

OFFRE PUBLIQUE INCONDITIONNELLE D'ÉCHANGE

de

BANIMMO

(l'« Offre d'Echange »)

sur la totalité des 75.000 obligations, portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015 (les « Obligations Existantes »), émises par



une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, avenue des Arts 27 et immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724

en contrepartie d'obligations à émettre par Banimmoo portant intérêt au taux de 5,2% l'an et venant à échéance le 30 mai 2018 (les « Nouvelles Obligations »)

Rendement actuariel net pour les personnes physiques établies en Belgique (en tenant compte de la déduction du précompte mobilier de 25%) des Nouvelles Obligations : 3,9% (calculé sur la base du pair) (2,582% pour les Obligations Existantes (calculé sur la base du prix de cotation actuel, soit 102,5%)).

Pour une Obligation Existante apportée, il sera remis une Nouvelle Obligation. Les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Echange (soit 49,95 EUR par Obligation Existante apportée) seront payés le 30 mai 2013.

La réalisation effective de l'Offre d'Echange n'est soumise à aucune condition.

L'Offre d'Echange est ouverte du 2 mai 2013 au 17 mai 2013 (inclus). Les bulletins d'acceptation de l'Offre d'Echange peuvent être déposés à partir du 2 mai 2013 et au plus tard le 17 mai 2013 (avant 16h) aux guichets d'ING, de Degroof, de KBC et de Petercam ou par l'intermédiaire de toute autre institution financière.

et

Offre en souscription publique en Belgique des Nouvelles Obligations pour un montant maximum de 75.000.000 EUR

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Nouvelles Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Ce prospectus a été approuvé le 30 avril 2013 par la FSMA en application de l'article 18 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition. L'offre publique et l'admission à la négociation des Nouvelles Obligations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels bénéficient de l'exemption de prospectus visée à l'article 18, §1 c) et §2, c) 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 décision de participer à l'Offre d'Echange appartient exclusivement aux détenteurs d'Obligations Existantes. Les Obligations Existantes qui ne sont pas apportées à l'Offre d'Echange resteront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels jusqu'à leur échéance. Aucun rachat forcé des Obligations Existantes ne pourra être mis en œuvre par l'Offrant.

Bookrunner et Global Coordinator



Co-Lead Managers



Le prospectus est mis gratuitement à la disposition des investisseurs, en langues française et néerlandaise, au siège d'exploitation (administratif) de Banimmo SA/NV (Hippocrateslaan, 16 à 1932 Zaventem). Il peut également être obtenu gratuitement sur simple demande auprès d'ING Belgique SA (« **ING** ») (tél. : 02/464 61 02), Banque Degroof SA/NV (« **Degroof** ») (tel : 02/287 97 55), KBC Bank NV (« **KBC** ») (tel : 078/152 154) et Petercam SA/NV (« **Petercam** ») (tel : 02/229 64 46). Le prospectus est aussi disponible sur le site Internet de Banimmo SA/NV (www.banimmo.be) et d'ING (www.ing.be), de Degroof (www.degroof.be), de KBC (www.kbc.be/banimmo) et de Petercam (www.petercam.be).

Le prospectus est établi en français et traduit en néerlandais. Banimmo assume la responsabilité de la traduction du prospectus et de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du prospectus. En cas de divergence entre les versions française et néerlandaise, la version française fait foi.

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Les communiqués de presse suivants de Banimmo sont incorporés par référence dans ce prospectus et en font partie intégrante :

- Communiqué de presse du 11 mars 2013 : Banimmo vend un ensemble commercial à Eragny
- Communiqué de presse du 25 mars 2013 : Banimmo va développer un nouveau 'build-to-suit' à Bruxelles pour le groupe international Marsh & McLennan
- Communiqué de presse du 28 mars 2013 : Banimmo vend un immeuble de bureaux situé à Kontich (Anvers)

Les copies de documents incorporés par référence dans le présent prospectus peuvent être obtenues gratuitement auprès du siège d'exploitation (administratif) de Banimmo et sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

Table des matières

Contenu	Page
1 RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	5
2 GÉNÉRALITÉS	10
3 FACTEURS DE RISQUE	13
4 L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE	21
5 DONNÉES RELATIVES À BANIMMO	31
Annexes	43
Annexe 1 Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 26 avril 2013	44
Annexe 2 Mémoire en réponse du Conseil d'Administration du 26 avril 2013	46
Annexe 3 Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2013	49
Annexe 4 Bulletin d'acceptation à établir en deux exemplaires	52
Annexe 5 Rapport annuel 2012	53
Annexe 6 Modalités des Nouvelles Obligations	172
Annexe 7 Modalités des Obligations Existantes	181

1 RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Le présent résumé inclut des informations essentielles contenues dans le prospectus de l'offre publique d'échange d'obligations par Banimmo. Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'apporter des Obligations Existantes à l'Offre d'Échange doit être fondée sur un examen de l'intégralité du prospectus.

Les termes utilisés avec une majuscule dans le présent résumé sont définis dans le prospectus et ont la même signification que dans le prospectus.

Banimmo a préparé ce résumé et n'en assume la responsabilité que si son contenu est trompeur, inexact ou s'il contredit les autres parties du prospectus. En cas de divergence entre le résumé et les autres parties du prospectus, ces dernières feront foi et prévaudront.

Un investisseur qui tenterait une action judiciaire sur la base de l'information contenue dans le prospectus devant un tribunal pourrait, selon la législation applicable, devoir supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire ou au cours de celle-ci.

Avis important

Les détenteurs d'Obligations Existantes de Banimmo sont invités à se former leur propre opinion sur les conditions de l'Offre d'Échange. La décision qu'ils prendraient de participer à l'Offre d'Échange ne peut se fonder sur d'autres informations que celles que contient ce prospectus. Les détenteurs d'Obligations Existantes de Banimmo sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à leur participation éventuelle à l'Offre d'Échange. Les détenteurs d'Obligations Existantes de Banimmo assument la responsabilité finale de l'analyse et de l'évaluation des avantages et inconvénients liés à leur participation à l'Offre d'Échange.

1.1 Données principales sur l'offre publique d'échange d'obligations

Décision

Conformément à la décision de son conseil d'administration du 26 avril 2013, Banimmo lance une offre publique d'échange des obligations (code ISIN BE0002173392), portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015, que Banimmo a émises le 12 mai 2010 (les « **Obligations Existantes** »). Les modalités des Obligations Existantes sont reprises en Annexe 7 au présent prospectus.

Obligations offertes en contrepartie

Banimmo remet en contrepartie des obligations émises à la Date de Livraison (code ISIN BE0002197631), portant intérêt au taux de 5,2% l'an et venant à échéance le 30 mai 2018 (les « **Nouvelles Obligations** »). Contrairement aux Obligations Existantes, les Nouvelles Obligations ne seront pas assorties de warrants.

Modalités des Nouvelles Obligations

Les modalités des Nouvelles Obligations sont reprises en Annexe 6 au présent prospectus.

Les Nouvelles Obligations portent intérêt au taux actuariel de 5,2% l'an (brut), payable annuellement à terme échu le 30 mai de chaque année.

Les Nouvelles Obligations viennent à échéance le 30 mai 2018. Les Nouvelles Obligations pourront être remboursées par Banimmo à tout moment anticipativement au cas où

surviendrait un changement de régime fiscal. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de Banimmo, les Nouvelles Obligations devront être remboursées anticipativement en cas d'exercice de l'option « put » par les détenteurs des Nouvelles Obligations suite à un changement de contrôle.

Les Nouvelles Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de Banimmo ou d'un tiers. Les Nouvelles Obligations viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison – entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de Banimmo.

Les Nouvelles Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés conformément à l'article 468 du Code des sociétés. Chaque Nouvelle Obligation a une valeur nominale de 1.000 euros.

Les Nouvelles Obligations seront exigibles immédiatement en cas de survenance d'un défaut (illégalité, non-paiement, non-respect d'autres engagements, non-respect des règles d'Euronext, *cross acceleration*, réorganisation/changement d'activités, faillite/liquidation).

Justification du prix

Le taux d'intérêt des Nouvelles Obligations sera composé de trois éléments : (i) le taux d'intérêt attendu par le marché pour une obligation nouvelle à 5 ans émise au pair par Banimmo, (ii) le report et l'étalement de la plus-value latente de l'Obligation Existante (correspondant à la différence positive entre 100% et le cours de cotation), et enfin (iii) une prime de rachat visant à inciter les détenteurs d'Obligations Existantes à apporter leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange.

Le taux d'intérêt brut sur le marché d'une obligation nouvelle à 5 ans émise au pair par Banimmo est évalué par l'Offrant à 4,38%. Ce taux d'intérêt se compose d'un taux de référence pour la même durée (0,78%), augmenté d'un « spread » reflétant le risque de crédit de l'émetteur, évalué par l'Offrant à 3,6%. Le taux de référence utilisé sur le marché pour valoriser une obligation est le taux de mid-swap. Le « spread » de risque de crédit s'apprécie en fonction de plusieurs critères qui incluent la taille de l'entreprise, la structure de bilan de l'entreprise, l'activité de l'entreprise, la qualité de ses actifs et la durée de l'obligation.

La plus-value latente est la différence entre le prix de cotation de l'Obligation Existante (102,5%) et le prix de rachat au pair (100%) par Banimmo, soit 2,5%. Le report et l'étalement de cette plus-value sur les 5 ans de la Nouvelle Obligation se traduit donc par une hausse du taux d'intérêt brut de 0,62% par an (2,5% capitalisés sur 5 années au taux d'intérêt calculé en (i) (4,38%) divisés par 5).

La prime de rachat vise à inciter les détenteurs d'Obligations Existantes à apporter leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange. Elle a été fixée à 0,20%. Le niveau de la prime de rachat est laissé à l'appréciation de l'émetteur.

Les détenteurs d'Obligations Existantes qui apporteront leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange recevront donc en contrepartie de chaque Obligation Existante apportée à l'Offre d'Echange d'une valeur nominale de 100%, une Nouvelle Obligation d'une valeur nominale de 100% portant intérêt au taux de 5,2% l'an (brut), soit l'addition des trois éléments précités, 4,38% + 0,62% + 0,20%.

Offre d'Échange

Dans le cadre de l'Offre d'Échange, Banimmo agit simultanément en qualité d'offrant et de société visée au sens de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

La décision de participer à l'Offre d'Échange appartient exclusivement aux détenteurs d'Obligations Existantes. Les Obligations Existantes qui ne seront pas apportées à l'Offre d'Échange resteront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels jusqu'à leur échéance. Aucun rachat forcé des Obligations Existantes ne pourra être mis en œuvre par l'Offrant.

Période d'acceptation

Du 2 mai 2013 au 17 mai 2013 inclus (au plus tard à 16 heures).

Conditions de l'Offre d'Échange

La mise en œuvre de l'Offre d'Échange n'est soumise à aucune condition.

Acceptations

Les bulletins d'acceptation de l'Offre d'Échange doivent être déposés, du 2 mai 2013 au 17 mai 2013 (16h) aux guichets d'ING (la « **Banque-Guichet** ») ou par l'intermédiaire de toute autre institution financière.

Les détenteurs d'Obligations Existantes désireux de participer à l'Offre d'Échange pourront faire parvenir leur bulletin d'acceptation dûment complété et signé à la Banque-Guichet ou à l'institution financière où sont déposées les Obligations Existantes, laquelle se chargera de transmettre le bulletin d'acceptation à la Banque-Guichet.

La révocation de l'acceptation de l'Offre d'Échange pourra être communiquée par l'intermédiaire de l'institution financière où sont déposées les Obligations Existantes, jusqu'au terme de la Période d'Acceptation.

Tous les frais éventuellement facturés par d'autres intermédiaires financiers incomberont aux détenteurs d'Obligations Existantes et ne seront pas payés par l'Offrant.

Publication des résultats

Les résultats de l'Offre d'Échange seront publiés le 22 mai 2013 ou aux alentours de cette date.

Livraison des Nouvelles Obligations

La livraison des Nouvelles Obligations aura lieu dans les dix jours ouvrables suivant la publication des résultats de l'Offre d'Échange (la « **Date de Livraison** »). Sauf avis contraire publié dans la presse, la Date de Livraison sera le 30 mai 2013.

Les banques dépositaires auprès desquelles sont détenues les Obligations Existantes transféreront ces dernières à la Banque-Guichet par inscription sur un compte ouvert dans les livres de la Banque Nationale de Belgique. La Banque-Guichet procèdera à la livraison des Nouvelles Obligations à la Date de Livraison. Les Nouvelles Obligations seront ensuite transférées sur le compte des participants à l'Offre d'Échange par l'intermédiaire de leur institution financière.

Les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange (soit 49,95 EUR par Obligation Existante apportée) seront également payables à la Date de Livraison par l'institution financière auprès de laquelle les

Obligations Existantes ont été déposées ou par le crédit du compte mentionné sur le bulletin d'acceptation.

Frais

Les frais liés à la structuration de l'Offre d'Échange et à l'émission des Nouvelles Obligations seront pris en charge par l'Offrant. Ces frais comprennent essentiellement les frais juridiques, administratifs, la rémunération de la FSMA, les publications juridiques, les frais d'impression du présent prospectus et le coût des conseillers.

Aucun frais ne sera porté à charge de l'Apporteur qui apporte ses Obligations Existantes directement au siège administratif (d'exploitation) de Banimmou ou auprès d'ING, Degroof, KBC ou Petercam. Les détenteurs d'Obligations Existantes qui désirent les apporter en passant par des intermédiaires autres qu'ING, Degroof, KBC ou Petercam doivent s'informer sur les frais que ces intermédiaires pourraient réclamer et qu'ils devront eux-mêmes supporter.

Aspects fiscaux de l'échange

L'échange d'Obligations Existantes contre des Nouvelles Obligations est une opération qui n'engendrera ni l'application du précompte mobilier belge (sauf en ce qui concerne les intérêts courus, voyez ci-dessous), ni l'application de la taxe sur les opérations de bourse.

Les intérêts sur les Nouvelles Obligations ainsi que les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange seront soumis au précompte mobilier belge à un taux de 25% sous réserve des réductions ou exonérations applicables sur base du droit fiscal belge ou des conventions internationales. Ces paiements d'intérêts seront toutefois exonérés de précompte mobilier dans la mesure où, au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'intérêt, les Nouvelles Obligations (et pour ce qui concerne les intérêts courus, les Obligations Existantes) sont détenues par certains investisseurs éligibles sur un compte-titres exonéré dans le système de liquidation X/N géré par la BNB.

La section 4.4 « Régime fiscal des Nouvelles Obligations en Belgique » contient de plus amples informations concernant le régime fiscal applicable aux Nouvelles Obligations.

1.2 Informations générales (données principales) concernant Banimmou

Identification

Banimmou est une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi avenue des Arts 27 à 1040 Bruxelles, Belgique.

Informations relatives au capital

A la date du présent prospectus, le montant du capital social de Banimmou s'élève à € 132.015.738, divisé en 11.356.544 actions dont 10.479.842 actions de catégorie A et 876.702 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Les actions de catégorie B sont actuellement toutes détenues par le Management hormis 35.000 actions qui sont détenues par certains collaborateurs. 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.

Lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2013, il sera proposé aux actionnaires de modifier les statuts en vue d'adapter les règles en matière de dividende privilégié. La modification du calcul du dividende privilégié répond à plusieurs objectifs :

- Adapter un système qui date de 2007 au nouvel environnement économique. Les niveaux de « return on equity » (ROE) définis dans l'ancien système ne sont plus atteints aujourd'hui par aucune société foncière cotée et le système était devenu virtuel et donc inexistant. Les nouveaux seuils de ROE ont été déterminés sur la base d'un benchmark des résultats atteints par les autres sociétés foncières cotées belges au cours des 3 dernières années, établi par une banque d'affaires indépendante ;
- Simplifier le système et sa lisibilité puisque le rapport résultat consolidé sur fonds propres consolidés sera calculé sur la base des résultats comptables sans retraitement particuliers, à l'exception des variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39), à l'image de ce qui se pratique pour les Sicafis dans la détermination de leur résultat distribuable ; et
- Mieux encadrer le système puisque différents plafonds ont été introduits qui viennent à limiter substantiellement le montant total payable au titre du dividende privilégié sur un exercice. A titre d'exemple, le plafond maximum est réduit de €4 millions à €2 millions indépendamment d'autres limitations reprises dans le nouvel article 39.

L'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 mai 2013 est repris en Annexe 3 du présent prospectus.

A la date du présent prospectus, Banimmo détenait 109 298 actions propres.

Actionnaire de Contrôle

La société anonyme de droit français Affine SA, qui détient 5.622.072 actions de catégorie A (soit une participation de 49,51% dans le capital), actionnaire de référence, et le Management, qui détient 1.986.381 actions de catégorie A et 841.702 actions de catégorie B (soit une participation de 24,90%), agissant de concert, détiennent ensemble le contrôle (au sens de l'Article 5 du Code des Sociétés) de Banimmo.

Activités de Banimmo

Banimmo est une foncière de repositionnement et de développement dont l'activité principale réside dans la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles sous valorisés ou obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, le Luxembourg et la France

Les actifs immobiliers visés sont des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des galeries commerciales en général de centre ville. L'acquisition d'actifs immobiliers plus spécifiques tels que des maisons de repos ou la reconversion d'immeubles de bureau en immeubles résidentiels rentrent également dans le champ d'activité de Banimmo, même si la société n'a à ce jour pas encore réalisé d'opérations dans ces deux segments.

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. Il permet en général d'atteindre un triple objectif : une hausse de la

valeur locative du bâtiment; une baisse des frais de gestion et une baisse du taux de capitalisation de l'immeuble, les trois facteurs entraînant une hausse de valeur.

Ce repositionnement d'actifs prend principalement deux formes, soit la rénovation de bâtiments existants en une ou plusieurs phases, soit la construction et livraison à un occupant préalablement identifié suite à la décision de ce dernier de quitter un bâtiment ancien ne répondant plus à ses critères d'occupation ni à l'image que cette société souhaite projeter vers l'extérieur.

Pour ce faire, Banimmco combine diverses expertises en matière de réseaux locaux, de gestion de projets ainsi qu'en matière financière et fiscale.

2 GÉNÉRALITÉS

2.1 Définitions

Apporteur :	L'obligataire de Banimmco qui apporte ses Obligations Existantes à l'Offre d'Échange.
Arrêté Royal	L'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition.
Banimmco, l'Offrant ou la Société :	Banimmco, société anonyme de droit belge dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, avenue des Arts 27 et immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724.
Contrepartie :	Les Nouvelles Obligations que Banimmco offrent en échange des Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange.
Degroof	Banque Degroof SA/NV, société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi 1040 Bruxelles, Rue de l'Industrie 44, immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0403.212.172.
FSMA :	L'Autorité des services et marchés financiers.
ING :	ING Belgique SA, société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi 1000 Bruxelles, Avenue Marnix 24, immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0403 200 393.
Jour Ouvrable :	Jour ouvrable dans le secteur bancaire en Belgique.
KBC	KBC Bank NV, société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi 1080 Bruxelles, Avenue du Port 2, immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0462.920.226.
Loi :	La loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.
Management	Les membres du Comité de direction de Banimmco.
Nouvelles Obligations	Les obligations portant intérêt au taux de 5,2% l'an et

venant à échéance le 30 mai 2018, que Banimmo offre d'émettre en échange des Obligations Existantes.

Obligations Existantes :	Les obligations émises par Banimmo le 12 mai 2010, portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015.
Offre d'Échange :	L'offre publique de d'échange lancée par Banimmo sur la totalité des Obligations Existantes.
Période d'Acceptation :	Du 2 mai 2013 au 17 mai 2013 (16 heures) inclus.
Petercam	Petercam SA/NV, société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi 1000 Bruxelles, Place Sainte-Gudule 19, immatriculée au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0451.071.477.

2.2 Approbation par la FSMA

Ce prospectus a été approuvé le 30 avril 2013 par la FSMA en application de l'article 18 de la Loi. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'offre, ni de la situation de l'offrant.

2.3 Responsables

Banimmo, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, Avenue des Arts 27, représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité de l'information contenue dans le prospectus et atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

2.4 Contrôle légal

Le commissaire de Banimmo est Mazars, Réviseurs d'Entreprises, dont le siège social est établi avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, représenté par Monsieur Xavier Doyen. Le commissaire a été désigné par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2010, pour une période de trois ans courant jusqu'à l'assemblée générale de 2013.

