenait fin 2007 une option d'achat sur la nue-propriété d'un terrain Kontich, Prins Boudewijnlaan 5 ; option exercée début 2008.

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

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose. Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Loyers à payer	1613	282	738
Canons emphytéotiques à payer	11 733	15 247	15 396
	13 346	**15 529**	**16 134**
Loyers à payer			
À moins d'un an	295	282	325
Entre 1 an et 5 ans	862	-	413
À plus de 5 ans	456	-	-
	1 613	**282**	**738**
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	402	526	509
Entre 1 an et 5 ans	1 906	2 330	2 193
À plus de 5 ans	9 425	12 391	12 694
	11 733	**15 247**	**15 396**

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

C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'État, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 2 982 000 en 2009, € 5 869 000 en 2008 et € 48 671 000 en 2007.

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.

De plus, dans le cadre de la cession des actions de Dolce La Hulpe, Banimmo a octroyé une option de vente d'actions de LEX 84 s.a. pour un montant total de € 325 000.

Le Groupe a octroyé fin 2009 une option d'achat de titres pour un montant total de € 362 000 contre un montant total de € 210 000 fin 2008.

Le groupe a octroyé au 31 décembre 2009 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 73,1 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 186,4 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 respectivement à € 2 141 000 en 2009, € 3 656 000 en 2008 et € 2 047 000 en 2007.

E. Autres droits

La valeur des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants :

(en milliers d'euros)	2009
Loyers futurs à recevoir :	
À moins d'un an	14 712
Entre 1 an et 5 ans	40 416
À plus de 5 ans	27 939

Note 31

Structure du Groupe

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays au 31.12 2009	% d'intérêts 31.12 2009	% d'intérêts 31.12 2008	% d'intérêts 31.12 2007
BANIMMO SA (société mère)	**Belgique**			
ALMA COURT INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
EEKLO INVEST SA (cession partielle en 2009)	Belgique	-	100,00 %	100,00 %
LOZANA INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LEX 84 SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
H4 INVEST SA (cession en 2009)	Belgique	-	100,00 %	100,00 %
EUDIP TWO SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
GORDINCO BV (liquidation en 2008)	-	-	-	100,00 %
PICARDIE INVEST SA (cession en 2009)	Belgique	-	100,00 %	100,00 %
GERARDCHAMPS INVEST SA (cession en 2008)	-	-	-	100,00 %
IMMO PROPERTY SERVICES SA (constitution en 2008)	Belgique	100,00 %	100,00 %	-
IMMO KONINGSLO SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RHONE ARTS SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BOUWEN EN WONEN SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TERVUEREN INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RAKET INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MAGELLIN SA (constitution en 2008)	Belgique	100,00 %	100,00 %	-
GP BETA II SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO FRANCE SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LES CORVETTES INVEST SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CLAMART RETAIL SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANIMMO RETAIL 1 SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MFSB SAS (acquisition en 2008)	France	100,00 %	100,00 %	-
PARIS VAUGIRARD SAS (constitution en 2008)	France	100,00 %	100,00 %	-
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (constitution en 2009)	France	100,00 %	-	-

ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays au 31.12 2009	% d'intérêts 31.12 2009	% d'intérêts 31.12 2008	% d'intérêts 31.12 2007
EUDIP THREE SA (liquidation en 2008)	-	-	-	50,00 %
IMMO 'T SERCLAES SA (en liquidation)	Belgique	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCHOONMEERS - BUGTEN SA (*)	Belgique	75,00 %	75,00 %	50,00 %
GRONDBANK THE LOOP SA (**)	Belgique	25,04 %	25,04 %	16,69 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT SCARL (*)	Belgique	50,00 %	50,00 %	50,00 %
LES JARDINS DES QUAIS SNC	France	50,00 %	50,00 %	50,00 %
CONFERINVEST SA (****)	Belgique	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE SA (****)	Belgique	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY SA (****)	France	49,00 %	49,00 %	49,00 %
JM CONSULTING SARL (cession en 2008)	-	-	-	49,90 %
PPF BRITTANY GP SARL (en liquidation)	Luxembourg	33,33 %	33,33 %	33,33 %
PPF BRITTANY SCA (liquidé en 2009)	-	-	33,33 %	33,33 %
MONTEA SCA SICAFI (***)	Belgique	23,26 %	23,26 %	15,08 %
DEVIMO CONSULT SA (cession en 2008)	-	-	-	32,50 %
PROJECTBUREAU PROGRESSO SA (cession en 2008)	-	-	-	32,50 %
DEVIMO SUD SA (cession en 2008)	-	-	-	32,50 %

(*) Banimmo sa détient directement 50 % de Schoonmeers Bugten sa et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Surveys and Management cvba qui détient les autres 50 % de Schoonmeers Bugten sa. L'augmentation de 25 % dans Schoonmeers Bugten sa en 2008 n'a eu comme conséquence qu'une augmentation de la participation dans Grondbank The Loop sa, qui est passée donc de 16,69 % à 25,04 %. Ce n'est que ce dernier impact qui avait été traité dans les comptes consolidés.

(**) 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 %).

(***) Banimmo a renforcé en 2008 sa participation au capital de Montea, Sicafi constituée en 2006.

(****) Banimmo a détenu Dolce La Hulpe à 100 % jusqu'au 1er mars 2007. Cette société détenait 100 % de Dolce Chantilly s.a. Après le 1er mars 2007, Banimmo détient 49 % et a syndiqué 51 % auprès de deux investisseurs financiers ; un pacte d'actionnaires a été signé. En septembre 2007, une société de détention (Conferinvest) a été créée reprenant les participations à 100 % dans Dolce Chantilly s.a. et Dolce La Hulpe s.a.

Note 32

Informations relatives aux parties liées

A. Achats de biens et de prestations de services

En 2007, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion envers Brouckère Tower Invest SA pour un montant de € 267 000, envers la SNC Les Jardins des Quais pour un montant de € 96 000 et envers Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly pour un montant total de € 2 325 000.

En 2008, Banimmo a comptabilisé des honoraires et commissions de gestion envers Brouckère Tower Invest SA pour un montant de € 58 000, envers le groupe Conferinvest pour un montant de € 475 000.

En 2009, Banimmo a enregistré des honoraires et commissions de gestion envers le groupe Conferinvest pour un montant de € 400 000.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

B. Soldes de clôture liés à l'achat et la vente de biens et de services

Des créances sur Conferinvest (€ 15 109), sur Dolce Chantilly SA (€ 149 500) et sur Grondbank The Loop SA (€ 2 777) demeurent ouvertes au 31 décembre 2009. Ces créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

C. Rémunération des principaux dirigeants

Les rémunérations des membres du Comité de direction et des administrateurs s'élèvent à :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Honoraires du comité de direction	1 618	1 614	1 582
Honoraires des administrateurs indépendants	66	62	15

D. Prêts consentis à des parties liées

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES			
Dolce La Hulpe SA - échéance 30,06,2010	984	987	-
Conferinvest SA - échéance 31,01,2014 (prêt subordonné)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest SA - échéance 19,08,2009 prolongée	739	-	-
Les Jardins des Quais SNC	2 804	4 775	3 721
Schoonmeers-Bugten SA	12	5	-
PDSM SCARL	55	51	47
Total des prêts consentis à des parties liées	**16 844**	**18 068**	**16 018**
PRODUITS D'INTÉRÊTS SUR LES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES			
Dolce La Hulpe SA	37	22	-
Conferinvest SA	17	-	-
Les Jardins des Quais SNC	83	169	97
Schoonmeers-Bugten SA	1	-	-
PDSM SCARL	3	2	2
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis à des parties liées	**141**	**193**	**99**

Sauf les prêts Conferinvest SA et Dolce La Hulpe SA, les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance. Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Dolce La Hulpe SA, prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,5 %;
- Envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux Euribor 6 mois plus une marge de 1,75 % payable sous certains conditions suspensives : le taux appliqué en 2009 est 0 %
- Envers Conferinvest SA, prêt non subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 3,50 %
- Envers Les Jardins des Quais SNC, au taux EONIA augmenté d'une marge de 1,5 %;
- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 5 %.
- Envers PDSM SCARL, au taux fixe de 5 %.