2.5 Droit applicable

L'Offre d'Échange et le contenu du prospectus sont régis par le droit belge, en particulier par la Loi et par l'Arrêté Royal. Les tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents en cas de litige relatif à l'Offre d'Échange.

2.6 Conseillers juridique et financier

Linklaters LLP a conseillé l'Offrant sur certains aspects de droit belge en rapport avec l'Offre d'Échange. Ces conseils ont été prodigués exclusivement au bénéfice de l'Offrant et les tiers ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir.

ING Bank N.V., Belgian Branch a conseillé l'Offrant sur certains aspects financiers en rapport avec l'Offre d'Échange.

2.7 Limitations

2.7.1 Généralités

Ce prospectus ne peut être utilisé qu'en Belgique et ne constitue pas une offre d'achat, de vente ou une sollicitation à céder ou transférer par quelque moyen que ce soit (ou une sollicitation à ces fins par aucune personne) dans tout État où sa publication, sa diffusion ou sa communication par tout moyen quelconque, sa lecture ou le fait d'agir sur la base du présent document (y compris la réception des fonds) seraient de quelque manière que ce soit illicite, ou soumis à l'accord ou à l'approbation de, ou à un dépôt auprès de toute autorité ou organisme, ou dans lequel une telle offre ou sollicitation est interdite, ou à toute personne se trouvant dans un État où il est illégal de faire une telle offre ou sollicitation.

Toute personne en possession du présent prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions et, le cas échéant, de s'y conformer.

En dehors de la Belgique, aucune démarche n'a été ni ne sera entreprise afin de permettre une offre publique dans un État où de telles démarches seraient nécessaires à cette fin.

Ni ce prospectus, ni aucune publicité ou autre information ne peuvent être mis à la disposition du public dans un État autre que la Belgique, dans lequel un enregistrement, un agrément ou toute autre obligation est ou serait applicable en rapport avec une offre d'acquisition de titres (ou une sollicitation à ces fins par quiconque), et ne peuvent, en particulier, être diffusés dans l'Espace Économique Européen, au Canada, au Japon et aux États-Unis. Toute méconnaissance de ces restrictions peut constituer une violation de la réglementation financière des États Membres de l'Espace Économique Européen concernés, de la réglementation financière du Canada, du Japon et des États-Unis, ou de la réglementation financière d'un autre État. L'Offrant décline expressément toute responsabilité pour une violation de telles restrictions par tout tiers.

2.7.2 Absence de garanties – Exonération de responsabilité

Les détenteurs d'Obligations Existantes de Banimmo ne doivent se référer, pour ce qui concerne l'Offre d'Échange, qu'aux informations contenues dans ce prospectus. Nul n'a été autorisé par l'Offrant à fournir aux détenteurs d'Obligations Existantes des informations relatives à l'Offre d'Échange différentes de celles contenue dans ce prospectus.

L'offre en souscription publique des Obligations Existantes a fait l'objet d'un prospectus publié le 28 avril 2010 conformément à 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. Les modalités des Obligations Existantes sont reprises en Annexe 7 au présent prospectus.

Les Obligations Existantes portent intérêt au taux de 5,15 % l'an (brut) (rendement actuariel brut de 3,845% (calculé sur la base du prix de cotation actuel, soit 102,5%)), payable annuellement à terme échu le 10 juin de chaque année.

Les Obligations Existantes viennent à échéance le 10 juin 2015. Les Obligations Existantes peuvent être remboursées par Banimmo à tout moment anticipativement au cas où surviendrait un changement de régime fiscal. Les Obligations Existantes devront être remboursées anticipativement en cas

d'exercice de l'option « put » par les détenteurs des Obligations Existantes suite à un changement de contrôle.

Les Obligations Existantes constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de Banimmo ou d'un tiers. Les Obligations Existantes viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison – entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de Banimmo.

Les Obligations Existantes sont émises sous forme de titres dématérialisés conformément à l'article 468 du Code des sociétés. Chaque Obligation Existante a une valeur nominale de 1.000 euros.

Les Obligations Existantes seront exigibles immédiatement en cas de survenance d'un défaut (illégalité, non-paiement, non-respect d'autres engagements, non-respect des règles d'Euronext, *cross acceleration*, réorganisation/changement d'activités, faillite/liquidation).

2.7.3 Fait nouveau significatif

Les informations contenues dans ce prospectus sont établies à la date du prospectus. Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans ce prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation de l'Offre d'Échange (au sens de l'article 17 de la Loi) et survient ou est constaté entre l'approbation du prospectus et la clôture définitive de la période d'acceptation de l'Offre d'Échange, fera l'objet d'un supplément au prospectus, qui devra être approuvé par la FSMA et publié selon des modalités identiques au présent prospectus.

3 FACTEURS DE RISQUE

Le présent chapitre a pour objet d'exposer les principaux risques relatifs à Banimmo et aux Nouvelles Obligations, qui sont susceptibles d'affecter la capacité de Banimmo à respecter ses obligations à l'égard des détenteurs des Nouvelles Obligations. Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous ainsi que toute autre information pertinente contenue dans ce Prospectus avant de décider d'apporter leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange. De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous est basée sur les informations connues à la date de rédaction du présent prospectus, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour susceptible d'avoir un effet défavorable sur Banimmo, son activité ou sa situation financière, peuvent exister. L'investisseur potentiel pourrait perdre tout ou partie de la valeur des Nouvelles Obligations reçues en contrepartie des Obligations Existantes qu'il aurait apportées à l'Offre d'Echange.

3.1 Facteurs de risque concernant les Nouvelles Obligations

3.1.1 La décision d'accepter l'Offre d'Echange et d'apporter les Obligations Existantes en contrepartie de Nouvelles Obligations ne constitue pas un investissement adéquat pour tous les investisseurs.

Chaque investisseur intéressé par un tel investissement doit analyser si cet investissement est adéquat au regard des circonstances qui lui sont propres.

Tout investisseur ne doit prendre sa décision quant à un investissement dans les Nouvelles Obligations qu'après un examen indépendant des informations reprises dans le prospectus complet. En cas de doute relatif au risque impliqué dans l'achat des Nouvelles Obligations et à l'adéquation d'un tel investissement à leur besoin et à leur situation, les investisseurs sont invités à consulter un spécialiste en conseils financiers ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

3.1.2 Liquidité des Nouvelles Obligations et des Obligations Existantes

Les Nouvelles Obligations sont des instruments financiers nouvellement créés et pour lesquels il n'existe actuellement aucun marché. Une demande a été introduite en vue de l'admission des Nouvelles Obligations à la négociation sur Euronext Brussels, mais rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Nouvelles Obligations. Si ce marché se développe, il pourrait ne pas être très liquide. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs Nouvelles Obligations facilement ou à un prix qui leur donnerait un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels s'est développé un marché secondaire. L'absence de liquidité pourrait avoir des conséquences négatives sur la valeur de marché des Nouvelles Obligations.

De manière similaire, le marché des Obligations Existantes n'est pas très liquide. Cette liquidité pourrait encore décroître à la clôture de l'Offre d'Echange. L'absence de liquidité pourrait également avoir des conséquences négatives sur la valeur de marché des Obligations Existantes.

3.1.3 Fluctuation des taux d'intérêt

Les Nouvelles Obligations portent intérêt à un taux fixe jusqu'à leur échéance. Des hausses éventuelles dans les taux d'intérêt du marché peuvent dès lors affecter de manière négative la valeur des Obligations.

3.1.4 Valeur de marché des Nouvelles Obligations

La valeur des Nouvelles Obligations peut être affectée par la situation financière de Banimmo, ainsi que par un nombre de facteurs supplémentaires, tels que la fluctuation des taux d'intérêts et d'échange de devises et le temps restant à courir jusqu'à la date de maturité des Nouvelles Obligations, ainsi que plus généralement, tout événement ou circonstance économique, financière et politique dans tous pays, en ce compris tout facteur affectant les marchés des capitaux de manière générale et le marché sur lequel les Nouvelles Obligations seront négociés. Le prix auquel un investisseur sera en mesure de vendre ses Nouvelles Obligations avant leur date de maturité pourrait être inférieur, le cas échéant de manière sensible, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par cet investisseur.

3.1.5 Remboursement par anticipation pour raisons fiscales

Dans le cas où Banimmo serait obligé de payer des montants additionnels suite à un changement des lois, traités ou réglementations belges ou de toute entité publique ou privée ayant le pouvoir de décider des impôts ou taxes, ou suite à un changement dans l'application ou l'interprétation officielle de ces lois, traités ou réglementations, changements qui deviendraient effectifs après la date d'émission, Banimmo pourra rembourser les Nouvelles Obligations conformément aux conditions d'émission.

3.1.6 Dettes additionnelles

Dans le futur, Banimmo pourrait décider d'augmenter son endettement. Les conditions des Nouvelles Obligations ne prévoient pas de limite au montant des dettes que Banimmo peut contracter. Si Banimmo augmente sa dette à l'avenir, cette augmentation pourrait avoir des conséquences pour les détenteurs de Nouvelles Obligations.

3.1.7 Les Nouvelles Obligations sont structurellement subordonnées aux dettes de Banimmo assorties de sûretés ainsi qu'à toute dette, assortie ou non de sûretés, des filiales de Banimmo

Le droit à recevoir le remboursement ou tout autre paiement au titre des Nouvelles Obligations n'est garanti par aucune sûreté réelle consentie par Banimmo et sera structurellement subordonné aux dettes de Banimmo garanties par des sûretés réelles (et en particulier au crédit syndiqué et aux crédits bilatéraux, garantis par des inscriptions hypothécaires et des promesses d'inscription hypothécaires - voyez ci-dessous section 3.2.3 « Risques liés au financement »). En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou toute autre procédure similaire, volontaire ou non, affectant Banimmo, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés réelles fournies par Banimmo auront droit à un paiement privilégié sur l'actif garantissant ces dettes, avant que l'actif puisse être utilisé pour permettre le remboursement ou tout autre paiement au titre des Nouvelles Obligations.

En outre, la capacité de Banimmo à honorer ses obligations financières dans le cadre des Nouvelles Obligations dépend en partie des revenus provenant de ses filiales et des dividendes versés par ses filiales. Si, dans l'avenir, Banimmo n'est pas capable d'assurer la continuité du transfert à son profit de ces dividendes et autres revenus de ses filiales, sa capacité à honorer ses obligations financières dans le cadre des Nouvelles Obligations risque d'être compromise. En outre, les Nouvelles Obligations sont structurellement subordonnées à toute dette, assortie ou non de sûretés, des filiales de Banimmo.

Toutefois, Banimmo s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Nouvelles Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ne pas grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges au profit de titulaires d'obligations ou autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, cotées ou négociées sur un marché (ou susceptibles de l'être), sauf à en faire bénéficier les détenteurs des Nouvelles Obligations à parité de rang.

En outre, Banimmo s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Nouvelles Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts à maintenir libre de toutes sûretés réelles ou privilèges des actifs pour une valeur égale à 2/3 du montant nominal cumulé des Nouvelles Obligations en circulation et des Obligations Existantes.

Les deux paragraphes qui précèdent ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales impératives et ne portent pas préjudice, sauf ce qui est stipulé à l'alinéa qui précède, au droit de Banimmo de grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges dans le seul but de financer l'acquisition ou la rénovation de ces actifs.

3.1.8 Risque lié à l'échéance des Nouvelles Obligations (2018)

Les Obligations Existantes viennent à échéance en 2015, soit un an avant l'échéance du crédit syndiqué et de deux crédits bilatéraux en 2016 (voyez ci-dessous section 3.2.3 « Risques liés au financement »). Il n'est nullement garanti que ces crédits continuent d'être à la disposition de Banimmo au-delà de 2016. Les Nouvelles Obligations viennent à échéance en 2018. Si Banimmo ne parvient pas à renouveler ou remplacer ces crédits en 2016, ou les renégocie à des conditions moins avantageuses que les crédits existants, sa capacité à honorer ses obligations financières dans le cadre des Nouvelles Obligations risque d'être compromise.

3.1.9 Représentation des détenteurs de Nouvelles Obligations

Les conditions d'émission des Nouvelles Obligations contiennent certaines dispositions relatives à la convocation d'assemblée des détenteurs de Nouvelles Obligations pour délibérer de questions qui affectent leurs intérêts. Ces dispositions permettent de prendre des décisions à des conditions de majorité spécifiques qui s'imposent à tous les détenteurs de Nouvelles Obligations, en ce compris ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée ou qui y ont voté dans un sens contraire à celui de la majorité.

3.1.10 Situation du marché du crédit au plan mondial

Les investisseurs potentiels doivent être conscients de la situation négative qui continue de prévaloir dans le marché du crédit au plan mondial et de l'absence de liquidité dans les marchés secondaires pour des instruments similaires aux Nouvelles Obligations. Banimmo ne peut pas prévoir quand ces circonstances vont changer ni, à supposer qu'elles changent, donner l'assurance que de telles circonstances ne ressurgiront pas dans le futur.

3.1.11 Changement législatif

Les conditions d'émission des Nouvelles Obligations sont soumises à la législation belge en vigueur à la date de ce prospectus et ont été rédigées sur cette base. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision jurisprudentielle ou d'un changement de pratique administrative, qui interviendrait après la date d'émission Nouvelles Obligations.

3.1.12 Relations avec Banimmo

Toutes les notifications et les paiements à faire aux détenteurs de Nouvelles Obligations seront faits par Banimmo au travers du système de liquidation opéré par la Banque Nationale de Belgique (la « **BNB** ») ou tout successeur de cette dernière (« **Système BNB** »). Dans le cas où un détenteur de Nouvelles Obligations ne reçoit pas une notification ou un paiement, il pourrait subir un préjudice mais il n'aura pas de droit direct à agir contre Banimmo à ce titre.

3.1.13 Procédures du Système BNB pour le transfert, le paiement et les communications

Les Nouvelles Obligations seront émises en forme dématérialisée au sens du Code des sociétés belge et ne pourront être délivrées physiquement. Les Nouvelles Obligations seront exclusivement représentées par des entrées écrites dans les registres du Système BNB.

L'accès au Système BNB est disponible via les participants au Système BNB. Les participants au Système BNB incluent certaines banques, des sociétés de bourse, et Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les transferts entre les participants au Système BNB des droits relatifs aux Nouvelles Obligations seront effectués en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système BNB. Les transferts entre investisseurs seront réalisés en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système BNB en vertu desquelles les participants détiennent leurs Obligations.

Banimmo et ING Belgique SA (l' « **Agent** ») ne seront pas responsables de la correcte performance, par le Système BNB ou par les participants au Système BNB de leurs obligations en conformité avec les règles et leurs procédures de fonctionnement qui leur sont appliquées respectivement.

Tout détenteur de Nouvelles Obligations doit se conformer aux procédures du Système BNB pour recevoir des paiements provenant des Obligations. Banimmo n'encourt aucune responsabilité quant aux inscriptions ou aux paiements relatifs aux Nouvelles Obligations dans le Système BNB.

3.1.14 Pas de ségrégation des montants reçus par l'Agent au titre des Nouvelles Obligations

Pour tout paiement à faire à l'attention des détenteurs de Nouvelles Obligations, l'Agent débitera le compte pertinent de Banimmo et utilisera ces fonds pour payer les détenteurs de Nouvelles Obligations. Les obligations de Banimmo au titre des Nouvelles Obligations seront satisfaites par le paiement à l'Agent de tout montant dû au titre des Nouvelles Obligations.

Le contrat de service financier conclu le 29 avril 2013 entre Banimmo et l'Agent énonce que l'Agent payera, simultanément à la réception par celui-ci de tout montant dû en rapport avec les Nouvelles Obligations, ledit montant aux détenteurs de Nouvelles Obligations, directement ou via la BNB. Cependant, comme pour les montants reçus au titre des Obligations Existantes, l'Agent n'est pas tenu à une obligation de ségrégation des montants qu'il recevra en rapport avec les Nouvelles Obligations, et dans l'hypothèse où l'Agent serait sujet à une procédure de faillite à tout moment où il détient de tels montants, les détenteurs de Nouvelles Obligations n'auront aucun droit contre Banimmo en rapport avec de tels montants et seront obligés de réclamer de tels montants à l'Agent, en conformité avec la loi belge sur la faillite.

3.1.15 Directive européenne sur l'épargne

En vertu de la Directive 2003/48/CE du Conseil de la CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (la « **Directive sur l'épargne** »), les états membres de l'Union Européenne (les « **États Membres** » et, individuellement, un « **État Membre** ») ont l'obligation de délivrer aux autorités fiscales d'un autre État Membre, les détails se rapportant aux paiements des intérêts (ou aux revenus similaires) payés par une personne dans sa juridiction à ou au profit d'une personne physique résidente de cet autre État Membre ou à certains types limités d'entités établies dans cet autre État Membre. Cependant, durant une période transitoire, le Luxembourg et l'Autriche seront à la place tenus d'opérer (à moins qu'ils n'optent pour le contraire durant cette période transitoire) une retenue à la source en rapport avec ces paiements (la fin de cette période

transitoire dépendant de la conclusion d'autres accords portant sur l'échange d'information avec certains autres pays). Un certain nombre d'États et de territoires ne faisant pas partie de l'Union Européenne, en ce compris la Suisse, ont adopté des mesures similaires (une retenue à la source dans le cas de la Suisse).

La Commission Européenne a proposé certains changements à la Directive sur l'épargne qui, s'ils sont adoptés, pourraient modifier ou élargir le champ d'application des obligations décrites ci-dessus.

Si un paiement doit être effectué ou recouvré par l'intermédiaire d'un agent payeur établi dans un état qui applique le système fiscal de la retenue à la source et qu'un montant fiscal, ou en rapport avec une taxe, devait être retenu de ce paiement, ni Banimmo ni l'Agent ni toute autre personne ne seraient obligés de payer des montants additionnels aux détenteurs d'Obligations ni de compenser les détenteurs d'Obligations pour les réductions des montants qu'ils recevront en conséquence des impositions de telles retenues à la source.

3.1.16 Retenue à la source belge

Si Banimmo, la BNB, l'Agent ou toute autre personne se trouve dans l'obligation de faire une quelconque retenue à la source ou déduction pour, ou pour le compte de, toute taxe présente ou future, obligations ou charges de n'importe quelle nature en rapport avec les Nouvelles Obligations, Banimmo, la BNB, l'Agent ou cette autre personne effectuera ces paiements après qu'une telle retenue à la source ou déduction aura été faite et reportera aux autorités compétentes le montant devant être retenu à la source ou déduit.

3.1.17 Restrictions à l'investissement

Les investissements susceptibles d'être réalisés par certains investisseurs peuvent être sujets à des lois et règlements ou à un contrôle ou une régulation par certaines autorités. Chaque investisseur potentiel doit consulter ses propres conseillers juridiques, fiscaux et comptables afin de déterminer si et dans quelle mesure (i) l'acquisition des Nouvelles Obligations est légale pour lui, (ii) les Nouvelles Obligations peuvent être utilisés comme garantie pour différents types d'engagements, et (iii) d'autres restrictions s'appliquent en matière d'achat ou de transfert des Nouvelles Obligations.

3.2 Facteurs de risque concernant Banimmo

Les facteurs de risque concernant Banimmo font partie du rapport annuel au 31 décembre 2012, repris en Annexe 5 au présent prospectus.

3.2.1 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. Ainsi, pour le projet City Mall à Verviers, le permis a fait l'objet d'un recours, ce qui entraîne un

retard dans l'obtention d'un permis purgé de tout recours. Il en va de même pour un développement à Charleroi pour lequel un recours a été introduit et qui reporte le démarrage de cette opération sur 2013 au lieu de 2012.

- 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 ou à l'incapacité d'obtenir les revenus locatifs tels qu'escomptés à l'acquisition. Ce risque est cependant temporisé par le fait que Banimmo privilégie dans la conjoncture actuelle des opérations où le risque locatif est maîtrisé en amont. Cependant, pour des immeubles tels que Arts 27 ou North Plaza qui ont été acquis sans avoir de preneur au terme du processus de rénovation, la recherche de nouveaux occupants reste difficile vu la conjoncture actuelle.

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 qui perdure jusqu'à ce jour) 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.

3.2.2 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 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 d'une police responsabilité décennale.

3.2.3 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 des émissions obligataires.