Aucune garantie n'a été reçue.

E. Dettes contractées auprès de parties liées

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Dettes envers des parties liées			
Affine SA	-	-	-
Eudip Three SA	-	-	-
Charges d'intérêt sur les dettes consentis			
Affine SA	-	-	19
Eudip Three SA	-	-	3
Total des charges d'intérêt sur les dettes consentis	**-**	**-**	**22**

Note 33

Structure de l'actionnariat

	Actions A	Actions B	Total	Pourcentage
ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE				
AFFINE	**5 678 315**	**0**	**5 678 315**	**50,00**
MANAGEMENT DE BANIMMO				
Strategy, Management and Investments sprl	1 579 862	265 650	1 845 512	16,25
André Bosmans Management bvba	389 706	213 890	603 596	5,31
Stratefin Management bvba	75 918	147 583	223 501	1,97
Thierry Kislanski Management sprl	87 472	147 583	235 055	2,07
Amaury de Crombrugghe bvba*	49 302	124 996	174 298	1,53
PH Properties Investments sprl	54 694	138 670	193 364	1,70
Total Management de Banimmo	**2 236 954**	**1 038 372**	**3 275 326**	**28,84**
FREE FLOAT				21,16
Dont				
ETHIAS Investment RDT - DBI s.a.	238 000	0	238 000	2,10
ETHIAS Vie AAM	238 000	0	238 000	2,10
TOTAL ETHIAS	**476 000**	**0**	**476 000**	**4,19**
BANIMMO ACTIONS PROPRES	**84 229**	**0**	**84 229**	**0,74**
RESTE DU PUBLIC	**1 842 674**	**0**	**1 842 674**	**16,23**
TOTAL	**10 318 172**	**1 038 372**	**11 356 544**	**100,00**

* Depuis le 12 mars 2010, ces actions sont détenues par la SPRL CCL Invest, filiale de Amaury de Crombrugghe SPRL

Note 34

Émoluments des commissaires et des personnes qui leur sont liées

A. Émoluments des commissaires

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe : € 154 931.

II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe

- Autres missions d'attestation : € 12 577
- Missions de conseils fiscaux : € 0
- Autres missions extérieures à la mission révisorale : € 0

B. Émoluments de personnes avec lesquelles les commissaires sont liés

I. Émoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe : € 33 000

II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe

- Autres missions d'attestation : € 0
- Missions de conseils fiscaux : € 9 311
- Autres missions extérieures à la mission révisorale : € 0

11.7.

Rapport du collège des commissaires sur les comptes consolidés

Rapport du collège des commissaires à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Banimmo S.A. sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaires. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Banimmo S.A. et de ses filiales (le «Groupe») pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2009, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global et les tableaux consolidés des flux de trésorerie et des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à EUR (000) 317 044 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de EUR (000) 11 006.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe visant à l'établissement et à la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées dans les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2009, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- Le rapport consolidé de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Le collège des Commissaires

Bruxelles, le 14 avril 2010

PricewaterhouseCoopers
Reviseur d'Entreprises

Représentée par

Raynald Vermoesen
Reviseur d'Entreprises

Mathy Doumen
Reviseur d'Entreprises

Port Louis, le 14 avril 2010

Jean-Jacques Dedouit
Reviseurs d'Entreprises

Les attestations du collège des réviseurs pour les comptes consolidés pour les exercices clos au 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008 sont consultables sur le site www.banimmo.be.

11.8.

Comptes annuels abrégés de Banimmo

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo s.a. sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévu à l'assemblée générale du 18 mai 2010. Le collège des commissaires a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo s.a.. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du collège des commissaires sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante: Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem.

BILAN

(en €)	2009	2008
ACTIFS		
ACTIFS IMMOBILISÉS	**203 902 845**	**290 027 883**
Frais d'établissement	579 677	1 739 032
Immobilisations incorporelles	81 757	166 835
Immobilisations corporelles	58 327 115	74 606 892
Immobilisations financières	144 914 296	213 515 124
ACTIFS CIRCULANTS	**9 916 611**	**19 001 325**
Créances à plus d'un an	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	-
Créances à un an au plus	6 117 654	4 150 971
Placements de trésorerie	1 307 940	10 982 303
Valeurs disponibles	614 387	2 495 529
Comptes de régularisation	1 876 630	1 372 522
TOTAL DE L'ACTIF	**213 819 456**	**309 029 208**
PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	**140 557 580**	**141 333 944**
Capital	132 015 738	132 015 738
Primes d'émission	-	-
Plus-values de réévaluation	-	-
Réserves	6 789 158	5 834 709
Bénéfice reporté	1 752 684	3 483 497
Subsides en capital		-
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	**6 373 555**	**2 851 760**
Provisions pour risques et charges	5 982 518	2 228 478
Impôts différés	391 037	623 282
DETTES	**66 888 321**	**164 843 504**
Dette à plus d'un an	27 604 163	113 750 000
Dettes à un an au plus	37 437 768	49 668 787
Comptes de régularisation	1 846 390	1 424 717
TOTAL DU PASSIF	**213 819 456**	**309 029 208**

COMPTE DE RÉSULTATS

(en €)	2009	2008
Ventes et prestations	17 316 247	7 617 069
Coût des ventes et prestations	16 224 154	10 667 143
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	**1 092 093**	**-3 050 074**
Produits financiers	6 682 102	9 018 650
Charges financières	7 331 021	7 369 382
BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANTS IMPÔTS	**443 174**	**-1 400 806**
Produits exceptionnels	11 236 865	14 701 194
Charges exceptionnelles	52 398	895 174
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANTS IMPÔTS	**11 627 641**	**12 405 214**
Prélèvements sur les impôts différés	232 245	127 896
Impôts sur le résultat	-1 076 478	205 655
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	**12 936 364**	**12 327 455**
TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES	**-**	**-**
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	**12 936 364**	**12 327 455**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2009	2008
BÉNÉFICE À AFFECTER	**16 419 860**	**17 258 385**
Bénéfice de l'exercice à affecter	12 936 364	12 327 455
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	3 483 496	4 930 930
AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	**954 449**	**1 582 251**
À la réserve légale	647 000	617 000
Aux autres réserves	307 449	965 251
RÉSULTAT À REPORTER	**1 752 684**	**3 483 496**
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	**13 712 727**	**12 192 638**
Rémunération du capital	13 712 727	12 192 638

12.