Banimmo a conclu en septembre 2011 une convention de crédit syndiqué avec 2 banques (KBC et ING) pour un montant total de € 120 millions et pour une durée de 5 ans. Le crédit syndiqué est garanti par une inscription hypothécaire et une promesse d'inscription hypothécaire à concurrence de € 85,2 millions et € 105,4 millions respectivement.

De plus, Banimmo a également conclu les facilités de crédit (bilatérales) suivantes:

- (i) un crédit d'un montant nominal de € 17,2 millions échéant en 2015, avec un remboursement annuel en capital de 0,6 million
- (ii) un crédit d'un montant nominal de € 25 millions échéant en 2016
- (iii) un crédit d'un montant nominal de € 12 millions échéant en 2016 avec un remboursement annuel en capital de 0,85 million.

Les crédits bilatéraux sont garantis par une inscription hypothécaire et une promesse d'inscription hypothécaire de € 26 millions et € 28,2 millions respectivement.

A la date du présent prospectus, Banimmo n'a pas encore entrepris de négociations avec des banques en vue de la prolongation ou du renouvellement de ces conventions de crédit ou de la conclusion de nouvelles conventions de crédit en 2016 mais son intention est de prolonger, renouveler ces conventions de crédit ou de conclure de nouvelles conventions en vue d'assurer son refinancement.

Banimmo a également émis les Obligations Existantes assortie de warrants pour un montant de € 75 millions échéant en 2015.

Enfin, Banimmo dispose d'un crédit de caisse d'un montant de € 4 millions lui permettant de faire face aux dépenses courantes du groupe.

Au 31 décembre 2012, la dette financière consolidée à court et long terme du groupe s'élevait à € 238,2 millions, dont € 98,1 millions contractés par Banimmo SA, le solde, à savoir € 140,1 millions, par ses filiales, et dont € 231,1 millions à long terme et € 7,1 millions à court terme.

Banimmo a considérablement réduit son exposition au crédit syndiqué existant. L'encours au 31 décembre 2012 ne s'élevait plus qu'à € 103 millions, soit 43 % de la dette financière totale.

3.2.4 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 2016). 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.

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.

3.2.5 Risques de taux d'intérêt

Puisque l'ensemble des dettes bancaires est basé sur des taux flottants, Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières. Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, et ce jusqu'en 2016. Au 31 décembre 2012, le taux de couverture par rapport au montant nominal des crédits est de 85 %. En raison de la fin de certains instruments de couverture en janvier 2013, ce taux de couverture s'élèvera à 70 % pour 2013. Les différents instruments de couverture ont tous été contractés auprès de partenaires bancaires de premier plan (KBC, ING et Crédit Agricole). Malgré cette stratégie de couverture, le résultat financier de Banimmo reste sensible aux variations des taux d'intérêt dans les limites des couvertures contractées. Cependant, vu qu'une partie de l'endettement de Banimmo est à taux fixe (notamment l'emprunt obligataire) et vu le taux de couverture qui est de 85 %, les variations de taux d'intérêt ont un impact mineur sur les charges financières de la société.

Aucun instrument de couverture n'a été conclu au-delà de juillet 2016. Banimmo étudie cependant s'il est opportun d'étendre sa stratégie de couverture au-delà de cette date.

3.2.6 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 pas exposée à un risque de change.

4 L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE

4.1 Contexte de l'Offre d'Échange

4.1.1 Objectifs poursuivis par l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange a pour objectif le refinancement des Obligations Existantes qui viennent à échéance le 10 juin 2015, via l'émission des Nouvelles Obligations venant à échéance le 30 mai 2018, et ce en vue de profiter des conditions de marché actuelles favorables. Ce refinancement est affecté de manière générale au portefeuille d'actifs immobiliers de Banimmo.

Les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange seront immédiatement annulées par Banimmo.

4.1.2 Décision de procéder à l'Offre d'Échange

Le 26 avril 2013, le conseil d'administration de Banimmo a décidé, en application des dispositions de la Loi et de l'Arrêté Royal, de lancer l'Offre d'Échange. Un extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 26 avril 2013 est joint au présent prospectus en Annexe 1.

En outre, le 26 avril 2013, le conseil d'administration de Banimmo a approuvé le mémoire en réponse établi conformément à l'article 27 de l'Arrêté Royal. Le mémoire en réponse est joint au prospectus en Annexe 2.

4.1.3 Nombres d'Obligations Existantes détenues par Banimmo

Banimmo ne détient aucune Obligation Existante au jour du présent prospectus et n'a acquis aucune Obligation Existante au cours des douze derniers mois.

4.2 Régularité de l'Offre d'Échange

4.2.1 Décision

La décision de procéder à l'Offre d'Échange a été prise par décision du conseil d'administration de l'Offrant du 26 avril 2013.

4.2.2 Respect des conditions prévues à l'article 3 de l'Arrêté Royal

Conformément au prescrit de l'article 3 de l'Arrêté Royal, l'Offrant confirme que :

- en vertu de la décision du conseil d'administration du 26 avril 2013, l'Offrant a décidé l'émission des Nouvelles Obligations à concurrence du nombre d'Obligations Existantes apportées. Un extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 26 avril 2013 est joint au présent prospectus en Annexe 1.
- l'Offre d'Échange, ainsi que ses conditions et règles, sont conformes aux dispositions de la Loi et de l'Arrêté Royal;
- l'Offrant s'engage, pour ce qui dépend de lui, à mener l'Offre d'Échange à son terme; et
- la réception des acceptations et le paiement du prix sont assurés par ING.

4.3 Contenu, conditions et modalités de l'Offre d'Échange

4.3.1 Objet de l'Offre d'Échange

Banimmo agit simultanément en qualité d'offrant et de société visée au sens de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

L'Offre d'Échange porte sur la totalité des Obligations Existantes. Les modalités des Obligations Existantes sont reprises en Annexe 7 au présent prospectus.

La décision de participer à l'Offre d'Échange appartient exclusivement aux détenteurs d'Obligations Existantes. Les Obligations Existantes qui ne seront pas apportées à l'Offre d'Échange resteront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Aucun rachat forcé des Obligations Existantes ne pourrait être mise en œuvre par l'Offrant.

4.3.2 Contrepartie et sa justification

- (i) Contrepartie

L'Offrant offre en contrepartie des Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange, des Nouvelles Obligations. Pour une Obligation Existante apportée, il sera remis une Nouvelle Obligation.

Les modalités des Nouvelles Obligations sont reprises en Annexe 6 au présent prospectus. Contrairement aux Obligations Existantes, les Nouvelles Obligations ne seront pas assorties de warrants.

Une demande sera introduite afin que les Nouvelles Obligations soient admises à la négociation sur le marché règlementé d'Euronext Brussels.

Les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Echange (soit 49,95 EUR par Obligation Existante apportée) seront payés le 30 mai 2013.

(ii) Justification

Les détenteurs d'Obligations Existantes qui apporteront leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange recevront, en contrepartie de chaque Obligation Existante apportée d'une valeur nominale de 100%, une Nouvelle Obligation d'une valeur nominale de 100%. Les Nouvelles Obligations présenteront un taux d'intérêt supérieur au taux attendu par le marché pour de nouvelles obligations ordinaires d'une durée de 5 ans qui seraient émises par Banimmo en dehors de l'Offre d'Echange. Cette différence vise à compenser la plus-value latente de l'Obligation Existante (correspondant à la différence positive entre 100% et le cours de cotation) et à offrir une prime de rachat pour encourager les détenteurs d'Obligations Existantes à participer à l'Offre d'Echange.

Le taux d'intérêt des Nouvelles Obligations sera composé de trois éléments : (i) le taux d'intérêt attendu par le marché pour une obligation nouvelle à 5 ans émise au pair par Banimmo, (ii) le report et l'étalement de la plus-value latente de l'Obligation Existante, et enfin (iii) une prime de rachat visant à inciter les détenteurs d'Obligations Existantes à apporter leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange.

Le taux d'intérêt brut sur le marché d'une obligation nouvelle à 5 ans émise au pair par Banimmo est évalué par l'Offrant à 4,38%. Ce taux d'intérêt se compose d'un taux de référence pour la même durée (0,78%), augmenté d'un « spread » reflétant le risque de crédit de l'émetteur, évalué par l'Offrant à 3,6%. Le taux de référence utilisé sur le marché pour valoriser une obligation est le taux de mid-swap. Le « spread » de risque de crédit s'apprécie en fonction de plusieurs critères qui incluent la taille de l'entreprise, la structure de bilan de l'entreprise, l'activité de l'entreprise, la qualité de ses actifs et la durée de l'obligation.

La plus-value latente est la différence entre le prix de cotation de l'Obligation Existante (102,5%) et le prix de rachat au pair (100%) par Banimmo, soit 2,5%. Le cours de cotation de référence pour l'Obligation Existante est celui d'Euronext, repris à l'adresse internet suivante <https://bonds.nyx.com/en/products/bonds/BE0002173392-XBRU/quotes#>. Le report et l'étalement de cette plus-value sur les 5 ans de la Nouvelle Obligation se traduit donc par une hausse du taux d'intérêt brut de 0,62% par an (2,5% capitalisés sur 5 années au taux d'intérêt calculé en (i) (4,38%) divisés par 5).

La prime de rachat vise à inciter les détenteurs d'Obligations Existantes à apporter leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange. Elle a été fixée à 0,20%. Le niveau de la prime de rachat est laissé à l'appréciation de l'émetteur.

Les détenteurs d'Obligations Existantes qui apporteront leurs Obligations Existantes à l'Offre d'Echange recevront donc en contrepartie de chaque Obligation Existante apportée à l'Offre d'Echange d'une valeur nominale de 100%, une Nouvelle Obligation d'une valeur nominale de 100% portant intérêt au taux de 5,2% l'an (brut), soit l'addition des trois éléments précités, 4,38% + 0,62% + 0,20%.

La valeur nette actualisée des cash-flows de cette Offre d'Echange jusqu'à l'échéance s'élève à 108,61% (à un taux de rendement actualisé de 4,38%). Dans l'hypothèse – théorique – où l'investisseur vendrait une Obligation Existante au prix de cotation actuel et souscrirait à une nouvelle obligation Banimmo aux conditions (i) précitées, la valeur nette actualisée de ses cash-flows jusqu'à l'échéance s'élèverait à 107,49%. La différence est de 1,12% brut en faveur des investisseurs participants à l'Offre d'Echange. La différence théorique de valeur nette actualisée des cash-flows en faveur des investisseurs participants à l'Offre d'Echange serait encore plus importante si l'on tenait compte de la commission de vente à charge de l'investisseur liée à l'émission d'une obligation nouvelle sur le marché primaire. Cette commission n'est pas due dans le cadre de l'Offre d'Echange.

La participation des détenteurs d'Obligations Existantes à l'Offre leur permettra de prolonger de trois ans leur exposition à Banimmo. Les Nouvelles Obligations viennent à échéance en 2018, soit trois ans après les Obligations Existantes (cfr. section 3.1.8 – « Risque lié à l'échéance des Nouvelles Obligations (2018) »).

4.3.3 Conditions de l'Offre d'Échange

La mise en œuvre de l'Offre d'Échange n'est soumise à aucune condition.

4.3.4 Période d'acceptation de l'Offre d'Échange

Du 2 mai 2013 au 17 mai 2013 (16 heures) inclus.

4.3.5 Révocation de l'acceptation

Un détenteur d'Obligations Existantes qui aura accepté l'Offre d'Échange peut révoquer son acceptation jusqu'au terme de la Période d'Acceptation.

4.3.6 Autres modalités de l'Offre d'Échange

(i) Modalités pratiques de l'Offre d'Échange

L'acceptation doit être notifiée au moyen du bulletin d'acceptation repris en Annexe 4 au présent prospectus. Les bulletins d'acceptation doivent être déposés avant 16 heures, heure belge, à la date de clôture de la Période d'Acceptation (soit au plus tard le 17 mai 2013).

Les bulletins d'acceptation doivent être déposés auprès d'ING (la «**Banque-Guichet**») ou par l'intermédiaire de toute autre institution financière. Dans ce cas, l'Apporteur doit s'informer des coûts de ces institutions financières. Ces dernières doivent, dans chaque cas, s'adapter aux modalités mentionnées dans le prospectus.

Les détenteurs d'Obligations Existantes désireux de participer à l'Offre d'Echange pourront faire parvenir leur bulletin d'acceptation dûment complété et signé à la Banque-Guichet ou à l'institution financière où sont déposées les Obligations Existantes, laquelle se chargera de transmettre le bulletin d'acceptation à la Banque-Guichet.

La révocation de l'acceptation de l'Offre d'Echange pourra être communiquée par l'intermédiaire de l'institution financière où sont déposées les Obligations Existantes, jusqu'au terme de la Période d'Acceptation.

Tous les frais éventuellement facturés par d'autres intermédiaires financiers incomberont aux détenteurs d'Obligations Existantes et ne seront pas payés par l'Offrant.

- (ii) Si les Obligations Existantes appartiennent à deux ou plusieurs propriétaires indivis, le bulletin d'acceptation devra être signé par chacun d'eux. Les bulletins qui concernent des Obligations Existantes qui sont grevés d'un usufruit devront être signés par le nu-propiétaire et l'usufruitier. Les bulletins concernant des Obligations Existantes en gage devront être signés par le propriétaire et le créancier gagiste, ce dernier devant, en outre, confirmer explicitement qu'il renonce à son gage sur les Obligations Existantes apportées au cours de l'Offre d'Échange.
- (iii) Si l'Offrant majore la Contrepartie de l'Offre d'Échange, cette majoration profitera à l'ensemble des détenteurs d'Obligations Existantes qui auront accepté l'Offre d'Échange préalablement à ladite majoration.
- (iv) En cas de contre-offre régulière et favorable, les détenteurs d'Obligations Existantes qui auront accepté l'Offre d'Échange seront déliés de leur engagement.

4.3.7 Date de publication des résultats de l'Offre d'Échange

Conformément à l'article 32 de l'Arrêté Royal, les résultats de l'Offre d'Échange seront publiés le 22 mai 2013 ou aux alentours de cette date.

4.3.8 Livraison des Nouvelles Obligations

La livraison des Nouvelles Obligations aura lieu dans les dix jours ouvrables suivant la publication des résultats de l'Offre d'Échange (la « **Date de Livraison** »). Sauf avis contraire publié dans la presse, la Date de Livraison sera le 30 mai 2013.

Les banques dépositaires auprès desquelles sont détenues les Obligations Existantes transféreront ces dernières à la Banque-Guichet par inscription sur un compte ouvert dans les livres de la Banque Nationale de Belgique. La Banque-Guichet procédera à la livraison des Nouvelles Obligations à la Date de Livraison. Les Nouvelles Obligations seront ensuite transférées sur le compte des participants à l'Offre d'Échange par l'intermédiaire de leur institution financière.

Les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange (soit 49,95 EUR par Obligation Existante apportée) seront également payables à la Date de Livraison par l'institution financière auprès de laquelle les Obligations Existantes ont été déposées ou par le crédit du compte mentionné sur le bulletin d'acceptation.

Les Nouvelles Obligations seront émises à la Date de Livraison.

4.3.9 Frais

Les frais liés à la structuration de l'Offre d'Échange et à l'émission des Nouvelles Obligations seront pris en charge par Banimmo. Ces frais comprennent essentiellement les frais juridiques, administratifs, la rémunération de la FSMA, les publications juridiques, les frais d'impression du présent prospectus et le coût des conseillers.

Aucun frais ne sera porté à charge de l'Apporteur qui apporte ses Obligations Existantes directement au siège administratif (d'exploitation) de Banimmo ou auprès d'ING, Degroof, KBC ou Petercam. Les détenteurs d'Obligations Existantes qui désirent les apporter en passant par des intermédiaires autres qu'ING, Degroof, KBC ou Petercam doivent s'informer sur les frais que ces intermédiaires pourraient réclamer et qu'ils devront eux-mêmes supporter.

4.3.10 Aspects fiscaux de l'échange

L'échange d'Obligations Existantes contre des Nouvelles Obligations est une opération qui n'engendrera ni l'application du précompte mobilier belge (sauf en ce qui concerne les intérêts courus, voyez ci-dessous), ni l'application de la taxe sur les opérations de bourse.

Les intérêts sur les Nouvelles Obligations ainsi que les intérêts courus depuis le 10 juin 2012 sur les Obligations Existantes apportées à l'Offre d'Échange seront soumis au précompte mobilier belge à un taux de 25% sous réserve des réductions ou exonérations applicables sur base du droit fiscal belge ou des conventions internationales. Ces paiements d'intérêts seront toutefois exonérés de précompte mobilier dans la mesure où, au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'intérêt, les Nouvelles Obligations (et pour ce qui concerne les intérêts courus, les Obligations Existantes) sont détenues par certains investisseurs éligibles sur un compte-titres exonéré dans le système de liquidation X/N géré par la BNB.

4.4 Régime fiscal des Nouvelles Obligations en Belgique

4.4.1 Introduction

L'information suivante est d'ordre général et ne constitue pas un avis fiscal. Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales importantes de la propriété des Nouvelles Obligations et ne prend pas en considération les circonstances particulières à chaque investisseur, dont certains peuvent être soumis à des règles particulières ainsi qu'à des lois fiscales de pays autres que la Belgique. Ce résumé n'aborde pas le volet fiscal d'investisseurs soumis à des règles particulières, telles que les banques, les sociétés d'assurances, les organismes de placement collectif, les négociants en titres ou monnaies, les personnes qui détiennent, ou détiendront, les Nouvelles Obligations en tant que position d'une opération d'option double (« straddle »), d'une opération de cession-rétrocession, d'une opération de conversion, d'une opération synthétique ou d'une autre opération financière intégrée. Ce résumé se fonde sur les lois, conventions et interprétations réglementaires en vigueur en Belgique à la date de ce Prospectus, lesquelles sont toutes susceptibles de modification, éventuellement avec effet rétroactif.

Les investisseurs potentiels souhaitant un complément d'information sur les conséquences fiscales, en Belgique ou à l'étranger, de l'acquisition, de la possession et de la cession des Nouvelles Obligations sont invités à consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

4.4.2 Précompte mobilier belge

En droit fiscal belge, la notion d'intérêts comprend (i) les paiements annuels d'intérêts, (ii) toute somme payée ou attribuée par Banimmo en sus du prix d'émission, que l'attribution ait lieu ou non à l'échéance conventionnellement fixée, et (iii) lors d'un transfert des Nouvelles Obligations, le prorata d'intérêts courus depuis la Date de Paiement d'Intérêt précédente (ci-après « **Intérêt** »).

Les paiements d'Intérêts sur les Nouvelles Obligations par ou pour le compte de Banimmo sont, en général, soumis au précompte mobilier belge sur le montant brut de l'intérêt, actuellement au taux de 25%.

Les paiements d'Intérêts et le remboursement du principal sur les Nouvelles Obligations par ou pour le compte de Banimmo sont toutefois exonérés de précompte mobilier à condition qu'au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'Intérêt, les Nouvelles Obligations soient détenues par certains investisseurs éligibles (les « **Investisseurs Éligibles** », voyez ci-dessous) sur un compte-titres exonéré (dénommé le « **Compte X** ») ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect (« **Participant** ») du système de liquidation X/N géré par la BNB (le « **Système BNB**»). A cet égard, Euroclear et Clearstream, Luxembourg sont des Participants directs ou indirects du Système BNB.

La détention des Nouvelles Obligations dans le Système BNB permet aux Investisseurs Éligibles de recevoir des intérêts sur leurs Nouvelles Obligations sans prélèvement d'un précompte mobilier, et de négocier les Nouvelles Obligations en règlement brut.

Les Participants au Système BNB sont tenus d'inscrire les Nouvelles Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Éligibles sur un Compte X. Les catégories d'Investisseurs Éligibles sont principalement les suivantes:

- (iv) les sociétés belges assujetties à l'impôt de sociétés belges;
- (v) les organismes paraétatiques de sécurité sociale ou organismes y assimilés visés à l'article 105, 2° de l'AR Code des Impôts sur les Revenus de 1992 (« **CIR 1992** »);
- (vi) les épargnants non-résidents de la Belgique visés à l'article 105, 5° du même arrêté;
- (vii) les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté
- (viii) les contribuables visés à l'article 227, 2° du CIR 1992, qui sont assujettis à l'impôt des non-résidents conformément à l'article 233 du même Code, et qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leur activité professionnelle en Belgique;

- (ix) l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 du CIR 1992;
- (x) les organismes de placement collectif de droit étranger qui sont un patrimoine indivis géré par une société de gestion pour compte des participants, lorsque leurs parts ne font pas l'objet d'une émission publique en Belgique et ne sont pas commercialisées en Belgique ;
- (xi) les sociétés belges non visées au point (i) dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts.