Renseignements généraux

12.1. Capital social	120
12.2. Actes constitutifs et statuts	121
12.3. Contrôle de la société	128
12.4. Déclarations	128
12.5. Organigramme	129
12.6. Employés	131
12.7. Environnement	131
12.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	131
12.9. Commissaires	131
Lexique	132

12.1.

Capital social

12.1.1.

Montant du capital et actions

Au 31 décembre 2009, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 132 015 738, divisé en 11 356 544 actions dont 10 318 172 actions de catégorie A et 1 038 372 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B ont été souscrites par le Management et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016, sauf prolongation par l'assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de modification des statuts. Toutes les actions sont entièrement libérées.

12.1.2.

Titres non représentatifs du capital

À l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, il n'existe pas d'autres instruments financiers, représentatifs ou non du capital de Banimmo.

12.1.3.

Actions détenues par Banimmo ou pour son compte

Au 31 décembre 2009, Banimmo détenait 84 229 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

Conformément à l'article 11 de ses statuts, la société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément à l'article 620 et suivants du Code des sociétés et dans les limites qu'il prévoit, acquérir en bourse ou hors bourse ses propres actions à un prix unitaire qui respectera les dispositions légales mais ne pourra en tout cas être inférieur de plus de 20 % au cours de clôture le plus bas des 20 derniers jours de cotation précédant l'opération, ni supérieur de plus de 20 % au cours de clôture le plus haut des 20 derniers jours de cotation précédant l'opération. Cette faculté s'étend à l'acquisition en bourse ou hors bourse, même auprès d'une filiale. La société fera le cas échéant offre aux mêmes conditions à tous les actionnaires, conformément à l'article 620, §1er, 5°, du Code des Sociétés. Cette autorisation a été renouvelée le 28 août 2008 (cfr. publication au Moniteur Belge du 24/03/2009) et est valable pendant 18 mois.

La société peut revendre ses actions propres, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, sans limite dans le temps et conformément à l'article 622, §2, alinéa 2 du Code des sociétés.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 août 2008, le conseil d'administration a été autorisé à acquérir pour compte de la société ses propres actions, lorsqu'une telle acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour 3 ans.

12.1.4.

Historique du capital

Le tableau ci-dessous contient un aperçu de l'historique du capital de Banimmo depuis le 1er janvier 2004.

Date	Opération	Variation du capital social (€)	Capital social (€)	Nombre d'actions
01/01/2004	État du capital social à cette date 86 508 000	-	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
31/12/2005	-	-	75 281 970	8 653 100
31/12/2006	-	-	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1ère augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2ème augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
31/12/2007	-	-	132 015 738	11 356 544
31/12/2008	-	-	132 015 738	11 356 544
31/12/2009	-	-	132 015 738	11 356 544

12.2.

Actes constitutifs et statuts

12.2.1.

Objet social

Banimmo a pour objet, pour son compte et pour le compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, de :

- Conclure toutes opérations relatives à des droits immobiliers de toute nature et aux biens et/ou droits mobiliers qui en découlent, et notamment acheter, construire, cultiver, aménager, louer (en ce compris le leasing immobilier), sous-louer, accorder des baux emphytéotiques et des droits de superficie, exploiter de façon directe, indirecte ou par un intermédiaire, échanger, vendre, diviser horizontalement et verticalement, lotir, placer sous le régime de la copropriété et, de façon générale, faire tout ce qui directement ou indirectement est en rapport avec la gestion commerciale, technique et/ou administrative, la valorisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes propriétés immobilières bâties ou non bâties, procéder à toutes recherches et estimations, demander toutes autorisations administratives, rédiger tous cahiers des charges, conclure tous contrats d'architecte et/ou d'entreprise.
- Prendre, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation ou autrement, des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.
- Faire toutes opérations en rapport avec la profession d'agent immobilier.
- Faire toutes opérations en rapport avec la promotion immobilière.
- Faire toutes opérations en rapport avec le commerce de biens immobiliers (notamment l'activité de marchand de biens).
- Faire toutes opérations en rapport avec la fourniture, la gestion ou l'activité de conseil relatifs aux opérations décrites ci-dessus.
- Faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales dans la mesure où elles favorisent son objet social.
- Consentir tous emprunts ou toutes opérations de financement à des filiales, à des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation et à des tiers.
- Accorder toutes garanties et sûretés de quelque sorte que ce soit, en ce compris au bénéfice d'autres sociétés du Groupe, de sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation, et des sociétés qui la contrôlent directement ou indirectement.

Banimmo peut financer tout ou partie de ces investissements, le cas échéant en association ou en collaboration avec des tiers ou par l'émission de certificats immobiliers.

Lorsque certaines opérations de Banimmo sont réalisées grâce à l'apport des souscripteurs de certificats, Banimmo peut également conclure des emprunts pour préfinancer ses investissements, la réparation ou l'amélioration des bâtiments dans l'intérêt final des souscripteurs des certificats.

Banimmo peut effectuer toutes opérations nécessaires, utiles ou en rapport avec la réalisation de son objet social, en ce compris l'acquisition et la détention d'instruments financiers.

Elle pourra également exercer des mandats d'administrateur ou de liquidateur dans toutes autres sociétés.

12.2.2.

Conseil d'administration

Composition

Banimmo est administrée par un conseil d'administration composé de six (6) membres au moins, actionnaires ou non de la société, personnes physiques ou morales.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Celle-ci ne peut révoquer son représentant permanent qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en son nom et pour son compte propre.

La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois (3) ans, sauf décision contraire de l'assemblée générale réduisant ce terme. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée qui a procédé à la réélection.

Le conseil d'administration choisira en son sein un président.

Il pourra également choisir parmi ses membres un vice-président.

Compétence

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes réservés par le Code des sociétés ou les statuts à l'assemblée générale. Nonobstant les obligations découlant de l'administration collégiale, à savoir la concertation et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches d'administration.

Réunions

Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil d'administration ou tout autre administrateur le demande. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations et de préférence au siège social de la société. Les convocations aux réunions du conseil seront adressées, dans la mesure du possible et sauf lorsque l'exigence et l'intérêt social requièrent un délai de convocation plus bref, au moins huit (8) jours à l'avance. Chaque administrateur recevra, dans la mesure du possible au moins cinq (5) jours avant la réunion du conseil, tous documents et renseignements utiles. Il pourra, en outre, obtenir la production au conseil de toutes pièces (lettre, facture, devis, proposition, rapport comptable) qu'il jugera utile de soumettre à l'examen du conseil. Les convocations sont valablement faites par écrit ou envoyées par courrier électronique, étant entendu qu'aucune convocation, si ce n'est la décision qui en détermine le moment, ne doit être faite pour les réunions régulières. Une partie des administrateurs ou l'ensemble de ceux-ci peuvent assister à la réunion du conseil d'administration par téléphone, vidéoconférence ou par tout autre moyen de communication similaire permettant aux personnes qui participent à la réunion de s'entendre. La participation à une réunion par ces moyens techniques est considérée comme une présence en personne.

Délibérations

Le conseil d'administration ne peut délibérer et prendre des résolutions que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée. Tout administrateur peut, au moyen d'un document portant sa signature, en ce compris la signature digitale au sens de l'article 1322 du Code civil, transmis par lettre, télécopie, courrier électronique ou par tout autre moyen de communication visé à l'article 2281 du même Code, donner mandat à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en ses lieu et place. Si la procuration a été notifiée par télécopie ou par courrier électronique, l'original doit être envoyé au conseil par courrier dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. Un représentant physique d'une personne morale peut également se faire représenter par un administrateur ou un employé de la personne morale qu'elle représente. Aucun administrateur ne peut, cependant, représenter plus d'un de ses collègues. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité ordinaire des voix. Si, dans une réunion du conseil d'administration, valablement composée, un ou plusieurs administrateurs ou leurs mandataires s'abstiennent de voter, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des autres membres du conseil présents ou représentés.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les administrateurs pourront délibérer et prendre toutes décisions par consentement unanime exprimé par écrit. Dans ce cas, un projet de décision, précédé d'un exposé des motifs circonstancié, vaudra résolution si, communiqué simultanément aux administrateurs, il est approuvé par écrit inconditionnellement et à l'unanimité par ceux-ci. Il ne pourra cependant être recouru à ces procédures pour l'établissement des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé ou pour toute décision du conseil devant être constatée par un acte authentique.

Gestion journalière

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, membres ou non du conseil ; ils agiront séparément, conjointement ou en tant que collège, selon la décision du conseil d'administration. Le cas échéant, le conseil d'administration restreint leurs pouvoirs de représentation. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Comité de direction

Le conseil d'administration a instauré un comité de direction, composé de plusieurs personnes, administrateurs ou non, et lui a délégué ses pouvoirs de gestion, le tout conformément au Code des sociétés. Nonobstant cette délégation, les pouvoirs et responsabilités suivants resteront en tout état de cause de la compétence du conseil d'administration :

- la nomination du Chief Executive Officer (« CEO »), du Chief Financial Officer (« CFO ») et du secrétaire de la société,
- l'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion (« Management Agreement ») à conclure avec tout membre d'un conseil d'administration ou d'un comité de direction de la société, ou, pour les membres qui sont des sociétés, avec les personnes qui contrôlent ces sociétés, ou avec les sociétés contrôlées par de tels membres,
- la proposition de désignation des membres du comité de direction de la société,
- toute convention entre la société et tout ou partie de ses actionnaires,
- une recommandation pour la cession d'une part importante (plus de vingt-cinq pour cent (25 %)) des actifs de la société,
- l'approbation de la politique générale de la société et de son Groupe, étant entendu que la stratégie de la société et de son Groupe sera développée sur des périodes de cinq (5) ans,
- l'approbation du plan d'affaires (« business plan ») sur trois ans à mettre à jour et adopter annuellement,
- l'approbation du budget annuel qui comprend :
  - les revenus et charges (immobiliers et autres),
  - la vente de certains actifs avec un prix net minimum,
  - les dépenses (« Capital Expenditures ») pour chaque investissement,
  - les dépenses (« Capital Expenditures »), tant en coûts qu'en honoraires, pour chaque développement,
  - un budget pour l'acquisition d'actifs.
- l'approbation des variances par rapport au budget approuvé, à savoir de toute vente pour un montant inférieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du prix net minimum approuvé dans le cadre du budget ou tout dépassement d'une autorisation d'investissement (« Capital Expenditures ») d'au moins deux cent cinquante mille euros (€ 250 000) par actif,
- l'approbation de toute acquisition ou de tout investissement dont le prix de revient global (budget de (re-) développement compris) dépasserait un montant de cinq millions d'euros (€ 5 000 000),
- l'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq millions d'euros (€ 5 000 000),
- l'approbation de toute vente et/ou autre cession pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5 000 000), sauf si elle est prévue dans le budget annuel,
- tout autre engagement pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5 000 000) sauf s'il est prévu dans le budget annuel.

Le conseil d'administration détermine la composition et le mode de fonctionnement du comité de direction, ainsi que les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération éventuelle et la durée de leur mission.

À moins que le conseil d'administration n'en décide autrement, le comité de direction agira en tant que collège. Le conseil d'administration peut également apporter des restrictions aux pouvoirs qu'il délègue au comité de direction.

De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Si une personne morale est nommée membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale, le tout conformément au Code des sociétés.

Comités consultatifs

Le conseil d'administration peut constituer et organiser des comités consultatifs composés d'administrateurs et/ou de personnes qui ne sont pas administrateurs. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements internes sont établis par le conseil d'administration.

12.2.3.

Catégories et droits attachés aux actions

La société a émis deux catégories d'actions, les actions de catégorie A et les actions de catégorie B. Les actions de catégorie B diffèrent des actions de catégorie A en ce qu'elles donnent droit, outre le dividende ordinaire, à un dividende privilégié lié à la performance et aux résultats réalisés au cours de l'exercice considéré. Les actions nouvelles émises lors de l'introduction en bourse sont des actions de catégorie A (sans dividende privilégié).

12.2.4.

Modifications aux droits des actionnaires

Les droits des actionnaires sont établis par la loi et les statuts. Ils peuvent être modifiés dans les conditions légales et statutaires.

12.2.5.

Composition, compétences, convocations et formalités d'admission aux assemblées générales des actionnaires

Composition et compétences

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataires, moyennant observation des prescriptions légales et statutaires. Les décisions prises par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même pour les actionnaires absents ou dissidents.

Réunions

L'assemblée générale ordinaire – également dénommée assemblée annuelle - se tient le troisième mardi du mois de mai de chaque année, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant, autre qu'un samedi, à la même heure.

Cette assemblée entend le rapport de gestion et le rapport du(des) commissaire(s) éventuel(s), discute les comptes annuels et, après approbation de ceux-ci, donne décharge - par vote séparé - aux administrateurs et commissaire(s) éventuel(s) ; elle procède, le cas échéant, à la réélection ou au remplacement des administrateurs et commissaire(s) éventuel(s) sortants ou manquants et prend toutes décisions en ce qui concerne les éventuels autres points de l'ordre du jour. Une assemblée générale extraordinaire - ou une assemblée générale spéciale dans les cas prévus par le Code des sociétés - pourra être convoquée à tout moment pour délibérer et prendre des résolutions sur tous points relevant de sa compétence.

L'assemblée générale doit être convoquée à la demande d'actionnaires représentant un cinquième (1/5) du capital social ou à la demande du président du conseil d'administration ou de deux administrateurs et chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Convocations

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux prescriptions du Code des sociétés. L'organe qui convoque une assemblée désigne les lieux dans lesquels devront être déposées les actions au porteur et les attestations établies par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation pour les titres dématérialisés. Il peut arrêter la formule des procurations, à utiliser, et peut exiger que les procurations signées soient déposées avant la réunion aux lieux et dans les délais qu'il fixe.