Les catégories d'Investisseurs non-Éligibles sont principalement les suivantes :

- les personnes physiques qui ont leur résidence fiscale en Belgique;
- les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales tels les organismes sans but lucratif (à l'exception des personnes morales visées ci-dessus au point (ii)); et
- les fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006.

Les Participants au Système BNB sont tenus d'inscrire les Nouvelles Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs non-Éligibles sur un compte-titres non-exonérés (dénommé « **Compte N** »). Les paiements d'Intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 25%. Ce précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci à l'État.

Lors de l'ouverture d'un Compte X pour la détention des Nouvelles Obligations, le titulaire doit délivrer à l'établissement teneur de comptes une attestation qui permet l'identification du titulaire ou des bénéficiaires des revenus et qui permet de constater que ceux-ci appartiennent à l'une des catégories d'Investisseurs Éligibles. Cette attestation ne doit pas être renouvelée périodiquement.

Un compte X peut être ouvert avec un Participant par un intermédiaire (un « **Intermédiaire** ») pour les Nouvelles Obligations que l'Intermédiaire détient pour le compte de ses clients (le « **Bénéficiaire Effectif** ») pour autant que chaque Bénéficiaire Effectif soit un Investisseur Éligible. Dans ce cas, l'Intermédiaire doit délivrer au Participant une attestation confirmant que :

- l'Intermédiaire lui-même est un Investisseur Éligible ; et
- les Bénéficiaires Effectifs détenant leurs Nouvelles Obligations via l'Intermédiaire sont aussi des Investisseurs Éligibles.

Un Bénéficiaire Effectif doit également délivrer une attestation de son statut d'éligible à l'Intermédiaire.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas aux Nouvelles Obligations détenues par des Investisseurs Éligibles via Euroclear ou Clearstream, Luxembourg en tant que Participants au Système BNB, ou via leurs sous-participants en dehors de la Belgique, pour autant qu'Euroclear ou Clearstream, Luxembourg ne détiennent que des Comptes X et soient capables d'identifier l'identité du titulaire du compte. Les Investisseurs Éligibles devront confirmer leurs statuts d'Investisseur Éligible dans le contrat de compte qui devra être conclu avec Euroclear ou Clearstream, Luxembourg.

4.4.3 Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de la Belgique

En ce qui concerne les personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) qui détiennent les Nouvelles Obligations à titre de placement privé, le précompte mobilier de 25% est libératoire de l'impôt des personnes physiques et ces Intérêts ne doivent dès lors pas être déclarés dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Les personnes physiques belges peuvent toutefois choisir de déclarer les Intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. Si le bénéficiaire décide de les déclarer, l'imposition des Intérêts a lieu en principe sur la base du plus bas des deux taux suivants: d'une part, le taux distinct de 25%, et d'autre part, le taux correspondant à la tranche d'imposition dans laquelle se situe le contribuable, compte tenu de ses autres revenus déclarés. En cas de déclaration des Intérêts, le précompte mobilier retenu par la BNB est imputable dans les limites prévues par les règles applicables.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques belges ne sont en principe pas imposables, sauf si elles sont qualifiées d'Intérêt (comme défini dans la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus). Les moins-values réalisées lors de la cession des Nouvelles Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Nouvelles Obligations à des fins professionnelles ou en dehors de la gestion normale de leur patrimoine privé.

4.4.4 Régime fiscal applicable aux sociétés résidentes de la Belgique

L'Intérêt attribué ou mis en paiement à un détenteur des Nouvelles Obligations qui est assujéti à l'impôt belge des sociétés (c.à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ainsi que les plus-values réalisées lors de la cession des Nouvelles Obligations, sont soumis à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%, sauf application du taux réduit dans les conditions de l'article 215 du CIR 1992. Le précompte mobilier n'est donc pas libératoire pour les sociétés belges, mais est cependant imputable en proportion de la période pendant laquelle la société a eu la pleine propriété des titres. Les moins-values réalisées lors de la cession des Nouvelles Obligations sont en principe déductibles.

4.4.5 Personnes morales belges

Les personnes morales belges assujétiées à l'impôt belge des personnes morales (c.à.d., une entité qui n'est pas assujétiée à l'impôt des sociétés et qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) qui ne bénéficient pas de l'exonération de précompte mobilier belge, sont soumises au précompte mobilier de 25% sur l'Intérêt. Ce précompte est libératoire de l'impôt des personnes morales.

Les personnes morales belges qui bénéficient de l'exonération de précompte mobilier belge mentionné à la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus, sont elles-mêmes redevables du précompte mobilier au taux de 25%.

Les plus-values réalisées par les personnes morales belges ne sont en principe pas imposables, sauf si elles sont qualifiées d'Intérêt (comme défini dans la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus). Les moins-values réalisées lors de la cession des Nouvelles Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

4.4.6 Les Organismes de Financement de Pensions belges

L'Intérêt attribué ou mis en paiement aux fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006, est en principe soumis au précompte mobilier de 25%. Ce précompte mobilier belge peut être imputé sur le montant de l'impôt des sociétés dû et tout excédent est en principe remboursable.

Les Organismes de Financement de Pensions belges ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenues en raison de la détention ou cession des Nouvelles Obligations. Les moins-values réalisées lors de la cession des Nouvelles Obligations ne sont pas déductibles fiscalement.

4.4.7 Régime fiscal applicable aux non-résidents

Les détenteurs des Nouvelles Obligations qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Nouvelles Obligations à un établissement stable dont ils disposent en Belgique, ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenues en raison de la détention ou cession des Nouvelles Obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Éligibles et détiennent leurs Nouvelles Obligations sur un Compte X.

Les non-résidents qui affectent les Nouvelles Obligations à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique (par exemple sous forme d'établissement stable) sont soumis aux mêmes règles que les sociétés résidentes en Belgique.

4.4.8 Directive 2003/48/CE relative à l'imposition des revenus de l'épargne

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté la Directive du Conseil 2003/48/CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne (ci-après la « **Directive sur l'épargne** »). Par application de la Directive sur l'épargne, les États membres de l'Union européenne sont tenus, depuis le 1er juillet 2005, de communiquer aux autorités fiscales des autres États membres de l'Union européenne le détail des paiements d'intérêts ou d'autres revenus similaires payés par un agent payeur (tel que défini par la Directive sur l'épargne) à (ou, sous certaines conditions, au bénéfice de) une personne physique résidant dans un autre État membre de l'Union européenne (le « **Système d'échange automatique d'informations** »), ceci, sous réserve du fait que l'Autriche et le Luxembourg sont tenus de mettre en place un système de retenue à la source pour une période transitoire (« **Taxe à la Source** »), sauf si le bénéficiaire des paiements d'intérêts opte pour l'application du régime normal d'échange d'information (La fixation de la fin de la période transitoire dépendra de la conclusion de certaines autres conventions relatives à l'échange d'information avec certains autres pays). Un nombre de pays non-Européens et territoires, y-compris la Suisse, ont adopté des mesures similaires (une taxe à la source en ce qui concerne la Suisse).

La Commission Européenne a proposé certains amendements à la Directive sur l'épargne, qui, dans le cas où qu'ils seraient implémentés, pourraient amender ou élargir les obligations décrites ci-dessus.

(i) Personnes physiques non résidentes en Belgique

Les paiements d'intérêts effectués par un agent payeur belge, qui tombent sous le champ d'application de la Directive sur l'épargne, seront soumis au Système d'échange automatique d'informations.

(ii) Personnes physiques résidentes en Belgique

Toute personne physique résidente en Belgique sera soumise aux dispositions de la Directive sur l'épargne, si elle perçoit des paiements d'intérêts d'un agent payeur, établi dans un autre État membre de l'Union européenne, en Suisse, au Lichtenstein, à Andorre, à Monaco, à San Marino, Curaçao, Bonaire, Saba, Sint Maarten, Sint Eustatius (les anciennes Antilles néerlandaises), à Aruba, à Guernesey, à Jersey, à l'Île de Man, à Montserrat, aux Îles Vierges britanniques, aux Îles Cayman ou aux Îles Turks et Caicos.

Si l'intérêt reçu par une personne physique résidente en Belgique a été soumis à une Taxe à la Source, cette Taxe à la Source ne la libérera pas de l'obligation de déclarer les revenus d'intérêts dans sa déclaration fiscale. La Taxe à la Source sera cependant imputée sur l'impôt des personnes physiques. Si la Taxe à la Source retenue excède l'impôt sur les revenus de cette personne, le surplus sera remboursé, pour autant qu'il atteigne au moins 2,5 EUR.

4.4.9 Taxe sur les opérations de bourse

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux d'obligations effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Le taux de la taxe est en principe de 0,09 % du prix d'acquisition. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 650 EUR par transaction et par partie.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les non-résidents agissant pour leur propre compte à condition qu'ils remettent à l'intermédiaire en Belgique une attestation sous serment confirmant leur statut de non-résident en Belgique, (2) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (3) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (4) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (5) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

5 DONNÉES RELATIVES À BANIMMO

5.1 Informations générales sur Banimmo

5.1.1 Identification

Nom	Banimmo SA/NV
Siège social	Avenue des Arts 27

	1040 Bruxelles
	Belgique
Forme légale	Société anonyme de droit belge
Date de constitution	5 septembre 2002
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Date de l'assemblée générale ordinaire	troisième mardi du mois de mai
N° du registre des personnes morales	0888.061.724

5.1.2 Objet social

Banimmo a pour objet, pour son compte et pour le compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, de :

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) Faire toutes opérations en rapport avec la profession d'agent immobilier.
- (iv) Faire toutes opérations en rapport avec la promotion immobilière.
- (v) Faire toutes opérations en rapport avec le commerce de biens immobiliers (notamment l'activité de marchand de biens).
- (vi) Faire toutes opérations en rapport avec la fourniture, la gestion ou l'activité de conseil relatifs aux opérations décrites ci-dessus.
- (vii) Faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales dans la mesure où elles favorisent son objet social.
- (viii) 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.

- (ix) 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.

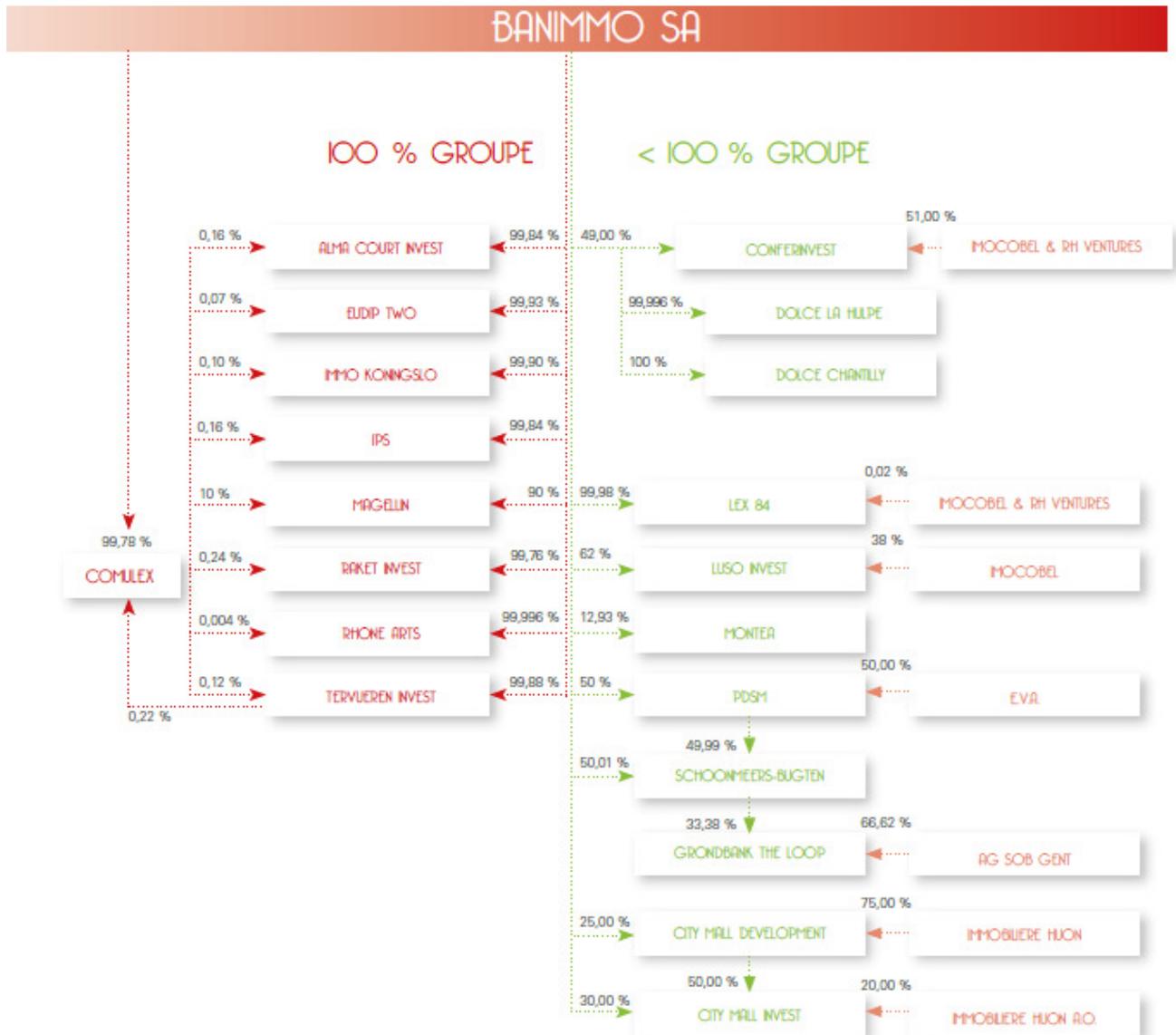
Lorsque certaines opérations de Banimmo sont réalisées grâce à l'apport des souscripteurs de certificats, Banimmo peut également conclure des emprunts pour préfinancer ses investissements, la réparation ou l'amélioration des bâtiments dans l'intérêt final des souscripteurs des certificats.

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.

5.1.3 Organigramme des participations

(i) Belgique



(ii) France



5.1.4 Informations relatives au capital

A la date du présent prospectus, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 132.015.738, divisé en 11.356.544 actions dont 10.479.842 actions de catégorie A et 876.702 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B ont initialement été souscrites par le Management et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Les actions de catégorie B sont actuellement toutes détenues par le Management hormis 35.000 actions qui sont détenues par certains collaborateurs. 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.

Lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2013, il sera proposé aux actionnaires de modifier les statuts en vue d'adapter les règles en matière de dividende privilégié. La modification du calcul du dividende privilégié répond à plusieurs objectifs :

- Adapter un système qui date de 2007 au nouvel environnement économique. Les niveaux de « return on equity » (ROE) définis dans l'ancien système ne sont plus atteints aujourd'hui par aucune société

foncière cotée et le système était devenu virtuel et donc inexistant. Les nouveaux seuils de ROE ont été déterminés sur la base d'un benchmark des résultats atteints par les autres sociétés foncières cotées belges au cours des 3 dernières années, établi par une banque d'affaires indépendante ;

- Simplifier le système et sa lisibilité puisque le rapport résultat consolidé sur fonds propres consolidés sera calculé sur la base des résultats comptables sans retraitement particuliers, à l'exception des variations de juste valeur sur instruments dérivés (IAS 39), à l'image de ce qui se pratique pour les Sicafis dans la détermination de leur résultat distribuable ; et
- Mieux encadrer le système puisque différents plafonds ont été introduits qui viennent à limiter substantiellement le montant total payable au titre du dividende privilégié sur un exercice. A titre d'exemple, le plafond maximum est réduit de €4 millions à €2 millions indépendamment d'autres limitations reprises dans le nouvel article 39.

L'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 mai 2013 est repris en Annexe 3 du présent prospectus.

A la date du présent prospectus, Banimmco détenait 109.298 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmco.

L'historique du capital jusqu'au 31 décembre 2012 est le suivant :

Date	Opération	Variation du capital social (€)	Capital social	Nombre d'actions
01/01/2004	Etat du capital social à cette date	/	86508000	8653100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11245250	75262750	8653100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19220	75281970	8653100
31/12/2005	/	/	75281970	8653100
31/12/2006	/	/	75281970	8653100
29/06/2007	1 ^{ère} augmentation	+54961431	130243401	11272147
26/07/2007	2 ^{ème} augmentation	+1772337	132015738	11356544
31/12/2007	/	/	132015738	11356544
31/12/2008	/	/	132015738	11356544
31/12/2009	/	/	132015738	11356544
31/12/2010	/	/	132015738	11356544
31/12/2011	/	/	132015738	11356544
31/12/2012	/	/	132015738	11356544

5.1.5 Administration

(i) Membres

Conseil d'administration

Nom	Qualité	Administrateur représentant	Fin du mandat
Affine R.E. SA , représentée par Maryse Aulagnon	Administrateur et Président du conseil d'administration	Affine	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
MAB Finances SAS , représentée par Cyril Aulagnon	Administrateur	Affine	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
Holdaffine BV , représentée par Alain Chaussard	Administrateur	Affine	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
Strategy, Management and Investments SPRL , représentée par Didrik van Caloen	Administrateur et CEO de Banimmo	Management	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
Stratefin SPRL , représentée par Christian Terlinden	Administrateur et CFO de Banimmo	Management	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
André Bosmans Management SPRL , représentée par André Bosmans	Administrateur et Secrétaire Général de Banimmo	Management	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
Icode SPRL , représentée par Dominique de Ville de Goyet	Administrateur	Indépendant	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
PBA SARL , représentée par Patrick Buffet	Administrateur	Indépendant	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai

			2013.
EVI Consult SPRLU , représenté par Emmanuel van Innis	Administrateur	Indépendant	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.
Apexes SAS , représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur	Indépendant	Mai 2013 La reconduction du mandat est proposée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.

Comité de direction

Nom	Qualité
Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen	Membre du Comité de Direction
Stratefin SPRL, représentée par Christian Terlinden	Membre du Comité de Direction
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Membre du Comité de Direction
Amaury de Crombrughe SPRL représentée par Amaury de Crombrughe, Il est démissionnaire depuis le 7 mars 2013 et sa fonction de membre du comité de direction prendra fin le 31 juillet 2013.	Membre du Comité de Direction

Comité d'audit

Nom	Qualité
Icode SPRL , représentée par Dominique de Ville de Goyet	Administrateur indépendant et président du comité
Apexes SA , représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur indépendant
Holdaffine BV , représentée par Alain Chaussard	Administrateur

Comité de nomination et de rémunération

Nom	Qualité
Affine R.E. SA , représentée par Maryse Aulagnon	Administrateur et président du comité
PBA SARL , représentée par Patrick Buffet	Administrateur indépendant
EVI Consult SPRLU , représentée par Emmanuel van Innis	Administrateur indépendant

(ii) Fonctionnement des organes d'administration

(a) Conseil d'administration

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.

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.

(b) 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.

(c) 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 Général de la société,
- l'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion («Management Agreement») à conclure avec tout membre du conseil d'administration ou du 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 nonante-cinq 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.

(d) Comités consultatifs

Le conseil d'administration a constitué et organisé deux comités consultatifs, le Comité d'Audit et le Comité de Nomination et de Rémunération, chacun composé de 3 administrateurs. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements internes sont établis par le conseil d'administration.

5.1.6 Contrôle

Le commissaire de Banimmo est Mazars, Réviseurs d'Entreprises, dont le siège social est établi avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, représenté par

Monsieur Xavier Doyen. Le commissaire a été désigné par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2010, pour une période de trois ans courant jusqu'à l'assemblée générale de 2013. La prolongation du mandat du commissaire est à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2013. L'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 mai 2013 est repris en Annexe 3 du présent prospectus.

5.1.7 Actionnaire de Contrôle

La société anonyme de droit français Affine SA, qui détient 5.622.072 actions de catégorie A (soit une participation de 49,51% dans le capital), actionnaire de référence, et le Management, qui détient 1.986.381 actions de catégorie A et 841.702 actions de catégorie B (soit une participation de 24,90%), agissant de concert, détiennent ensemble le contrôle (au sens de l'Article 5 du Code des Sociétés) de Banimmo.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine et le Management et amendée le 26 mars 2010 et les 26 et 28 juillet 2011 et le 29 janvier 2013.