Formalités d'admission

• Formalités de préavis

Pour les propriétaires d'actions dématérialisées, le droit de prendre part à la réunion est subordonné au dépôt, aux endroits indiqués dans la convocation, au plus tard le troisième (3e) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion, d'une attestation, établie par un teneur de comptes agréé conformément à l'article 468 du Code des sociétés ou par l'organisme de liquidation désigné conformément au même article, et certifiant l'indisponibilité des actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Le dépositaire désigné remet au déposant un récépissé, sur présentation duquel le propriétaire des actions dématérialisées, ou son mandataire, est admis au lieu où se tient la réunion.

Si l'organe qui convoque l'assemblée désigne des établissements financiers à l'étranger où peuvent être faits les dépôts, ceux-ci ont la faculté de désigner, dans leurs pays respectifs, d'autres établissements où les attestations d'indisponibilité d'actions dématérialisées pourront également être valablement déposées, et d'en publier la liste.

Pour les propriétaires d'actions nominatives, le droit de prendre part à la réunion est subordonné à leur inscription dans le registre des actions nominatives de la société, au plus tard le troisième (3e) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion.

L'organe qui convoque peut indiquer dans la convocation que le droit de prendre part à la réunion est en outre subordonné à la réception par la société, dans le même délai, d'un avis écrit de l'actionnaire, exprimant son intention d'y prendre part, et indiquant le nombre d'actions dont il entend exercer les droits au cours de la réunion.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres nominatifs est tenu de se faire connaître en cette qualité à la société, qui en fera mention dans le registre desdits titres. L'émetteur qui s'abstient de notifier cette qualité à la société ne peut prendre part au vote lors d'une assemblée générale que si l'avis écrit indiquant qu'il entend prendre part à cette assemblée générale précise sa qualité d'émetteur.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres dématérialisés est tenu de faire connaître sa qualité d'émetteur à la société avant tout exercice du droit de vote, et au plus tard lors du dépôt des titres en vue de prendre part à l'assemblée au cours de laquelle il exerce ce droit. À défaut, ces titres ne peuvent prendre part au vote. Les jours ouvrables s'entendent de tous les jours de la semaine, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux.

• Mandats et procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote peut participer à la réunion en personne ou s'y faire représenter par un mandataire. L'organe qui convoque peut déterminer le modèle de la procuration écrite à donner au mandataire. Il peut exiger que les procurations signées soient déposées avant la réunion aux endroits et dans les délais qu'il fixe.

• Formalités d'accès

Avant la réunion, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer une liste des présences indiquant leurs nom, prénom et domicile ou dénomination sociale et siège social, ainsi que le nombre d'actions pour lesquelles ils prennent part à l'assemblée. Les propriétaires d'actions dématérialisées, ainsi que les mandataires d'actionnaires, doivent remettre le récépissé de dépôt omis par le dépositaire désigné dans les convocations. Les représentants des actionnaires personnes morales doivent remettre les documents établissant leur qualité d'organe ou de mandataires spéciaux.

Les mandataires des actionnaires personnes morales et ceux des actionnaires personnes physiques doivent en outre remettre l'original de la procuration établissant leurs pouvoirs, à moins que la convocation n'en ait exigé le dépôt préalable. Les personnes physiques, actionnaires, organes ou mandataires qui prennent part à l'assemblée doivent pouvoir justifier de leur identité.

• Autres titres

Les titulaires de parts bénéficiaires, d'actions sans droit de vote, d'obligations, de droits de souscription ou d'autres titres émis par la société, ainsi que les titulaires de certificats émis en collaboration avec la société et représentatifs de titres émis par celle-ci, peuvent assister à l'assemblée des actionnaires dans la mesure où la loi leur reconnaît ce droit et, le cas échéant, le droit d'y prendre part aux votes. S'ils souhaitent y assister, ils sont soumis aux mêmes formalités de préavis et d'accès, et de forme et de dépôt des procurations, que celles imposées aux actionnaires.

12.2.6.

Dispositions des statuts qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société

Acquisition d'actions propres

La société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément aux articles 620 et suivants du Code des sociétés et dans les limites qu'il prévoit, acquérir en bourse ou hors bourse ses propres actions à un prix unitaire qui respectera les dispositions légales, mais en tous cas ne pourra être inférieur de plus de vingt pour cent (20 %) au cours de clôture le plus bas des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération, ni supérieur de plus de vingt pour cent (20 %) au cours de clôture le plus haut des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération. Cette faculté s'étend à l'acquisition en bourse ou hors bourse d'actions de la société par une de ses filiales directes, au sens et dans les limites de l'article 627, alinéa 1er, du Code des sociétés. Si l'acquisition est faite par la société hors bourse, même auprès d'une filiale, la société fera le cas échéant offre aux mêmes conditions à tous les actionnaires, conformément à l'article 620, § 1er, 5°, du Code des sociétés.

L'autorisation qui précède a été renouvelée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 août 2008 et est valable pendant dix-huit (18) mois.

La société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale et sans limite dans le temps, conformément à l'article 622, § 2, alinéa 2, du Code des sociétés, aliéner en bourse ses propres actions qu'elle détient. Cette faculté s'étend à l'aliénation en bourse d'actions de la société par une de ses filiales directes.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 août 2008, le conseil d'administration a été autorisé à acquérir - dans le respect des conditions fixées par les articles 620 et suivants du Code des sociétés - pour compte de la société, ses propres actions, lorsqu'une telle acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour trois (3) ans.

Autorisation d'utiliser le capital autorisé

Autorisation d'utiliser le capital autorisé en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la société. Le conseil d'administration est expressément autorisé, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la société, à augmenter le capital dans les conditions prévues par l'article 607 du Code des sociétés. Cette autorisation est renouvelée pour une durée de trois (3) ans par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 août 2008. Les augmentations de capital décidées dans le cadre de cette autorisation s'imputeront sur la partie restante du capital autorisé prévu par l'article 6 des statuts.

12.2.7.

Communication reçue en application de l'article 74, §7 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition

Le 30 janvier 2008, Banimmo S.A. a reçu la communication visée à l'article 74, §7 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition des actionnaires suivants, qui agissent de concert : Affine S.A., Strategy Management and Investments S.P.R.L., André Bosmans Management B.V.B.A., Stratefin Management B.V.B.A., Thierry Kislanski Management S.P.R.L., Amaury de Crombrugghe B.V.B.A. et PH Properties Investments S.P.R.L.

Au 1er septembre 2007, les participations respectives de ces actionnaires s'établissaient comme suit :

Date	Nombre de titres avec droit de vote	Pourcentage
Affine SA	5 624 515	49,5
Strategy, Management and Investments SPRL	1 611 401	14,2
André Bosmans Management BVBA	603 596	5,3
Stratefin Management BVBA	220 871	2,0
Thierry Kislanski Management SPRL	225 055	2,0
Amaury de Crombrugghe BVBA	174 298	1,5
PH Properties Investments SPRL	193 364	1,7

Ces actionnaires n'ont procédé à aucune cession de titres avec droits de vote de Banimmo depuis le 1er septembre 2007 ; par contre, des acquisitions sont intervenues. Pour le détail de la structure actuelle de l'actionnariat veuillez consulter page108 (note 34 structure de l'actionnariat).

12.2.8.