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 parties signataires de la convention d'actionnaires ne se sont pas encore concertées sur une éventuelle reconduction de la convention.

5.2 Activités de Banimmo

5.2.1 Activités

Banimmo est une foncière de repositionnement et de développement dont l'activité principale réside dans la réhabilitation technique et commerciale d'immeubles sous valorisés ou obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, le Luxembourg et la France.

Les actifs immobiliers visés sont des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des galeries commerciales en général de centre ville. L'acquisition d'actifs immobiliers plus spécifiques tels que des maisons de repos ou la reconversion d'immeubles de bureau en immeubles résidentiels rentrent également dans le champ d'activité de Banimmo, même si la société n'a à ce jour pas encore réalisé d'opérations dans ces deux segments.

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. Il permet en général d'atteindre un triple objectif : une hausse de la valeur locative du bâtiment; une baisse des frais de gestion et une baisse du taux de capitalisation de l'immeuble, les trois facteurs entraînant une hausse de valeur.

Ce repositionnement d'actifs prend principalement deux formes, soit la rénovation de bâtiments existants en une ou plusieurs phases, soit la construction et livraison à un occupant préalablement identifié suite à la décision de ce dernier de quitter un bâtiment ancien ne répondant plus à ses critères d'occupation ni à l'image que cette société souhaite projeter vers l'extérieur.

Pour ce faire, Banimmo combine diverses expertises en matière de réseaux locaux, de gestion de projets ainsi qu'en matière financière et fiscale.

5.2.2 Évolution récente

- (i) Vente en mars 2013 d'un actif commercial au sein du centre commercial Art de Vivre d'Eragny (Ile-de-France) pour un prix de € 18,65 millions. Ceci représente 4.6% du total bilantaire au 31 décembre 2012;
- (ii) Vente en mars 2013 de l'immeuble de bureau Prins B.5 situé à Kontich (Anvers) pour un prix de l'ordre de € 9 millions. Ceci représente 2.2% du total bilantaire au 31 décembre 2012. Sur cette vente, Banimmo enregistrera une perte non significative; et
- (iii) Développement d'un nouveau « built-to-suit » pour le groupe international Marsh & McLennan Companies à Bruxelles.

5.3 Informations financières relatives à Banimmo

5.3.1 Rapport annuel au 31 décembre 2012

Le rapport annuel au 31 décembre 2012 a été approuvé par la FSMA le 23 avril 2013 en tant que document d'enregistrement en application 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 et est repris en Annexe 5 du présent prospectus.

5.3.2 Tendances

Depuis le rapport annuel au 31 décembre 2012, le conseil d'administration n'a pas connaissance de circonstances ou d'évènements postérieurs à celui-ci, autres que ceux décrits dans le rapport, qui sont susceptibles d'affecter le cours normal des activités de la société.

5.4 Documents disponibles

L'acte constitutif et la dernière version coordonnée des statuts de Banimmo sont disponibles au siège social de la Société.

Annexes

- 1** Extrait du procès verbal du conseil d'administration du 26 avril 2013
- 2** Mémoire en réponse du conseil d'administration du 26 avril 2013
- 3** Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2013
- 4** Bulletin d'acceptation
- 5** Rapport annuel 2012, approuvé par FSMA le 23 avril 2013 en tant que document d'enregistrement
- 6** Modalités des Nouvelles Obligations
- 7** Modalités des Obligations Existantes

Annexe 1
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 26 avril 2013

BANIMMO
société anonyme

Avenue des Arts 27
B-1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise 0888.061.724 - RPM Bruxelles

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 26 AVRIL 2013

-
- Présents :
- Affine SA, représentée par son représentant permanent, Madame Maryse Aulagnon
 - Holdaffine B.V., représentée par son représentant permanent, Monsieur Alain Chaussard
 - MAB Finances SA, représentée par son représentant permanent, Monsieur Cyril Aulagnon
 - Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Didrik van Caloen
 - Stratefin SPRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Christian Terlinden
 - André Bosmans Management SPRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur André Bosmans
 - Icode SPRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Dominique de Ville de Goyet
 - Apexes SAS, représentée par son représentant permanent, Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes
 - EVI Consult SPRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Emmanuel van Innis
- Excusé :
- PBA SaRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Patrick Buffet

Approbation de l'offre publique d'échange (OPE) de l'emprunt obligataire existant.

Banimmo a émis un emprunt obligataire de 75 mio € portant intérêt au taux de 5,15% l'an, représenté par 75.000 obligations d'une valeur nominale unitaire de 1.000€, admis sur Euronext Brussels le 12 mai 2010. La date d'échéance est le 10 juin 2015.

(...)

Le conseil confirme son intention de procéder à une offre publique d'échange portant sur la totalité de cet emprunt obligataire. L'obligataire aura la possibilité d'échanger ses obligations existantes contre de nouvelles obligations avec date d'échéance le 30 mai 2018.

L'offre d'échange des obligations sera conduite par ING Belgium SA en qualité de Bookrunner et Global Coordination et Banque Degroof, KBC et Petercam en tant que Co-lead Manager. Les nouvelles obligations seront cotées sur Euronext Brussel.

(...)

Le conseil d'administration approuve le projet de prospectus qui inclut les modalités des Obligations.

En conséquence, le conseil d'administration décide, conformément à l'article 14 des statuts, d'émettre un nombre d'obligations nouvelles, d'une valeur nominale unitaire de 1.000€, portant taux d'intérêt de 5,20 % l'an et venant à échéance le 30 mai 2018, égal au nombre d'obligations existantes qui auront été régulièrement apportées à l'Offre Publique d'Échange. Les nouvelles obligations seront émises sous forme dématérialisée. La livraison des nouvelles obligations interviendra le 30 mai 2013 ou aux alentours de cette date.

Le conseil d'administration décide de conférer tous pouvoirs à deux administrateurs ou deux membres du comité de direction, agissant conjointement, afin d'exécuter les résolutions du conseil d'administration e .a. , (i) finaliser et signer les Documents de l'Offre, (ii) demander et obtenir toutes autorisations ou permis utiles (de tout tiers et de toute autorité, en ce compris la FSMA) dans le cadre de l'OPE et (iii) déplacer la date de livraison des nouvelles obligations, négocier et signer tous autres documents et conventions nécessaires ou utiles et, de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire en vue du bon déroulement de l'OPE et en vue d'obtenir la cotation des obligations sur Euronext Brussels ou sur tout autre marché.

Le conseil d'administration approuve le mémoire en réponse.

*

Annexe 2
Mémoire en réponse du Conseil d'Administration du 26 avril 2013

OFFRE PUBLIQUE INCONDITIONNELLE D'ÉCHANGE

de

BANIMMO

sur la totalité des 75.000 obligations, portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015 (les « **Obligations Existantes** »), émises par

BANIMMO

en contrepartie d'obligations émises par Banimmo portant intérêt au taux de 5,2% l'an et venant à échéance le 30 mai 2018 (les « **Nouvelles Obligations** »)

**MEMOIRE EN REPONSE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
BANIMMO**

26 avril 2013

1 Introduction

1.1 L'Offre d'Echange

Banimmo lance une offre publique d'échange sur la totalité des obligations (code ISIN BE0002173392), portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015, que Banimmo a émises le 12 mai 2010 (les « **Obligations Existantes** ») (l'« **Offre d'Echange** »).

Banimmo émet en contrepartie des obligations (code ISIN BE0002197631), portant intérêt au taux de 5,2% l'an et venant à échéance le 30 mai 2018 (les « **Nouvelles Obligations** »). Pour une Obligation Existante apportée, il sera remis une Nouvelle Obligation.

1.2 Décision du conseil d'administration

Ce mémoire en réponse (le « **Mémoire** ») soumis à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers (la « **FSMA** ») a été approuvé lors de la réunion du conseil d'administration du 26 avril 2013. Tous les administrateurs de Banimmo étaient présents à la réunion, à l'exception de PBA SaRL, représentée par son représentant permanent, Monsieur Patrick Buffet, qui était excusé.

1.3 Approbation par la FSMA

Le Mémoire a été approuvé le 30 avril 2013 par la FSMA en application des articles 18 et 28 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la « **Loi** »). Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ni de la qualité de l'offre.

1.4 Responsables

Banimmo, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, Avenue des Arts 27, représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité de l'information contenue dans le Mémoire et atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

1.5 Fait nouveau significatif

Les informations contenues dans ce Mémoire sont établies à la date de ce Mémoire. Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans ce Mémoire, qui est de nature à influencer l'évaluation de l'Offre d'Échange (au sens de l'article 30 de la Loi) et survient ou est constaté entre l'approbation du Mémoire et la clôture définitive de la période d'acceptation de l'Offre d'Échange, fera l'objet d'un supplément au Mémoire, qui devra être approuvé par la FSMA et publié selon des modalités identiques au présent Mémoire.

2 Déclaration d'intention

A la date de ce Mémoire, les membres du conseil d'administration de Banimmo font les déclarations suivantes :

- EVI Consult SPRLU, représenté par Emmanuel van Innis, administrateur indépendant, détient 100 Obligations Existantes et a l'intention de les apporter à l'Offre d'Echange.
- Affine R.E. SA, représentée par Maryse Aulagnon, ne détient aucune Obligation Existante.

- MAB Finances SAS, représentée par Cyril Aulagnon, ne détient aucune Obligation Existante.
- Holdaffine BV, représentée par Alain Chaussard, ne détient aucune Obligation Existante.
- Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen, ne détient aucune Obligation Existante.
- Stratefin SPRL, représentée par Christian Terlinden, ne détient aucune Obligation Existante.
- André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans, ne détient aucune Obligation Existante.
- Icode SPRL, représentée par Dominique de Ville de Goyet, ne détient aucune Obligation Existante.
- PBA SARL, représentée par Patrick Buffet, ne détient aucune Obligation Existante.
- Apexes SAS, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, ne détient aucune Obligation Existante.

Annexe 3
Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai
2013



RPM Bruxelles n° 0888.061.724

CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Le Conseil d'Administration a le plaisir d'inviter les actionnaires de la société anonyme Banimmco à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires qui seront tenues le mardi 21 mai 2013 à 11 heures à l'Hotel, Resort & Conference Center Dolce La Hulpe Brussels, à B-1310 La Hulpe, Chaussée de Bruxelles 135.

L'agenda de l'Assemblée Générale Ordinaire est comme suit :

1. Rapports du Conseil d'administration sur les comptes annuels et les comptes consolidés au 31 décembre 2012.
2. Approbation du rapport de rémunération.
Proposition de décision : L'assemblée approuve le rapport de rémunération tel qu'il figure dans le rapport de gestion.
3. Rapports du Commissaire sur les comptes annuels et les comptes consolidés au 31 décembre 2012.
4. Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2012.
Proposition de décision : L'assemblée approuve les comptes annuels au 31 décembre 2012.
5. Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2012.
6. Affectation du résultat.
Proposition de décision : L'assemblée approuve l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration, y compris la distribution d'un dividende ordinaire brut de 0,27 € pour chaque action A et B.
7. Décharge des administrateurs et du commissaire.
Proposition de décision : L'assemblée donne décharge à chacun des administrateurs et au commissaire par votes séparés.
8. Ratification de la nomination de deux administrateurs.
Proposition de décision : L'assemblée ratifie la nomination de la SPRLU EVI Consult, représentée par Monsieur Emmanuel van Innis et de la SAS Apexes, représentée par le Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, en tant qu'administrateurs, cooptées par le conseil d'administration du 20 février 2013.
9. Renouvellement des mandats d'administrateurs
Proposition de décision : Par votes séparés l'assemblée générale décide de renouveler, pour un terme de trois ans, le mandat d'administrateur des personnes suivantes :
En tant qu'administrateur exécutif :
 1. *Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Monsieur Didrik van Caloen,*
 2. *Stratèfin SPRL, représentée par Monsieur Christian Terlinden,*
 3. *André Bosmans Management SPRL, représentée par Monsieur André Bosmans.**En tant qu'administrateur non-exécutif :*
 1. *Affine R.E. SA, représentée par Madame Maryse Aulagnon,*

2. MAB Finances SAS, représentée par Monsieur Cyril Aulagnon,
3. Holdaffine BV, représentée par Monsieur Alain Chaussard.

En tant qu'administrateur indépendant :

1. Icode SPRL, représentée par Monsieur Dominique de Ville de Goyet,
2. PBA SaRL, représentée par Monsieur Patrick Buffet,
3. Apexes SAS, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes,
4. EVI Consult SPRLU, représentée par Monsieur Emmanuel van Innis.

L'assemblée propose de rémunérer les administrateurs en fonction du type de leur mandat, conformément aux règles de rémunération actuellement appliquées par la société

10. Renouvellement du mandat du commissaire.

Proposition de décision : L'assemblée décide de renouveler, pour un terme de trois ans, le mandat de commissaire de Mazars Réviseurs d'Entreprises – Bedrijfsrevisoren SCRL, représentée par Monsieur Xavier Doyen. La rémunération annuelle est fixée à euros, hors TVA et sera indexée annuellement.

11. Divers.

L'agenda de l'Assemblée Générale Extraordinaire est comme suit :

1. Diminution du nombre d'actions de catégorie B – Modification de l'article 5 des statuts.

Proposition de décision : L'assemblée prend acte du fait que le nombre d'actions de catégorie B de la société a diminué de 1.038.372 à 876.702. Le conseil d'administration propose de modifier les 1^{er} et 2^{ème} paragraphes de l'article 5 des statuts comme suit :

« Le capital social est fixé à cent trente-deux millions quinze mille sept cent trente-huit euros (€ 132.015.738,00), représenté par onze millions trois cent cinquante-six mille cinq cent quarante-quatre (11.356.544) actions, sans mention de valeur nominale, dont dix millions quatre cent septante-neuf mille huit cent quarante-deux (10.479.842) actions de catégorie A et huit cent septante-six mille sept cent et deux (876.702) actions de catégorie B. Il doit être entièrement et inconditionnellement souscrit.

Les actions de catégorie A sont numérotées de 1 à 10.479.842 et les actions de catégorie B sont numérotées de 1 à 876.702. »

2. Majorité qualifiée – Modification de l'article 33 (e) des statuts.

Proposition de décision : remplacer le texte de l'article 33 (e) par le texte suivant :

« Aucune modification aux statuts n'est admise que si elle réunit trois quarts au moins des voix. Si la modification aux statuts porte sur l'objet social, elle n'est admise que si elle réunit au moins quatre cinquièmes des voix. »

3. Dividende privilégié – Modification de l'article 39 des statuts.

Le dividende privilégié a pour but de rémunérer les actions B sur la base des éléments comptables consolidés sur lesquels repose la communication financière .

Les actions de catégorie B donnent droit à un dividende privilégié, distribué, le cas échéant, avant le dividende ordinaire, et qui est déterminé chaque année sur la base du ratio résultat consolidé sur fonds propres consolidés, calculé conformément à ce qui est indiqué dans le présent article.

Ce droit à dividende privilégié s'éteindra en deux mille dix-sept, après la distribution du dividende relatif à l'exercice deux mille seize.

Dans la détermination du dividende privilégié d'un exercice, par fonds propres consolidés on entend les fonds propres du groupe repris dans le bilan consolidé clos de l'exercice précédent de Banimmo, sous déduction des dividendes payés au cours de l'exercice, et

(i) majorés du produit net des augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice, déduction faite des frais d'émission portés en déduction des fonds propres (calculés après crédit d'impôt correspondant), au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice ;

(ii) minorés des remboursements de capital réalisés au cours de l'exercice, au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice;

(iii) majorés des pertes cumulées et minorés des gains cumulés provenant des variations de juste valeur, nettes d'impôt différé y afférent, sur instruments financiers dérivés, à compter du 1^{er} janvier 2013.

Dans la détermination du dividende privilégié d'un exercice, par résultat consolidé on entend le résultat consolidé part du groupe tel que repris dans le compte de résultats consolidé de l'exercice de Banimmo,

- (i) majoré des pertes et minoré des gains provenant des variations de juste valeur, nettes d'impôt différé y afférent, sur instruments financiers dérivés.
- (ii) minoré de gains provenant de reprises de réductions de valeur sur le solde au 31.12.2012 d'un montant de 700.000 € sur l'immeuble Da Vinci H5
- (iii) minoré, en cas de cession de l'immeuble Da Vinci H5 du solde, non encore repris en résultat consolidé, des 700.000 € des réductions de valeur.

Pour toute augmentation de capital éventuelle à venir, il appartiendra à l'assemblée générale extraordinaire statuant sur la dite opération de définir un éventuel étalement dans le temps du produit net à prendre en considération pour la détermination du dividende privilégié.

Pour chaque exercice considéré, trois tranches de rentabilité, exprimées sous forme de montants, sont établies sur la base du pourcentage entre (i) le résultat consolidé et (ii) les fonds propres consolidés.

Une première tranche entre 6% et 8 % (la «Première Tranche»);

Une deuxième tranche entre 8 % et 10 % (la «Deuxième Tranche»); et

Une troisième tranche au-delà de 10 % (la «Troisième 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:

20 % du montant de la Première Tranche

25 % du montant de la Deuxième Tranche ; et

30 % du montant de la Troisième Tranche

sans toutefois que, cumulativement,

(i) le montant total du dividende privilégié puisse dépasser deux millions d'euros (2.000.000,00 €), ou 10% du résultat social distribuable de l'exercice considéré et,

(ii) le montant unitaire du dividende privilégié par action B ne puisse dépasser 1/750.000ème du montant total du dividende privilégié qui découle de l'application du présent article.

4. Délégation de pouvoirs au notaire pour la coordination des statuts.

Annexe 4
Bulletin d'acceptation à établir en deux exemplaires

BULLETIN D'ACCEPTATION
RELATIF A L'OFFRE PUBLIQUE D'ECHANGE
FAITE PAR BANIMMO S.A.
SUR LA TOTALITÉ DES 75.000 OBLIGATIONS, PORTANT INTÉRÊT AU TAUX DE 5,15% L'AN ET
VENANT À ÉCHÉANCE LE 10 JUIN 2015
(LES « OBLIGATIONS »)

Je soussigné(e), (nom, prénom) _____,
domicilié(e) à _____ (adresse complète), après avoir
eu l'occasion de prendre connaissance du prospectus (le "**Prospectus**") publié par Banimmo S.A..
suite à son offre publique d'échange (l"**Offre**") sur les Obligations,

DECLARE PAR LA PRESENTE

- (i) que j'accepte les conditions de l'Offre décrites dans le Prospectus**
- (ii) que j'accepte de céder à Banimmo S.A.,** selon les modalités et conditions déterminées
dans le Prospectus, les titres suivants que je possède en pleine propriété, quittes et libres:

_____ (ou en toutes lettres _____) Obligations

en échange d'un nombre équivalent de Nouvelles Obligations (telles que définies dans le
Prospectus).

Je comprends que, pour être valable, mon Bulletin d'acceptation doit être déposé avant 16
h. (heure de Bruxelles) le 17 mai 2013 dans une agence d'ING Belgique SA, KBC Bank
N.V, Banque Degroof N.V./ S.A et Petercam NV/SA.

Je comprends aussi que l'opération se fera sans frais pour les obligataires qui apportent
leurs titres à ING Belgique S.A., KBC Bank N.V, Banque Degroof N.V./ S.A. et Petercam
NV/SA. Les frais éventuellement réclamés par d'autres intermédiaires financiers seront
supportés par l'obligataire vendeur;

- (iii) que j'ai reçu toutes les informations qui me permettent de prendre une décision en
toute connaissance de cause et avoir pleinement conscience du bien fondé et des
risques de l'Offre.**

La présente acceptation peut être révoquée jusqu'au terme de la Période d'Acceptation.

Sauf indication contraire, les termes définis dans le Bulletin d'acceptation ont la même
signification que dans le Prospectus.

Fait en deux exemplaires à (lieu) _____, le (date) _____.

Signature du vendeur

[ING Belgique SA/KBC Bank N.V/Banque Degroof
N.V./ S.A./Petercam NV/SA]
Etablissement-guichet agissant au nom Banimmo
S.A.

Annexe 5
Rapport annuel 2012

Recycling our cities



Rapport annuel 2012



ICC, Gent

Banimmo est une société foncière cotée sur NYSE Euronext Brussels.

Introduite en bourse en 2007, la société avait comme activité principale la **réhabilitation technique et commerciale** d'immeubles obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques **Belgique-France-Luxembourg**.

Depuis lors, l'obsolescence technique de l'immobilier s'est accélérée avec la prise de conscience de la problématique des **immeubles durables et performants** et de l'introduction de nouvelles normes en la matière.

Capitalisant sur son expérience, Banimmo se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus exigeants des investisseurs institutionnels finaux.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des **immeubles de bureaux** (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des **commerces** ou dans les segments de **niche** (hôtels, maisons de repos ou autre).

Pour ce faire, Banimmo combine diverses **expertises** en matière de réseaux, de gestion de projet ainsi qu'en matière financière.

Ses fonds propres et son accès au marché des capitaux et marché bancaire lui permettent de mobiliser rapidement des **moyens financiers** importants et de s'engager dans des délais courts.



Thermae Palace, Oostende

SOMMAIRE

Première partie

Facteurs de risque.....	2
Lettre aux actionnaires.....	7
Faits marquants.....	8
Chiffres-clés.....	10
Comité de direction.....	12
Rapport de gestion sur les comptes consolidés.....	15
Rapport immobilier.....	23
Banimmo en Bourse.....	31
Corporate Governance.....	35

Deuxième partie

Rapport annuel.....	1
Renseignements Généraux.....	59
Lexique.....	70

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 FSMA conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 23 avril 2013. La version française fait foi et l'emporte sur toute autre version.



Stadsfeestzaal, Antwerpen

FACTEURS DE RISQUE

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, Banimmoo privilégie une politique de diversification, tant géographique que sectorielle de ses investissements afin d'avoir un portefeuille d'immeubles exposé à des cycles conjoncturels différents. Ainsi, le portefeuille de Banimmoo a vu le poids des immeubles de bureaux diminuer substantiellement. Au 31/12/2012, cette classe d'actifs ne représente plus que 42 % du portefeuille (voir rapport immobilier).

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 acquisitif et locatif. 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 Banimmoo. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers de Banimmoo, 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 sont vendus. Banimmo a cependant su garder un taux d'occupation stable et même en progression par rapport à l'année passée (84 % versus 78 %) (voir rapport immobilier). Par contre, les centres de conférences, et plus particulièrement celui de Dolce Chantilly ont enregistré une baisse de l'activité en 2012 en raison d'une conjoncture économique qui reste difficile.

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). Banimmo cherche à mieux équilibrer ces trois segments dans son portefeuille; le segment des espaces commerciaux est en effet traditionnellement moins sensible aux retournements conjoncturels. 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. En outre, Banimmo n'exclut pas d'investir dans le secteur résidentiel que la société veut approcher de manière prudente sur des opérations de built-to-suit en résidences seniors ou en promotion d'immeubles à appartements en reconversion d'immeubles de bureaux.

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.

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. Ainsi, pour le projet City Mall à Verviers, le permis a fait l'objet d'un recours, ce qui entraîne un retard dans l'obtention d'un permis purgé de tout recours. Il en va de même pour un développement à Charleroi pour lequel un recours a été introduit et qui reporte le démarrage de cette opération sur 2013 au lieu de 2012.

- 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 ou à l'incapacité d'obtenir les revenus locatifs tels qu'escomptés à l'acquisition. Ce risque est cependant temporisé par le fait que Banimmo privilégie dans la conjoncture actuelle des opérations où le risque locatif est maîtrisé en amont. Cependant, pour des immeubles tels que Arts 27 ou North Plaza qui ont été acquis sans avoir de preneur au terme du processus de rénovation, la recherche de nouveaux occupants reste difficile vu la conjoncture actuelle.

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 qui perdure jusqu'à ce jour) 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.

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 qui a débuté en 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. Ce risque est cependant atténué par un portefeuille diversifié, composé de plus d'une centaine de locataires et où les 5 locataires

principaux représentent 34 % des revenus locatifs totaux du groupe. L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 1 956 230.

Le taux de défaut historique des clients est très faible, comme repris dans la note 10 des annexes financières.

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 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 d'une police responsabilité décennale.

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 entraînent 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.

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.

Ces dernières années, de nouvelles règles et normes sont intervenues en matière de durabilité et de consommation énergétique des bâtiments. L'arrivée de ces nouvelles normes accélère le cycle de vieillissement des parcs immobiliers en matière de bureaux. Ainsi, de nouvelles constructions ou des rénovations lourdes doivent répondre à un niveau énergétique (niveau E) maximum.

Ce risque affecte l'ensemble des sociétés foncières. Banimmo étant spécialisée dans la rénovation et la livraison d'immeubles neufs, ce risque, quoi que réel, affecte la société de manière plus réduite.

8. RISQUES FINANCIERS

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 des émissions obligataires. Banimmo a conclu en septembre 2011 une convention de crédit syndiqué avec 2 banques (KBC et ING) pour un montant total de € 120 millions et pour une durée de

5 ans. Au 31/12/2012, l'encours s'élevait à € 103,4 millions. Banimmo a également émis une obligation avec warrants de € 75 millions échéant en 2015.

De plus, Banimmo a conclu les facilités de crédit (bilatérales) suivantes :

- Un crédit d'un montant nominal de € 17,2 millions échéant en 2015, avec un remboursement annuel en capital de 0,6 million. L'encours au 31/12/2012 s'élevait à € 16,0 millions.
- Un crédit d'un montant nominal de € 25 millions échéant en 2016. L'encours au 31/12/2012 s'élevait à € 25 millions.
- Un crédit d'un montant nominal de € 12 millions échéant en 2016 avec un remboursement annuel en capital de 0,85 million. L'encours au 31/12/2012 s'élevait à € 11,15 millions.

Enfin, Banimmo dispose d'un crédit de caisse d'un montant de € 4 millions lui permettant de faire face aux dépenses courantes du groupe.

Au 31 décembre 2012, la dette financière consolidée de Banimmo s'élevait à € 238,2 millions, dont € 231,1 millions à long terme et € 7,1 millions à court terme. Banimmo a considérablement réduit son exposition au crédit syndiqué existant. L'encours au 31 décembre 2012 ne s'élevait plus qu'à € 103 millions, soit 43 % de la dette financière totale.

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 2016). Hormis le respect par Banimmo de certains ratios¹, les banques ne peuvent en aucun cas invoquer des circonstances particulières de marché pour mettre fin à leurs engagements vis-à-vis de Banimmo. Banimmo a toujours respecté ces ratios et prévoit de les respecter en 2013.

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).

8.3. Risques de taux d'intérêt

Puisque l'ensemble des dettes bancaires est basé sur des taux flottants, Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières. Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, et ce jusqu'en 2016. Au 31/12/2012, le taux de couverture par rapport au montant nominal des crédits est de 85 %. En raison de la fin de certains instruments de couverture en janvier 2013, ce taux de couverture s'élèvera à 70 % pour 2013. Les différents instruments de couverture ont tous été contractés auprès de partenaires bancaires de premier plan (KBC, ING et Crédit Agricole). Malgré cette stratégie de couverture, le résultat financier de Banimmo reste sensible aux variations des taux d'intérêt dans les limites des couvertures contractées. Cependant, vu qu'une partie de l'endettement de Banimmo est à taux fixe (notamment l'emprunt obligataire) et vu le taux de couverture qui est de 85 %, les variations de taux d'intérêt ont un impact mineur sur les charges financières de la société. 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

¹ Dont les trois principaux sont le ratio de couverture des intérêts de 125 % (ICR ou interest coverage ratio), le ratio d'endettement (LTV ou loan to value) de 65 % et le ratio d'endettement consolidé du groupe de 65 %.

31/12/2012 aurait un impact de € 818618 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.

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.

9. RISQUES DE CONTREPARTIE FINANCIÈRE ET BANCAIRE

Banimmo utilise les services financiers de banques belges et leurs filiales à l'étranger, à savoir BNP Paribas Fortis, Belfius Banque, Banque Degroof, KBC Bank, ING et Triodos Banque. Banimmo utilise également les services financiers de banques françaises, à savoir Crédit Agricole et Banque Populaire.

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 et ont toutes passé les tests de résistance imposés par les autorités compétentes. Ces contreparties publient leurs profils de risque et disposent de notations financières qui sont consultables dans la presse spécialisée.

10. RISQUES LIÉS À BANIMMO

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 quatre 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 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.

Ce risque est atténué par la mise en place d'une équipe de gestion sous la direction du Comité de Direction, qui est progressivement appelée à pouvoir remplacer l'un ou l'autre départ de l'équipe de direction.

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 mais connu 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. Cependant, la localisation excellente des 2 actifs concernés permettrait d'intéresser d'autres groupes hôteliers internationaux.

10.3. Risques liés à la distribution de dividendes privilégiés

Les actions de catégorie B, qui représentent 9,1 % 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 l'équipe de direction, qui détient, hormis 35000 actions B détenues par certains collaborateurs, 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.

II. RISQUES LIÉS LA RÉGLEMENTATION

II.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 urbaine 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, cela pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo. De par son activité consistant à rénover des bâtiments ou développer des nouvelles constructions, Banimmo veille à anticiper l'évolution de ces normes.

II.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, de droits d'enregistrement et de TVA, pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

12. RISQUES DE LITIGE

Des procédures judiciaires ou arbitrales sont susceptibles d'être intentées à l'encontre du groupe Banimmo dans le cadre de ses activités, que ce soit par des acquéreurs ou vendeurs de propriétés, des locataires, des créanciers, des cocontractants, des sous-traitants, des autorités ou d'autres personnes concernées.



PMV, Gent



Jan Palfijn, Gent

Il faut insister sur le fait que notre société continue à dégager une marge d'exploitation nette (résultat net courant) positive parce que nous préservons un modèle d'affaires basé sur le maintien de flux locatifs récurrents.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers Actionnaires,

Nous voudrions introduire la lecture de ce sixième rapport annuel depuis notre introduction en bourse en juin 2007 en mettant en exergue les évolutions stratégiques significatives qui se sont poursuivies au cours de l'année écoulée.

L'environnement économique et financier s'est caractérisé par une accentuation des facteurs qui maintiennent la zone euro dans la stagnation, sans que des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas fassent réellement contreponds puisqu'ils sont en partie neutralisés par un réel resserrement du crédit bancaire.

Dans ce contexte difficile, nous avons maintenu la priorité accordée à une structure financière prudente et donc solide, avec l'essentiel de nos financements (y compris une émission obligataire) sans échéance notable à l'horizon 2015-2016, un taux d'endettement limité à environ 59 % du bilan et le maintien de bonnes relations avec plusieurs banques, tant en France qu'en Belgique.

La seconde priorité également confirmée et réalisée a été de diversifier notre portefeuille d'actifs au bénéfice des commerces de centre-ville et des centres de conférences, tout en gardant une participation significative dans la sicafi Montea, dont nous profitons de la performance boursière.

La troisième priorité, qui est d'atteindre un résultat de 10 % sur fonds propres IFRS, n'a pu malheureusement être réalisée faute d'avoir pu vendre certains actifs selon le calendrier prévu. Le marché à l'investissement demeure difficile avec des volumes réduits et des acquéreurs extrêmement exigeants, privilégiant les actifs rares et de toute première qualité sur tous les plans. Les volumes des investissements en bureaux sont partout à la baisse, conséquence des incertitudes financières et économiques. Là encore, nous avons adapté nos stratégies de repositionnement pour répondre à ces exigences croissantes de qualité et de durabilité. Cela n'a pas été et ne sera pas sans effet sur les marges brutes dégagées lors des reventes d'actifs puisqu'il en a résulté une hausse des investissements consentis en travaux. Mais c'est à ce prix que nous maintiendrons la rotation de nos actifs, nécessaire au redéploiement de notre portefeuille sur des segments plus porteurs que celui des bureaux. Nous n'excluons pas le secteur résidentiel que nous voulons approcher de manière prudente sur des opérations de « built-to-suit » en résidences seniors ou en promotion d'immeubles à appartements par reconversion d'immeubles de bureaux.

Malgré cela, il faut insister sur le fait que notre société continue à dégager une marge d'exploitation nette (résultat net courant) positive parce que nous préservons un modèle d'affaires basé sur le maintien de flux locatifs récurrents.

Cette année 2012 sera donc, à maints égards, comparable aux années 2011 et 2010, à la charnière, pensons-nous, d'un redéploiement permettant une hausse progressive des résultats.

Car nous avançons sur notre politique d'arbitrage de notre stock d'immeubles existants de bureaux et développons parallèlement un « pipeline » d'opérations à marge élevée sur des actifs ou projets de commerces. Même si, à cause des circonstances économiques et des aléas politiques et urbanistiques, l'achèvement de certains de ces projets prendra plus de temps que prévu.

Nous disposons aujourd'hui d'un stock diversifié d'opérations permettant de renouveler notre offre de bureaux « built-to-suit » à Bruxelles, Gand et Charleroi, et surtout nous avons des projets de commerces, soit en investissement direct dans les centres-villes en France soit, en investissement indirect via notre participation dans City Mall en Wallonie.

Cette stratégie positionnerait Banimmo à l'horizon 2014-2017 comme une foncière spécialisée/développeur diversifié sur un nombre significatif de projets de taille moyenne et à risques modérés.



Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil
d'Administration



Didrik van Caloen
Chief Executive Officer

FAITS MARQUANTS 2012

MAI

Développement d'un nouveau built-to-suit à Charleroi

Lancement d'un développement de bureaux à Charleroi portant sur un immeuble de 8000 m² loué pour 15 ans fermes à une institution financière. Sous réserve d'obtention du permis d'urbanisme purgé de tout recours, l'opération pourra débuter dans le courant de l'année 2013. Cette opération est partagée 50/50 avec le détenteur historique du foncier.



JUIN

Acquisition d'un immeuble obsolète de bureaux à Versailles

Acquisition à Versailles d'un immeuble obsolète de bureaux de 27000 m² utiles, pour € 6,75 Mio. L'immeuble permet plusieurs types de reconversion, notamment, mais pas exclusivement, la création d'un nouveau centre hôtelier opéré par la chaîne Dolce avec laquelle Banimmo exploite les sites de Chantilly (Paris) et La Hulpe (Bruxelles).



MAI

MAI

Livraison de l'immeuble VMM à Gand

À Gand, livraison à PMV d'un immeuble de 7200 m² loué à la Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage délégué. Ce bâtiment, au sein duquel un laboratoire jouxte des espaces de bureaux, est fonctionnel et mixte et répond à des normes qualitatives et de durabilité strictes. Bien qu'une majeure partie du bâtiment de la VMM ait été aménagée pour des activités de laboratoire limitant donc les possibilités en matière de récupérations énergétiques, un niveau E extrêmement performant de E68 a été obtenu.



JUIN

JUIN

Acquisition d'une galerie commerciale à Suresnes

Acquisition à Suresnes, en limite de Paris, de deux sociétés détenant les fonciers et autorisations administratives pour redévelopper une galerie commerciale de 4660 m². Cette galerie était au moment de l'acquisition à l'état d'abandon. Dans la foulée de la reprise, Banimmo a signé un bail portant sur 2300 m² avec une enseigne alimentaire de renom. Les travaux ont commencé dès septembre 2012 et devraient se terminer fin 2013.

JUILLET

Acquisition d'un terrain à Evere

Acquisition à Evere (Parc Da Vinci – Bruxelles) d'un terrain de 1 ha 47a (droit d'emphytéose) pour un montant de € 1,8 million permettant une constructibilité de 30000 m².

JUILLET

Location importante dans l'immeuble Jardins des Quais

La dernière cellule du Quai des Marques à Bordeaux totalisant 2385 m² a également été louée, portant le taux d'occupation de ce vaste ensemble à 96 %.



OCTOBRE

Cession des redevances d'usufruit sur l'immeuble H3

Cession des redevances d'usufruit dues par la Commission Européenne sur l'immeuble H3 à Evere (Bruxelles) pour un montant total de € 11,1 millions. Grâce à cette transaction, Banimmo conserve une réserve foncière (terrain de 1 ha 72 a dans le Parc Da Vinci à Evere) qu'elle pourra à terme (à partir de fin 2023) utiliser pour développer de nouveaux built-to-suit. En effet, Banimmo conserve la maîtrise sur le bâtiment et pourra dès lors en disposer à partir de fin septembre 2023.



NOVEMBRE

Plus de 300 panneaux photovoltaïques installés sur le bâtiment H5

Installation de plus de 300 panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment H5 dans le Parc Da Vinci. Cette installation permettra de produire de l'ordre de 90000 Kw/h.

JUILLET

OCTOBRE

NOVEMBRE

JUILLET

Accords de collaboration pour The Loop

Signature des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des Champs 3 et 5 du site The Loop à Gand, permettant une constructibilité de l'ordre de 56000 m² d'espaces bureaux.

JUILLET

Vente Saran

Vente de la cellule commerciale restante de 600 m² à Orléans pour le montant net de € 900000 mais sans impact significatif sur le compte de résultat. La première cellule fut vendue fin 2011. Cet actif ne correspondait plus à la stratégie de Banimmo.

DÉCEMBRE

Vente d'une parcelle de terrain à Ans

Une parcelle de terrain à Ans a été cédée à la Commune de Ans pour un futur immeuble de police; par ailleurs Banimmo et le groupe Equilis se sont associés pour étudier un développement commercial sur ce foncier.

Locations importantes dans Prins B. 5, Diamond, Alma Court et Halle Secrétan

En Belgique, Banimmo a signé plusieurs nouveaux baux dans les immeubles de bureaux Prins B. 5 (Anvers), Diamond (Bruxelles) et Alma Court (Bruxelles).

Concernant la France, les engagements de pré-commercialisation sur l'ensemble commercial de la Halle Secrétan (Paris 19^{ème}) sont convertis en baux commerciaux et le bail emphytéotique administratif avec la Ville est en voie de ratification.