Transparence de l'actionnariat

Toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer au conseil d'administration de la société et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de trois pour cent (3 %) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration. Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration au conseil d'administration de la société et à la Commission bancaire, financière et des assurances lorsqu'à la suite d'une telle opération, les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq pour cent (5 %), dix pour cent (10 %), quinze pour cent (15 %), vingt pour cent (20 %) et ainsi de suite par tranche de cinq (5) points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de 3 % visé à l'alinéa 1er.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou la cession de titres effectuée conformément aux dispositions du présent article, doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances et, par lettre recommandée, au conseil d'administration de la société, au plus tard le second (2) jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu. Les titres acquis par succession ne doivent cependant faire l'objet d'une déclaration que trente (30) jours après acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

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

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

12.2.9.

Modifications du capital

En vertu du droit belge des sociétés et des statuts de la société, la société peut augmenter ou réduire son capital social par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société, prise à une majorité de 80 % des votes émis, lors d'une réunion à laquelle au moins 50 % du capital social de la société est présent ou représenté.

Droit de préférence

En cas d'augmentation du capital, les actions à souscrire en numéraire seront offertes par préférence aux propriétaires des actions existantes proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Le délai pendant lequel le droit de souscription préférentielle peut être exercé est fixé par l'assemblée générale, ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, et ne peut être inférieur à quinze (15) jours à dater de l'ouverture de la souscription.

Le droit de souscription préférentielle est négociable dans les limites de la cessibilité des actions, pendant toute la durée de souscription.

Le conseil d'administration pourra décider que le non-usage total ou partiel par les actionnaires de leur droit de souscription préférentielle a pour effet d'accroître la part proportionnelle des actionnaires qui ont déjà exercé leur droit de souscription, ainsi que les modalités de cette souscription. Le conseil d'administration pourra aussi conclure, aux conditions qu'il détermine, toutes conventions destinées à assurer la souscription de tout ou partie des actions nouvelles à émettre. L'assemblée générale pourra, dans l'intérêt de la société et sous les conditions prescrites par l'article 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle.

En cas d'augmentation de capital par la voie du capital autorisé, le conseil d'administration pourra également, dans l'intérêt de la société et sous les conditions prescrites par les articles 603, alinéa 3, et 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales.

Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'un nombre d'actions, ou d'instruments financiers donnant droit à un nombre d'actions, d'un montant maximum de cent trente-deux millions quinze mille sept cent trente-huit euros (€ 132 015 738,00), étant entendu que, conformément à l'article 603, alinéa 1 du Code des sociétés, ceci ne peut aboutir à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant supérieur au montant du capital social. Le conseil d'administration peut utiliser cette autorisation dans le cas d'une émission de titres visée à l'article 14.

La ou les augmentations du capital décidée(s) en vertu de cette autorisation peuvent être effectuées :

- soit par apports nouveaux en espèces ou en nature, y compris éventuellement une prime d'émission indisponible, dont le conseil d'administration fixera le montant, et par création d'actions nouvelles conférant les droits que le conseil déterminera,
- soit par incorporation de réserves, même indisponibles, ou de primes d'émission, et avec ou sans création d'actions nouvelles.

Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq (5) ans, à dater de la publication de la décision aux annexes au Moniteur belge, i.e. le 8 octobre 2008.

Elle peut être renouvelée, une ou plusieurs fois, conformément aux dispositions légales applicables.

En cas d'augmentation du capital par le conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration devra affecter les primes d'émission, s'il en existe, à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale, statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

12.3.

Contrôle de la société

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1er septembre 2006 entre Affine et le Management (les « Actionnaires ») et modifiée le 24 mai 2007. Elle établit les principes d'une gouvernance d'entreprise conforme aux normes en vigueur en Belgique (article 522, § 1 du Code des Sociétés) en reconnaissant au Conseil d'Administration la plénitude de ses compétences en matière de décisions. Le Conseil d'Administration est en charge de la politique générale et des matières qui lui sont réservées par les statuts de la société. La convention d'actionnaires restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite. Les éléments clés de la convention d'actionnaires sont les suivants :

- Stratégie et autonomie : Les Actionnaires s'associent pour développer l'activité de Banimmo, comme entreprise autonome et dans le cadre de sa stratégie de niche. Ils éviteront toute interférence de leur propre stratégie d'entreprise ou contraintes patrimoniales dans les décisions à prendre.
- Conseil d'Administration : la politique générale du groupe Banimmo, les matières réservées en vertu de l'article 21 des statuts et repris à l'article 6.2. de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et la supervision du Comité de Direction relèvent de la compétence exclusive du Conseil d'Administration. Sa composition reflète la volonté des Actionnaires de partager le contrôle de la société puisque trois membres sont désignés par Affine, trois membres désignés par le Management et quatre membres sont des administrateurs indépendants. La présidence du Conseil d'Administration est assurée par Affine.
- Concertation entre les Actionnaires : Affine et le Management se réunissent à intervalles réguliers en vue de se concerter sur les opérations et de préparer les décisions à prendre par le Conseil d'Administration, sans cependant que ces réunions ne constituent un organe de décision et ne se substituent au Conseil d'Administration ou au Comité de Direction. Les membres du management sont en outre convenus entre eux de certaines modalités de concertation et se sont mutuellement octroyé des droits de première offre et de préemption relatifs à leurs actions Banimmo.
- Politique de distribution des dividendes : Le Management détient la totalité des actions de catégorie B, représentant 9,1 % du capital de Banimmo. Le nombre d'actions B n'augmentera pas. Les actions B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économiques calculé conformément à ce qui est indiqué à l'article 39 des statuts de la société. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016.

12.4.

Déclarations

12.4.1.

Personnes responsables

Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen, CEO Avenue Prince Baudouin 19 – 1150 Bruxelles

Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden, CFO Struikenlaan 31 – 1640 Sint-Genesius-Rode

Messieurs Didrik van Caloen et Christian Terlinden assument la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du Commissaire. À la connaissance de Messieurs Didrik van Caloen (Chief Executive Officer) et Christian Terlinden (Chief Financial Officer), 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 leur 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 leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Ces personnes déclarent que tous les documents mentionnés au point 24 de l'annexe I (Règlement Prospectus 809/2004/CE) peuvent être consultés sur le site internet de la Société (www.banimmo.be).

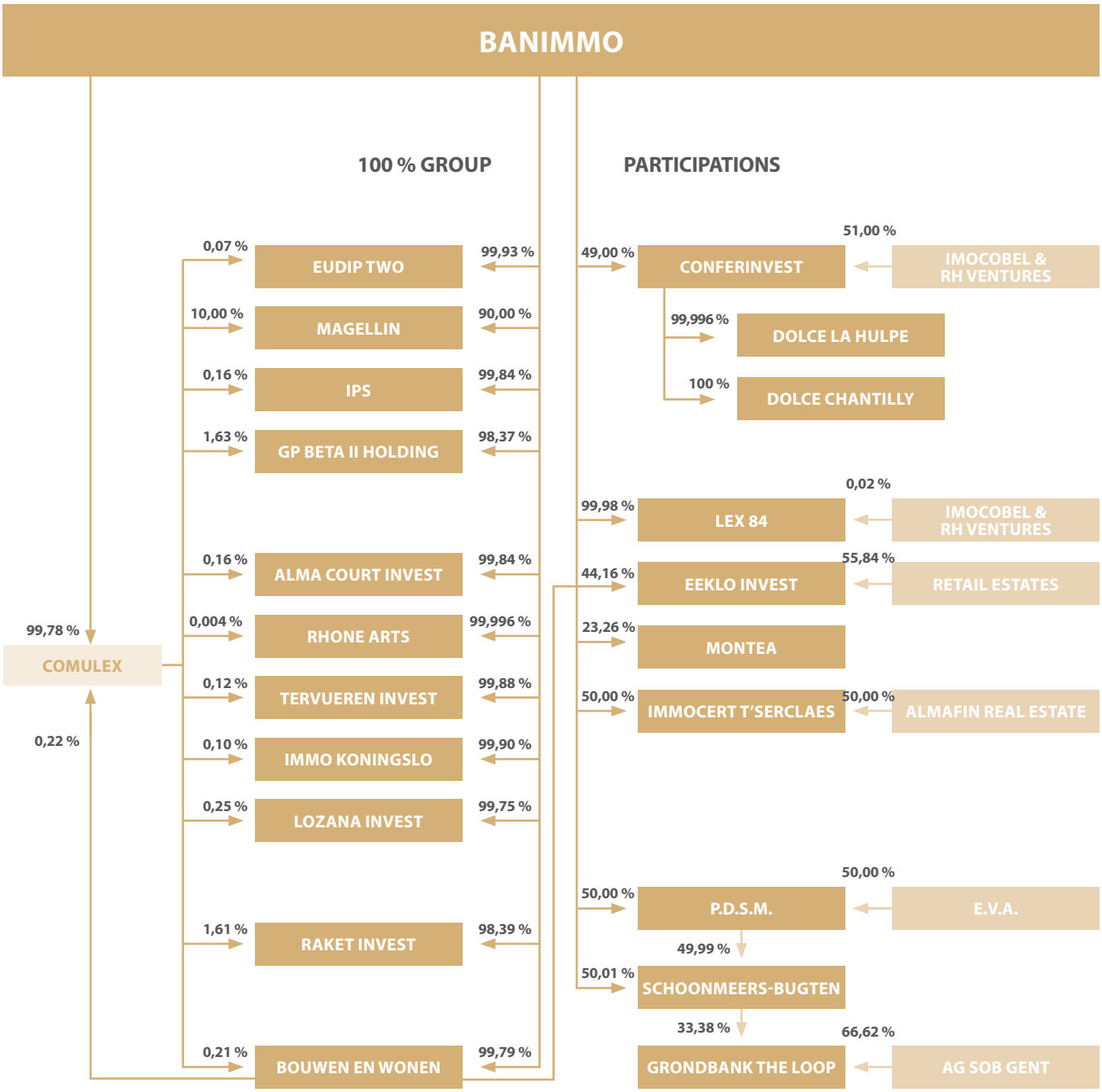
Ces personnes déclarent également que les informations reprises au chapitre 8.1. provenant de tierces parties ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

12.5.

Organigramme

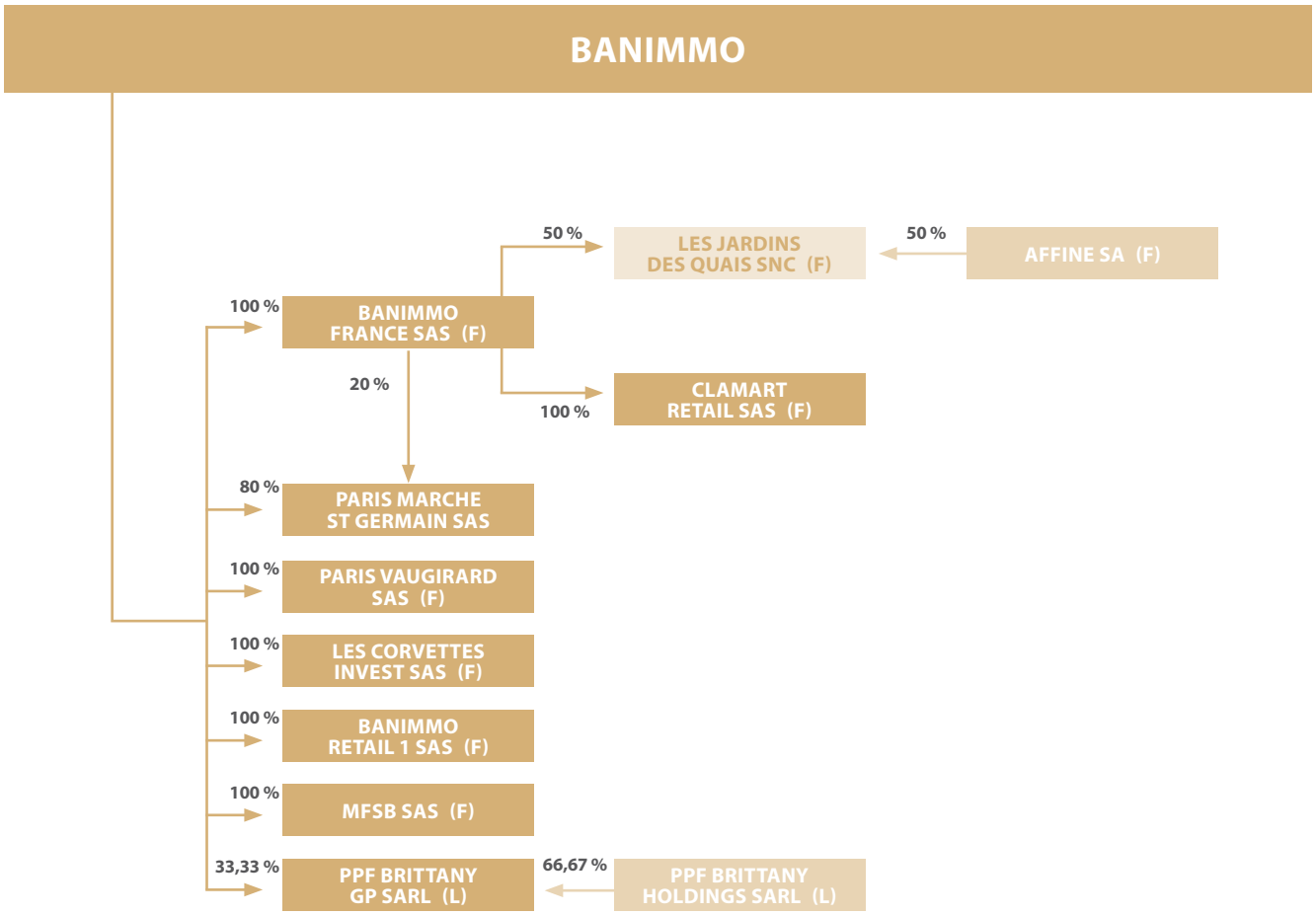
12.5.1.

Belgique



12.5.2.

France


BANIMMO
50 %
LES JARDINS DES QUAIS SNC (F)
50 %
AFFINE SA (F)
100 %
BANIMMO FRANCE SAS (F)
20 %
100 %
CLAMART RETAIL SAS (F)
80 %
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS
100 %
PARIS VAUGIRARD SAS (F)
100 %
LES CORVETTES INVEST SAS (F)
100 %
BANIMMO RETAIL 1 SAS (F)
100 %
MFSB SAS (F)
33,33 %
PPF BRITTANY GP SARL (L)
66,67 %
PPF BRITTANY HOLDINGS SARL (L)

12.6.