CHIFFRES-CLÉS



84 %

TAUX D'OCCUPATION
DU PORTEFEUILLE

84 %

TAUX D'OCCUPATION
DES IMMEUBLES
DE PLACEMENT

83 %

TAUX D'OCCUPATION
DES IMMEUBLES
DÉTENUS EN STOCKS



417¹

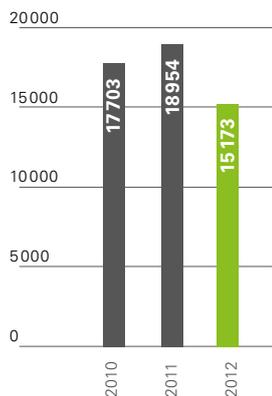
VALEUR DU PORTEFEUILLE
(EN € MILLIONS)



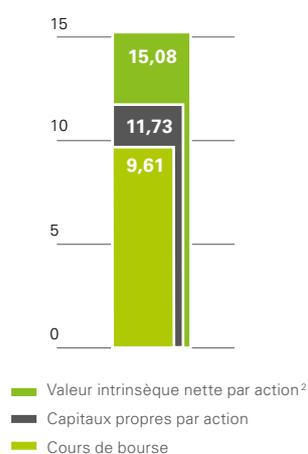
6,8 %*

RENDEMENT LOCATIF DES IMMEUBLES
DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN
STOCKS (*8,8 % SI ENTIÈREMENT LOUÉS)

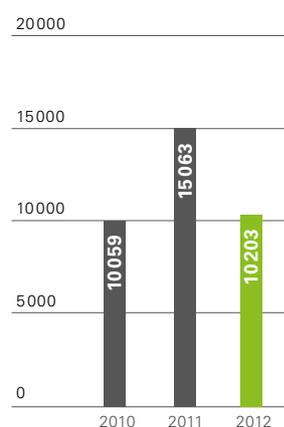
REVENUS RÉCURRENTS (EN '000 €)



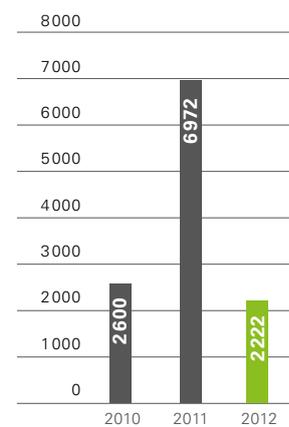
COMPARAISON AU 31/12/2012 (EN €)



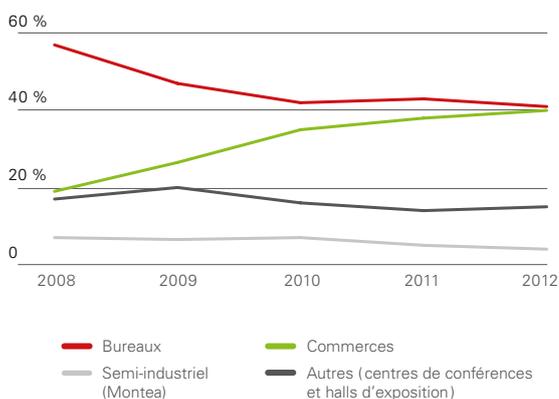
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



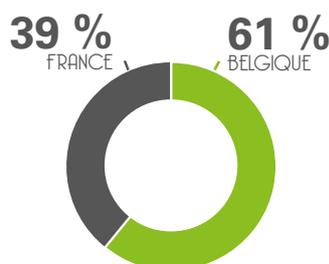
RÉSULTAT NET COURANT (EN '000 €)



RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



(en '000 €) (au 31 décembre)

2010

2011

2012

RÉSULTATS CONSOLIDÉS³

Revenus récurrents ¹	17 703	18 954	15 173
Résultat opérationnel récurrent (REBIT) ¹	9 805	10 868	6 977
Résultat net des cessions	254	4 195	3 226
Résultat opérationnel (EBIT) ¹	10 059	15 063	10 203
Résultat net courant	2 600	6 972	2 222
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	456	1 163	2 678

BILAN CONSOLIDÉ

Immeubles de placement	113 057	84 166	93 954
Actifs financiers à long terme	41 033	54 969	58 776
Participations dans des sociétés mises en équivalence	60 165	60 779	60 854
Stocks	162 888	151 544	166 704
Autres actifs	29 663	19 411	19 400
Trésorerie	3 514	5 391	3 998
Fonds propres	136 758	133 605	133 231
Dettes financières	246 012	216 343	238 195
Autres passifs	27 550	26 312	32 259

TOTAL DU BILAN

410 320 **376 260** **403 685**

Endettement financier sur total du bilan

60,0 % **57,5 %** **59,0 %**

Endettement financier sur capitaux propres

179,9 % **161,9 %** **178,8 %**

PRINCIPAUX RATIOS DE RENTABILITÉ

Revenus récurrents sur Charges opérationnelles	2,24	2,34	1,85
Quote part des revenus récurrents dans les revenus totaux	99 %	82 %	82 %
Quote part du résultat net des cessions dans les revenus totaux	1 %	18 %	18 %
Rendement sur fonds propres ⁴	2 %	5 %	2 %

RÉSULTAT PAR ACTION

Nombre total d'actions (au 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Capitaux propres par action (nombre d'actions au 31/12)	12,04 €	11,76 €	11,73 €
Résultat net courant par action ordinaire ⁵	0,23 €	0,61 €	0,20 €
Dividende ordinaire brut	0,35 €	0,27 €	0,27 €

¹ cfr Lexique

² Donnée analytique non audité: Cette valeur est la somme des immeubles d'investissement évalués à leur valeur de marché net vendeur à dire d'experts (IAS 40), les immeubles en stock (IAS 2) à leur coût historique, les participations financières cotées à leur cours de bourse. Pour les joint-ventures, City Mall est valorisé à son coût historique d'acquisition ; les Jardins des Quais, The Loop et les hôtels Dolce sont valorisés à la valeur de marché à dire d'experts. Le tout est diminué du montant de la dette nette financière de l'entreprise.

³ Pour la contribution des sociétés mises en équivalence, les variations dues aux normes IAS 39 et IAS 40 ont été enlevées dans les revenus récurrents, REBIT, EBIT et résultat net courant. Ces variations se retrouvent par contre bien dans le résultat net de l'exercice (part du groupe).

⁴ Résultat net courant sur fonds propres moyens de l'année

⁵ Avant distribution de la part privilégiée des actions de catégorie B

COMITÉ DE DIRECTION



Didrik van Caloen

Né en 1955, il est actuellement et depuis 2000 Chief Executive Officer, Administrateur et membre du Comité de Direction de Banimmo.



Christian Terlinden

Né en 1959, il est depuis juin 2005 Chief Financial Officer et COO Belgique, Administrateur et membre du Comité de Direction de Banimmo. Il est également COO Belgique.



André Bosmans

Né en 1954, il est depuis 1996 Secrétaire Général et membre du Comité de Direction de Banimmo, secrétaire du Conseil d'Administration de Banimmo et depuis 2011 Administrateur de Banimmo.



Amaury de Crombrughe

Né en 1967, il a rejoint Banimmo en 2005 comme Directeur Commercial et est membre du Comité de Direction de Banimmo. Démissionnaire au 7 mars 2013. Démissionnaire au 7 mars 2013.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2012

Nom	Qualité	Administrateur représentant	Date de fin du mandat	Présences au conseil d'administration en 2012
Affine R.E. SA, représentée par Maryse Aulagnon	Administrateur et Présidente du conseil d'administration	Affine R.E.	Mai 2013	5/5
MAB Finances SAS, représentée par Cyril Aulagnon	Administrateur	Affine R.E.	Mai 2013	4/5
Holdaffine BV, représentée par Alain Chaussard	Administrateur	Affine R.E.	Mai 2013	5/5
Strategy, Management and Investments SPRL, représentée par Didrik van Caloen	Administrateur et CEO de Banimmo	Management	Mai 2013	5/5
Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur et CFO de Banimmo	Management	Mai 2013	5/5
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur et Secrétaire Général de Banimmo	Management	Mai 2013	5/5
Icode SPRL, représentée par Dominique de Ville de Goyet	Administrateur	Indépendant	Mai 2013	5/5
PBA SARL, représentée par Patrick Buffet	Administrateur	Indépendant	Mai 2013	4/5
Emmanuel van Innis	Administrateur	Indépendant	Mai 2013	4/5
Alter SA, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur	Indépendant	Mai 2013	5/5

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	4/4
Alter SA, représentée par Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Administrateur indépendant	4/4
Holdaffine BV, représentée par Alain Chaussard	Administrateur	4/4

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Nom	Qualité	Présences au comité de nomination et de rémunération
Affine R.E. SA, représentée par Maryse Aulagnon	Administrateur, Présidente du comité	6/6
PBA SARL, représentée par Patrick Buffet	Administrateur indépendant	6/6
Emmanuel van Innis	Administrateur indépendant	6/6



Handelsbeurs, Gent

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

I. 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 5 et 7 ans après l'acquisition.

Ce repositionnement d'actifs prend aujourd'hui deux formes c.-à-d. soit la rénovation de bâtiments existants en une ou plusieurs phases, soit la construction et livraison à un occupant préalablement identifié suite à la décision de ce dernier de quitter un bâtiment ancien ne répondant plus à ses critères d'occupation ni à l'image que cette société souhaite projeter vers l'extérieur.

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 comme le fait que notre société continue à dégager une marge d'exploitation nette (résultat net courant) positive parce que nous préservons un modèle d'affaires basé sur le maintien de flux locatifs récurrents.

Banimmo est présent sur deux marchés géographiques: France et Belgique, tous deux affectés par la crise de 2008 à des degrés divers. Dans le segment de l'immobilier de bureaux et à Bruxelles en particulier, cette classe d'actif reste marquée par la faible conjoncture et une suroffre d'espaces; cependant, cette suroffre reste concentrée sur des classes d'actifs anciens (considérés comme tels après 10 ans d'âge) alors qu'un phénomène de rareté commence à apparaître pour des immeubles de dernière génération. C'est dans ce segment spécifique que Banimmo développe une expertise reconnue.

Consciente de ce phénomène, Banimmo s'est montrée progressivement plus active dans le segment des commerces. Ce segment est traditionnellement moins volatile et plus résistant.

Le portefeuille du groupe est dès lors plus équilibré en termes de diversification.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La première moitié de l'exercice 2012 s'est caractérisée par la réalisation d'un certain nombre d'acquisitions en vue de reconstituer les réserves foncières du groupe; ces réserves de constructibilité ou de rénovation se sont accrues à concurrence de 70 000 m² soit un accroissement de 39 % des surfaces vendables à terme. Logiquement, le groupe s'est concentré au cours du second semestre sur la réalisation de ventes d'actifs.

Les principales opérations de l'exercice ont été:

Au plan locatif

En Belgique et à Bruxelles en particulier, le marché locatif est resté peu actif avec un take up de 423 000 m², en ligne avec la moyenne de 433 000 m² de ces 5 dernières années.

Dans ce contexte, Banimmo a loué 13 410 m², se répartissant entre nouvelles surfaces et substitution de locataires.

Les locations conclues ont porté sur les immeubles Prins B. (Anvers), Alma Court (Bruxelles-périphérie), Diamond (Bruxelles), Les Corvettes (Paris), Galeries Vaugirard (Paris), Marché Saint-Germain (Paris) et Halle Secrétan (Paris).

L'ensemble de ces surfaces louées représente un loyer nominal annuel de € 2 215 K.

Aucun départ locatif significatif n'a été enregistré sur l'exercice.

Au plan des développements

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué, le siège de la société Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) à Gand (7 200 m²) est achevé. Sa livraison a eu lieu en mai 2012.

Les travaux de rénovation de la galerie Vaugirard se poursuivent.

Concernant l'immeuble North Plaza à Bruxelles occupé à 26 %, les travaux de rénovation ont été suspendus et seront repris en fonction de l'identification d'un futur candidat preneur et de ses besoins propres. Des discussions concrètes sont en cours pouvant déboucher sur une location importante en 2013.

Pour la rénovation des Halles Secrétan à Paris, le bail administratif avec la Ville de Paris a été étendu de 50 ans à 70 ans; le financement est acquis et les travaux commenceront en 2013.



AVO cluster, Gent

Concernant la galerie commerciale de Marché St-Germain (Paris), son redéploiement commercial avance, des contacts avec des enseignes de premier plan ont progressé.

Au plan des investissements et cessions

Au cours du premier semestre, Banimmo a procédé à 5 opérations :

- Acquisition à Versailles d'un immeuble obsolète de 27 000 m² qui restera occupé par Mercedes France pendant 2 ans en vue ensuite d'un repositionnement probablement hôtelier.
- Acquisition à Suresnes, en limite de Paris, d'un foncier muni des autorisations pour redévelopper une galerie commerciale de 4 660 m². Un bail portant sur 2 300 m² a été finalisé ; les travaux ont débuté fin 2012.
- Signature des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des champs 3 et 5 sur le site The Loop à Gand (56 000 m²).
- Lancement d'un développement de bureau à Charleroi portant sur 8 000 m² loués à 15 ans à une banque ; l'opération est partagée à 50/50 avec le détenteur historique du foncier. Un recours reporte le démarrage de cette opération sur 2013.
- Acquisition à Evere (Parc Da Vinci) d'un terrain de 1 ha 47a permettant une constructibilité de 30 000 m² maximum.

Suite à la prolongation de l'usufruit avec l'UE au premier semestre, Banimmo a cédé, au second semestre, les redevances d'usufruit dues par l'Union Européenne sur l'immeuble H3 à Evere (Bruxelles) pour un montant de € 11,1. L'ensemble de ces opérations a généré sur l'exercice une plus value de € 34 333K.

A cette occasion, les droits résiduels sur le bien ont été reclassés en immeubles de placement. Aucune modification ou redéveloppement n'est en effet possible avant l'expiration de cette convention d'usufruit en 2023. A dire d'experts, la valeur de ces droits résiduels s'élèvent à € 48 253K. La variation positive de valeur résultant de cette opération génère un résultat de € 4 238K.

Banimmo a également cédé la dernière cellule commerciale à Saran (Orléans). L'opération porte sur moins de € 1 million et est sans impact significatif sur les comptes consolidés.

Une portion de terrain à Ans a été cédée également à la Commune pour un futur hôtel de police ; par ailleurs, Banimmo a signé un partenariat avec Equilis pour un développement commercial sur ce même terrain.

D'autres opérations portant sur un immeuble de bureau en Belgique et sur un ensemble commercial en France n'ont pu se réaliser sur l'exercice 2012. Ces opérations se sont poursuivies en début 2013 et devraient aboutir au cours du premier semestre 2013.

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.

4. RACHAT D'ACTION PROPRES

Au 1^{er} janvier 2012, Banimmo détenait 109 298 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire. L'ensemble a été acquis à un prix moyen de € 17,04 et est destiné à couvrir un plan d'option sur actions pour le personnel.

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

5. COMMENTAIRES SUR LE BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

A. Revenus locatifs

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 10 716 827 contre € 14 307 912 en 2011.

En Belgique, le revenu locatif net s'est légèrement contracté de € 7 625 495 à € 4 600 674, notamment suite à la disparition des revenus locatifs sur les immeubles vendus en 2011 (Antwerp Expo et Lozana). La conclusion de la convention d'usufruit sur l'immeuble H3 et la cession ultérieure des créances impactent également les revenus locatifs en 2012. La prise d'effet de la location d'Electrolux impacte favorablement l'exercice.

En France, les loyers restent stables de € 6 682 417 à € 6 117 153 ; la différence provient essentiellement de la sortie de Saran. Les acquisitions de Suresnes et Rocquencourt ne sont pas productives de revenus.

B. Honoraires

Le poste Honoraires et Commissions comprend diverses interventions contractualisées et certaines missions plus ponctuelles.

Ils s'élèvent à € 1 417 190 contre € 2 064 938 en 2011.

C. Plus-values sur ventes

Le montant net des plus values s'élève à € 3 226 195 contre € 4 194 558 en 2011.

Pour 2012, ce montant reste cependant fort en deça des moyennes historiques réalisées par Banimmo.



AO Van Reysschoot, Gent

D. Coûts opérationnels

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

Les frais de fonctionnement récurrents du groupe ne connaissent pas d'évolution particulière; certains écarts non récurrents proviennent de coûts spécifiques liés principalement aux pré-études du dossier The Loop (Gand) et à la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée sur la livraison de l'immeuble PMV.

Le poste «Autres charges (produits) opérationnels» présente une charge nette de € 325 962 suite à l'effet combiné de constitutions de provision pour garantie locative (essentiellement l'actif Atlantic House), la reprise de provisions sur ventes passées qui n'ont plus de raison d'être et des coûts divers. Ce poste s'élevait à une charge de € 167 402 en 2011.

E. Résultat opérationnel (EBIT)

Le résultat opérationnel (en IFRS) s'élève à € 11 658 948 contre € 9 612 067 en 2011.

Hors prise en compte des ajustements comptables de juste valeur c.à.d. des postes non cash sur portefeuille, sur stock et dans la quote part du résultat des sociétés mises en équivalence qui s'élèvent globalement à € 4,1 mio, ce résultat s'élève à € 10,20 millions contre € 15,06 millions.

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 € 9 707 991 contre € 9 422 158 en 2011.

Les charges financières liées à l'endettement bancaire et obligataire s'élèvent à € 9 033 118 contre € 9 205 904 en 2011.

Le spread moyen du groupe en fonction du ratio «Loan to Value» de Banimmo dans le cadre de l'utilisation de cette ligne n'excède pas 190 points de base.

Sur l'exercice, le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,66 %, frais de couverture inclus. Hors frais, il atteint 3,56 %.

La charge d'intérêt de € 9 033 118 se voit augmentée d'une charge cash additionnelle de € 2 516 845 provenant des instruments de couverture de taux.

Certains instruments ont été prolongés dans le temps à la demande expresse des banques signataires du nouveau crédit syndiqué.

La valorisation de marché des instruments de couverture ainsi contractés entraîne une charge non cash de € 2 011 277 contre € 1 529 808 en 2011. Ce poste a continué de se détériorer sur le second semestre 2012 du fait de la baisse continue des taux d'intérêts sur les marchés.

Les couvertures courent jusqu'en 2016 et en moyenne sur la période elles couvrent de l'ordre de 70 % de l'endettement prospectif normalisé. Elles garantissent un niveau maximal d'Euribor 3 mois de 4,0 %.

G. Sociétés mises en équivalence

Les sociétés mises en équivalence contribuent pour € 947 261 au résultat consolidé 2012 de Banimmo contre € 1 280 051 en 2011. Cette variation est à nouveau essentiellement imputable à des éléments non cash liés aux justes valeurs sur actifs ou instruments dérivés.

Les principales composantes se répartissent comme suit :

Montea

Banimmo a détenu 14,8 % du capital au cours de l'exercice écoulé; suite à l'augmentation de capital par apport en nature d'un actif en fin d'exercice, cette participation est passée à 12,93 %. Les résultats opérationnels de Montea sont restés très satisfaisants. Le résultat net courant hors éléments non cash s'est élevé à € 11 248 000 après correction contre € 9 004 000 en 2011, soit une croissance de 10 % sur base comparable. Par contre, les variations de juste valeur sur portefeuille et sur instruments dérivés de couverture se sont à nouveau dégradés pour s'élever respectivement à € -669 200 et € -802 300, ce qui porte le résultat net comptable de l'exercice à € -3 106 000 contre € 293 000 en 2011. Le dividende de Montea sera porté à 1,93 € par action soit une hausse de 5 %.

Selon les règles IFRS, l'augmentation des fonds propres de fin d'exercice est porté en résultat dans les comptes consolidés de Banimmo. Cette contribution comptable s'élève donc à € 337 966 contre € 429 367 l'an dernier alors que le résultat récurrent de Montea s'est amélioré et que le cours de bourse est passé de € 24,52 à 28,40 € sur l'année. Ce montant de € 337 966 est composé d'une part d'une perte de € 563 152, résultant du résultat net IFRS négatif chez Montea et d'un produit de € 901 119 issu de l'augmentation de capital de € 21 mio réalisée fin 2012 à laquelle Banimmo n'a pas souscrit. En norme IFRS, cet écart positif est considéré comme un produit de cession.

SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

La contribution de cette Joint Venture s'élève à € 442 936, contre € 632 068 en 2011. Au plan opérationnel, les résultats sont en progression avec une hausse des loyers et donc du chiffre d'affaires de la SNC. Au-delà de la hausse des loyers, les enseignes commerciales du centre ont également connu en moyenne une progression appréciable de leur propre chiffre d'affaires. La dernière grande cellule a trouvé preneur en 2012 et les surfaces sont occupées à plus de 96 %. La baisse de la contribution s'explique par des ajustements exceptionnels en particulier un litige commercial avec Planet Saturne, un locataire important concernant une indemnité de sortie.

Grondbank The Loop

La société poursuit et finalise la viabilisation des terrains qu'elle détient sur ce site important. La société a conclu des accords de pré-développements des champs 3 et 5 avec Banimmo. Un accord sur l'important Champ 12 est possible courant 2013. Pour 2012, la contribution aux résultats de Banimmo est positive à concurrence de € 385 233 contre un solde négatif de € 250 530 en 2011. Ce résultat positif résulte de la vente de la société LAK Invest détenant l'immeuble dont Banimmo a assuré le project management à PMV.

Conferinvest

Conferinvest regroupe la détention des deux hôtels centres de conférences à Bruxelles et Paris opérés par Dolce International. La première partie de l'année 2012 s'avérait prometteuse avec une progression du chiffre d'affaires sur les deux sites. Le ralentissement économique à mi-année a ensuite pesé sur la performance des deux centres et en particulier en France après les élections présidentielles. À Chantilly (Paris), le chiffre d'affaires a régressé de € 15 711 276 à € 15 349 855. Le résultat d'exploitation (EBITDA) a évolué de € 3 526 063 à € 2 447 694.

À La Hulpe (Bruxelles), le chiffre d'affaires est passé de € 21 422 016 à € 20 800 775. Le résultat d'exploitation (EBITDA) passe de € 4 487 883 à € 3 736 942 soit un niveau proche de l'année 2010. La baisse de l'endettement financier des deux hôtels se poursuit graduellement de près de € 2 500 000 par an. Déduction faite des charges financières et des amortissements (IAS 16) et d'autres postes non cash, la contribution aux résultats consolidés s'élève à € 274 222 contre € 773 306 en 2011.

City Mall

La contribution de ce groupe est négative à concurrence de € 246 297 contre une perte de € 304 159 en 2011. Cette perte provient de charges non activables. Le projet de centre commercial de centre-ville à Verviers a reçu un nouveau permis mieux motivé, octroyé par la Région, qui fit également l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat. Parallèlement des modifications au projet sont analysées en concertation avec le nouveau collège en place depuis les élections d'octobre 2012 et la Région Wallonne, qui visent à simplifier tout en répondant à des souhaits légitimes des autorités. Le fort décalage

du projet dans le temps qui en découle entrainera une augmentation des frais de développement et une réduction de la marge attendue en raison des intérêts intercalaires plus élevés. Pour le projet d'équipement commercial de centre-ville à Namur, la finalisation de la procédure de Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) est attendue pour le 2^{ème} trimestre 2013, qui devrait ouvrir la voie à l'introduction de la demande de permis pour le projet. Projet qui intégrera une mixité entre les fonctions commerces et équipements publics et les demandes légitimes formulées par le Collège suite à la procédure de PRU. Ceci entrainera un retard de 2 à 3 trimestres sur le calendrier initial, mais sans impact sur la marge attendue.