Employés

Banimmo employait 24 salariés (21 à temps plein et 3 à temps partiel, tous actifs au siège d'exploitation) au 31 décembre 2009. En outre, Banimmo France employait 5 salariés à temps plein au 31 décembre 2009. La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2008, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 23 (21 à temps plein et 2 à temps partiel), comparé à 20 en 2007 et 21 employés fin 2006. Pour Banimmo France, ce nombre était de 6 salariés en 2008 et 5 salariés fin 2007, tous engagés à temps plein, à comparer avec 4 salariés fin 2006.

12.7.

Environnement

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles du Groupe sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la «due diligence» préalable et d'éventuelles garanties de passif. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de Banimmo. Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, a été constituée. Après des dépenses d'assainissement de € 110 285 durant l'année 2009, il subsiste une provision de € 1 531 167 qui couvre largement le coût du travail estimé par l'expert pour achever l'assainissement. En outre, une provision de € 500 000 relative aux risques environnementaux du site des Corvettes a été constituée. Il s'agit des seules provisions enregistrées par Banimmo pour couvrir un risque environnemental.

12.8.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est impliqué dans un certain nombre de dossiers contentieux, la plupart (sauf un, voir 12.8.2.) étant d'un enjeu limité. Les principaux dossiers contentieux sont décrits ci-dessous.

12.8.1.

Actions contre le Groupe

Au 31 décembre 2009, aucune action n'était intentée contre le Groupe.

12.8.2.

Actions intentées par le Groupe

Albert Building: il résulte de l'acte authentique du 21 août 2006 et d'un engagement unilatéral de Banimmo à l'égard de l'OVAM que Banimmo effectuera à ses frais un assainissement du sol ainsi que toute autre mesure requise par l'OVAM, ce jusqu'à ce que l'assainissement soit déclaré conforme aux réglementations en la matière par l'OVAM. Ce risque environnemental fait l'objet d'une provision dans les comptes de Banimmo (cfr 12.7 Environnement). Banimmo a intenté diverses actions visant à établir la responsabilité de voisins du site quant à la contamination du sol et de la nappe phréatique du site et des parcelles adjacentes.

Autres: Banimmo a également intenté plusieurs autres actions en justice. Dans la majeure partie des cas la partie défenderesse est insolvable et il y a peu de chance d'obtenir un recouvrement intégral des créances.

12.9.

Commissaires

Le collège de commissaires est composé (i) de PricewaterhouseCoopers Réviseurs d'entreprises, dont le siège social est établi Woluwe Garden – Woluwedal 18, 1932, Sint-Stevens Woluwe, représenté conjointement pour l'exercice de sa mission par Raynald Vermoesen et Mathy Doumen, nommé en qualité de commissaire de Banimmo pour une durée de trois ans lors de l'assemblée du 16 mars 2007, et (ii) de Jean-Jacques Dedouit, dont le siège social est établi 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, France, nommé en qualité de commissaire de Banimmo pour une durée de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007.

Lexique

EBIT :
Résultat opérationnel économique avant charges financières et impôts (« Earnings before Interest and Taxes »).

EBITDA :
Résultat opérationnel économique avant charges financières, impôts et amortissements (« Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization »).

Endettement financier sur total du bilan :
Total des dettes financières (à court et long terme) sur total du bilan.

Endettement financier sur capitaux propres :
Total des dettes financières (à court et long terme) sur total des capitaux propres.

Prime rent :
Loyer « haut de gamme » applicable de façon relativement constante (à distinguer du loyer anormalement élevé d'une opération isolée) sur un marché locatif déterminé à un moment donné.

REBIT :
Résultat opérationnel récurrent avant charges financières et impôts (hors plus-values) (« Recurrent Earnings before Interest and Taxes »).

Rendement locatif brut des immeubles de placement :
Loyers contractuels bruts au 31 décembre 2009 sur dernière juste valeur des immeubles de placement.

Résultat net courant :
Résultat net consolidé corrigé des gains/pertes issus de la réévaluation annuelle des produits dérivés financiers et du portefeuille immobilier, conformément aux normes IFRS (IAS 40 et IAS 39).

Revenus récurrents :
Revenus locatifs nets des immeubles de placement + honoraires et commissions de gestion + quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence.

Take-up :
Prise en occupation générale, c'est-à-dire le nombre total de mètres carrés loués dans une région déterminée sur une période donnée.

Taux de capitalisation (ou « yield ») :
Taux de rendement utilisé pour calculer la valeur d'un immeuble à partir des revenus locatifs qu'il produit. Le taux de capitalisation est composé d'un taux d'intérêt et une prime de risque liée à l'immeuble.

Taux d'occupation :
Surfaces louées sur la surface totale disponible (louable) de l'immeuble (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

Valeur du portefeuille :

Somme de :

- immeubles de placement, valorisés à la juste valeur par l'expert ;
- immeubles en développement, valorisés à la valeur d'acquisition au 31/12/2009 ;
- stocks, valorisés à la juste valeur ;
- participation détenue dans la Sicafi Montea, valorisée sur base de la participation que détient Banimmo dans les capitaux propres de la Sicafi au 31/12/2009 ;
- joint-ventures (à l'exclusion des centres de conférences), valorisés à la juste valeur par l'expert ;
- 2 centres de conférences, repris à leur coût d'acquisition historique.

Parrainage

L'Arche de Marie est une asbl que Banimmo soutient financièrement depuis 2008 et s'est engagée à le faire pendant 5 ans.

L'Arche de Marie est un centre d'accueil pour personnes handicapées mentales de plus de 18 ans. Ces personnes, après l'âge de 18 ans, ne bénéficient plus de structure d'accueil officielle et se retrouvent donc sans travail et sans aucune aide extérieure.

C'est pourquoi quelques centres comme l'Arche de Marie ont été créés/ouverts par des personnes motivées, courageuses et fort disponibles.

Nous vous invitons à visiter leur site internet www.archedemarie.be où vous trouverez d'ailleurs notre logo en tant que Parrain.

C'est un projet valorisant qui évolue, qui ne cesse de se développer et qui, de par le soutien, entre autres de Banimmo, permet à ces personnes handicapées de vivre, apprendre, s'épanouir, partager, s'améliorer jour après jour dans leurs activités.

Version du rapport annuel

Ce rapport annuel est également disponible en néerlandais.

Pour en obtenir un exemplaire, contactez le service Communication :
Tél. : 02.710.53.11
Fax : 02.710.53.13
e-mail : info@banimmo.be

Design et production

www.concerto.be

Crédits photos

Studio Bruno Cohen ; Sara Maria Peeters ; Comfi&Publishing ; Nicolas Karadimos

Photo immeuble en couverture

Sirius – Bruxelles

FSC
Mixed Sources
Product group from well-managed forests and other controlled sources
Cert no. SGS-COC-004368
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council

Banimmo

Hippokrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tél. : 00.32.2.710.53.11 / fax : 00.32.2.710.53.13

27/29 Rue des Poissonniers - 92522 Neuilly Sur Seine Cedex
Tél. : 00.33.1.46.41.79.80 / fax : 00.33.1.46.41.90.71