Compte-tenu des perspectives macro-économiques qui restent défavorables et des développements en matière de centres commerciaux à Charleroi (extension Ville 2 et projet Rive Gauche), le projet pour le site de 7,5 ha à Charleroi Expo évolue vers une extension de la Ville Haute. Extension qui cumule un ensemble de fonctions publiques (Exposition, Congrès, Arts & Culture) avec des fonctions privées (pôle de commerces en pied d'immeubles, administration & bureaux, logements, hôtel) dans le cadre d'une densification du site avec une forte mixité.

Cette nouvelle approche vise à donner une impulsion décisive au projet en l'alignant au maximum sur la réalité des équipements commerciaux concurrents, dans un but de complémentarité et sur la vision en termes de politique urbaine du Collège issu des dernières élections. Le nouveau projet vise à faire approuver sur base de la procédure idoine un plan global qui permette un développement plus rapide des différentes affectations.

H. Impôts

La charge fiscale globale s'élève à € 224 377 contre une charge de € 308 884 en 2011.

La charge fiscale récurrente en terme d'impôts payables pour l'exercice s'élève à € 283 688 contre € 198 197 en 2011.

I. Résultat net

Le Résultat Net part du groupe s'élève à € 2 677 518 contre € 1 163 066 en 2011. Le Résultat Net courant c.-à-d. hors impact des variations de valeur sur immeubles, instruments dérivés de couverture et impôts différés s'élève à € 130 448 contre € 567 034 en 2011.

6. COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Le portefeuille immobilier direct se répartit entre immeubles de placement totalisant € 939 536 15 et stocks pour € 166 703 747.

La hausse du poste Immeubles de placement de € 84 166 129 à € 939 536 15 résulte essentiellement de l'expression au bilan de la valeur de marché des droits résiduels sur le foncier du bâtiment H3, suite à la cession des créances d'usufruit intervenue en automne. Le solde provient de quelques travaux et ajustements de juste valeur.

Le poste Immeuble en Stock évolue de manière plus significative avec une progression de près de € 15 millions suite aux différentes acquisitions du premier semestre.

Le poste Participations dans les sociétés mises en équivalence ne subit pas de variation importante, le périmètre n'ayant pas varié.

Les Actifs financiers à long terme augmentent de € 3 807 871 essentiellement suite à une avance complémentaire à Jardins des Quais SNC de la part des deux associés afin de rembourser un crédit venu à échéance en septembre 2012.

Les capitaux propres part du groupe et avant distribution s'élevaient à € 132 951 488 soit € 11,71 par action à comparer avec € 133 321 725 fin 2011. Au cours de l'exercice 2012, un dividende relatif à l'exercice 2011 de € 3 066 266 a été versé.

Les dettes bancaires et obligataires atteignent € 238 195 440 contre € 216 343 144 en 2011. Les acquisitions en 2012 ont dépassé le montant des désinvestissements.

Le ratio d'endettement sur fonds propres atteint 179 % contre 162 % en 2011.

7. PRÉVISIONS ET ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'y a pas eu d'événement majeur sur le portefeuille immobilier détenu en direct, à l'exception de deux prolongations de bail : Unilever sur Diamond et Métrologie sur Corvettes, à des niveaux locatifs revus à la baisse cependant.

Dans les développements, Banimmo a finalisé sur le site de St-Germain (Paris) un accord de principe portant sur près des deux tiers des surfaces avec une grande enseigne commerciale. L'accord final reste sujet à des vérifications d'ordre technique d'abord et ensuite aux demandes d'autorisations administratives pour les travaux. Ceci représente une évolution majeure pour le devenir de la galerie.

L'acte de vente a été passé sur l'immeuble Prins B.5 à Kontich (Anvers).

Au plan financier, le crédit syndiqué portant sur € 120 millions et conclu avec un consortium de 2 banques, à savoir ING et KBC a été porté à € 130 millions.

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.

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.

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

Pour 2013, divers instruments portant sur un nominal de € 37 millions sont arrivés à échéance en janvier 2013, permettant au Groupe de mieux profiter du niveau actuellement très bas des taux d'intérêts.

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.

II. CONTRÔLE INTERNE ET DISPOSITION "CORPORATE GOVERNANCE"

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

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

L'environnement de contrôle

Le Conseil d'Administration a fait procéder en 2007 par un cabinet externe de premier ordre à une évaluation des risques principaux dans les métiers de Banimmo, les procédures de suivi, les règles d'engagement, les lignes de responsabilités internes ainsi que les règles de délégation des pouvoirs. Une actualisation est en cours.

Actuellement, cet environnement de contrôle est articulé autour de 3 organes principaux :

Un Comité Opérationnel Immobilier (organe de 1^{er} niveau) chargé du suivi des opérations immobilières stricto sensu qui englobe les recommandations d'investissement ou de désinvestissement sur actifs, l'exécution du programme de capex et de commercialisation soit « l'Asset Management » au sens large. Il agit dans le cadre de délégations précises données par le Comité de Direction.



Ijzerpark, Knokke-Heist

Un Comité de Direction qui statue sur les recommandations du Comité Opérationnel Immobilier et les soumet au Conseil d'Administration lorsque le montant engagé le requiert ; il statue sur toute matière excédant les limites d'engagement du Comité Opérationnel Immobilier ainsi que sur toute matière non strictement immobilière mais relevant de la gestion courante de la société.

Un Comité d'Audit. Ce dernier s'assure principalement avec l'aide du commissaire, du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, et la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au Conseil d'Administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.

Un Comité de Rémunération et Nomination assiste le Conseil pour la détermination des rémunérations et incitatives des cadres dirigeants.

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

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

Gestion des risques

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

Au niveau de la gestion de son actif, la société définit des objectifs de coûts maxima de ses financements. Ces objectifs sont connus des responsables concernés et sont globalisés pour faire l'objet d'un suivi de type macroéconomique au niveau de la Direction Financière. Dans la mesure où cette divulgation ne porte pas atteinte à la compétitivité de l'entreprise vis-à-vis de ses concurrents, ces objectifs font l'objet d'une communication externe dans le rapport annuel ou par voie de communiqué de presse.

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

La nomenclature de ces risques est par ailleurs énumérée de manière détaillée dans le rapport annuel.

Activités de contrôle

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

Au niveau micro économique, c.-à-d. actif immobilier par actif immobilier, les responsables disposent d'outils ad hoc actuellement sur Excel mais standardisés au niveau des variables d'action. Parallèlement, la société a mis en place, il y a 2 ans par voie d'acquisition, des logiciels de gestion immobiliers permettant à toute personne habilitée d'avoir accès à toute donnée sur un actif immobilier en portefeuille.

Ce contrôle est renforcé par l'acquisition d'un nouvel outil de planning/budgeting plus performant opérationnel depuis octobre 2011.

Au niveau macro économique, la société dispose de logiciels de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ces logiciels est faite par une équipe distincte des équipes immobilières et qui se trouve sous la supervision de la Direction Financière. La transposition de ces données en principes IFRS était jusqu'en 2011 encore largement manuelle. L'acquisition d'un logiciel de consolidation a été réalisée en 2011 et celui-ci est opérationnel depuis septembre 2012.

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

Pour Montea, en tant que société cotée sur Euronext, la société définit ses propres modes opératoires sous la supervision de ses propres organes.

Pour les Jardins des Quais, le contrôle administratif et financier est assuré par la société Affine R.E., elle-même cotée sur Euronext Paris.

Pour Conferinvest et City Mall, Banimmo détient une présence importante au Conseil d'Administration, nomme ou participe à la nomination des commissaires aux comptes et suit les travaux de reporting et de clôture des comptes.

L'information et la communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

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

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

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



Christeyns CED, Gent

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence du Comité de Direction agissant au travers du CFO et du Secrétaire Général du Conseil.

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

Pilotage

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

Celle-ci fait régulièrement rapport au Comité d'Audit qui se réunit 3 à 4 fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire. Compte tenu de la structure de la société et de la qualité de ses modes opératoires existants, le Comité d'Audit ne juge pas utile la création d'une fonction spécifique d'Audit interne.

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

En 2012, le contrôle d'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques n'a pas été noté dans un procès-verbal, mais le Comité d'Audit a décidé de mandater un cabinet extérieur afin de vérifier la qualité des systèmes en place. Cette mission sera tri-annuelle ; chaque année, ce cabinet auditera certains points spécifiques et fera rapport au Comité d'Audit.

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

Il existe une convention d'actionnaires entre Affine R.E. et les 4 membres du comité de direction en vertu de laquelle ces deux groupes d'actionnaires agissent de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société.

Ces deux groupes contrôlent ainsi 74,41 % du capital rendant impossible tout changement de contrôle inamicale.

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 à être reprises par un autre membre de l'équipe de direction.

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.

13. DIVIDENDE

Le bénéfice statutaire de l'exercice 2012 de Banimmo nv/sa s'élève à € 4 184 024.

Compte tenu d'un résultat reporté de € 1 432 505 ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 5 616 529.

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

Dotations à la réserve légale: € 210 000

Prélèvement sur la réserve indisponible: € 41 533

A distribuer au titre de dividende privilégié pour les actions B: € 0

A distribuer à l'ensemble des actionnaires soit € 0,27 brut par action: € 3 066 267

A reporter au prochain exercice: € 2 381 795

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n°6 à partir du 31 mai 2013 aux guichets d'Euroclear Belgium.

14. DÉCHARGE DU COMMISSAIRE

Il est proposé à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012, et de reconduire son mandat pour une période de 3 ans.

15. JUSTIFICATION DE L'INDÉPENDANCE ET DE LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT

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 22 avril 2013.



ICC, Gent

RAPPORT 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 de 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.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Composition

Au 31 décembre 2012, le portefeuille immobilier était composé de 27 sites ainsi que d'une participation importante dans la Sicafi Montea (12,93 %) et d'une participation économique de 38,25 % dans les 3 projets commerciaux de City Mall (ex-Foruminvest) à Verviers, Namur et Charleroi.

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

Taux d'occupation

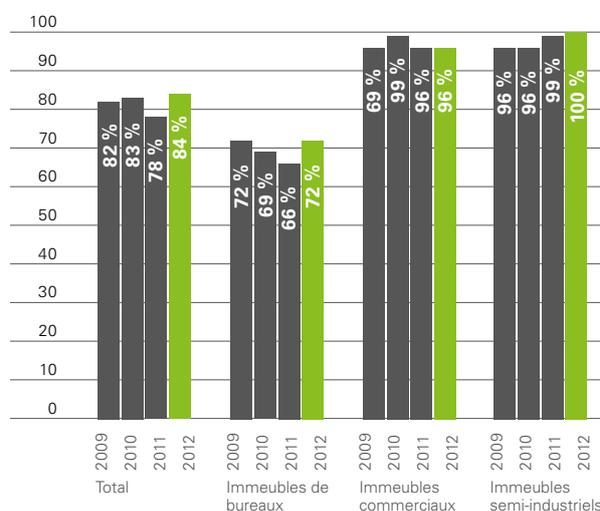
Le taux d'occupation¹ du portefeuille d'immeubles (immeubles de placement et stocks) atteint 84 % au 31 décembre 2012 contre 78 % au 31 décembre 2011. Cette progression s'explique par la signature en Belgique de plusieurs nouveaux baux dans les immeubles de bureaux Prins B. 5 (Anvers), Diamond (Bruxelles) et Alma Court (Bruxelles). Ces nouvelles locations ont permis au taux d'occupation du segment bureau de passer de 66 % à 72 %. En France, les engagements de pré-commercialisation sur l'ensemble commercial de la Halle Secrétan (Paris 19^{ème}) ont été convertis en baux commerciaux.

Le taux d'occupation des centres de conférences² s'établit à 58 % à La Hulpe et à 60 % à Chantilly. En raison de la crise économique que nous subissons, le taux d'occupation a très légèrement diminué pour ces 2 sites.

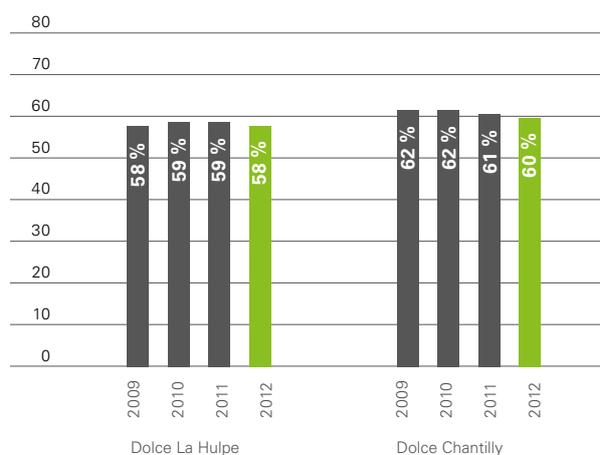
Rendement locatif brut du portefeuille immobilier

Le rendement locatif brut du portefeuille immobilier est obtenu en divisant les loyers contractuels bruts à la fin de l'exercice par la juste valeur des immeubles concernés (immeubles en IAS 40) et par la valeur des stocks (immeubles en IAS 2). Le rendement locatif n'est donc que partiellement calculé par rapport au coût d'investissement historique et ce, pour les immeubles repris en stock (IAS 2). Au 31 décembre 2012, les loyers contractuels bruts pour les baux signés étaient de € 17,8 millions, alors que la valeur de ces immeubles était de € 260,7 millions. Le rendement locatif brut du portefeuille immobilier atteint dès lors 6,8 %.

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE (IMMEUBLES DE PLACEMENT ET STOCKS)



TAUX D'OCCUPATION DES 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 de ces 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).

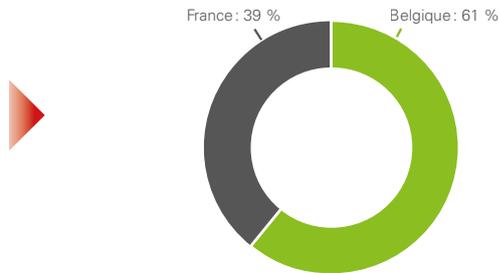


Vlaamse Opera, Gent

Répartition géographique du portefeuille

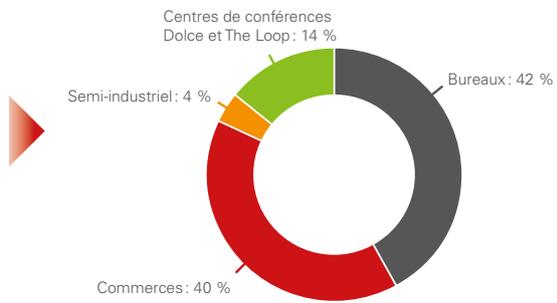
Banimmo a décidé de privilégier une politique d'investissement basée sur la diversification géographique, lui permettant ainsi de réagir aux opportunités d'investissement qui se présentent sur ses trois marchés de prédilection que sont la Belgique, la France et le Grand-Duché de Luxembourg.

Au 31 décembre 2012, 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 de Luxembourg. Ce dernier reste cependant un des trois marchés de prédilection de Banimmo.



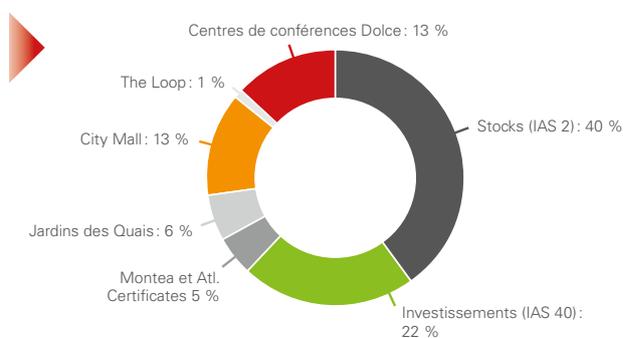
Répartition du portefeuille par type d'immeuble

Une des principales caractéristiques du portefeuille de Banimmo est son haut degré de diversification. En effet, Banimmo cherche à équilibrer trois segments dans son portefeuille, à savoir les bureaux, les commerces et les centres de conférences, tout en gardant une participation importante dans Montea et City Mall. Ceci permet d'avoir un portefeuille moins sensible aux retournements conjoncturels. Depuis 2008, Banimmo a réduit considérablement le poids du segment des bureaux, qui ne représente actuellement plus que 42 % du portefeuille.



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, une participation importante dans la Sicafi Montea (12,93 % au 31/12/2012) et une participation (économique) de 38,25 % dans les 3 projets de centres commerciaux de City Mall à Verviers, Namur et Charleroi.



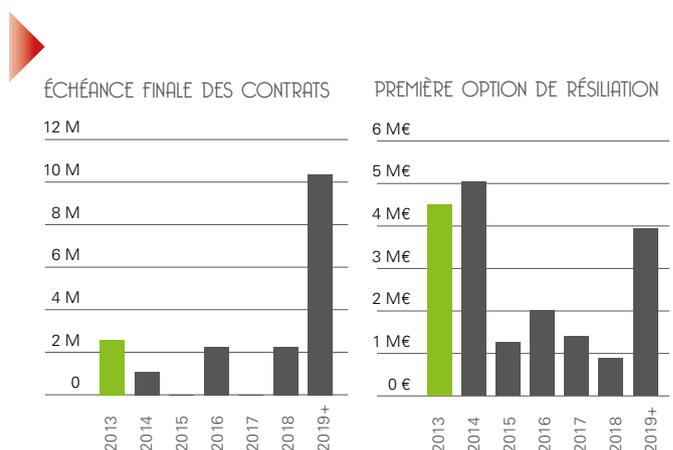
Échéance des contrats du portefeuille

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

Au 31 décembre 2012, la durée moyenne résiduelle jusqu'à l'échéance finale des baux est de 6,9 années.

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

La durée moyenne résiduelle jusqu'à la prochaine échéance intermédiaire des baux est de 3,4 années.





The Loop

Le projet « The Loop » englobe un large plan d'aménagement et de développement de la zone autour du complexe Flanders Expo, qui se situe aux portes de Gand et à proximité de son centre ville, le long de l'autoroute E40 Bruxelles-Ostende et à proximité de l'échangeur avec la E17 Lille-Anvers.

Le potentiel de développement sur l'ensemble du site « The Loop » représente 552.500 m², dont la majeure partie est contrôlée par la société Grondbank the Loop (partenariat public-privé entre la ville de Gand et Banimmo). Au travers de cette société commune, Banimmo travaille au développement d'un ensemble cohérent intégrant des bureaux, du résidentiel, des commerces et du loisir. L'ensemble pouvant être développé par Grondbank The Loop est divisé en plusieurs champs et représente une surface totale de l'ordre de **372.000 m²**.

Les différents champs feront l'objet d'un développement en plusieurs phases.

Un premier champ a été vendu en 2008 à Ikea afin qu'ils puissent y construire leur plus grand magasin en Belgique.

Actuellement, trois autres champs sont à des stades avancés de développement. Le **champ 5** autorise le développement d'immeubles de

bureaux d'une surface totale de 43.750 m². Une première opération a été la construction d'un immeuble de bureaux et laboratoires pour la **VMM** (Vlaamse Milieumaatschappij). Banimmo est intervenu, contre rémunération, comme maître d'ouvrage délégué pour le développement de ce bâtiment de 7.200 m². La réception provisoire et la prise d'occupation sont intervenues le 1^{er} mai 2012.

Le **champ 3**, dont le programme de développement permet la construction de 40.000 m², répartis en 20.000 m² de **bureaux** et de 20.000 m² en résidentiel, est en phase de pré-développement.

Le **champ 12**, dont le programme de développement permet la construction de plus de 100.000 m², est en phase de pré-développement. Ce champ devrait faire l'objet d'un **développement mixte** intégrant un design outlet center, des commerces, des bureaux et du loisir. Banimmo et un partenaire spécialisé en design outlet center s'intéressent à ce champ.

En 2012 des accords de collaboration pour la commercialisation et le développement des Champs 3 et 5 du site The Loop à Gand ont été signés, permettant à Banimmo de développer la constructibilité en bureaux qui est de l'ordre de 56.000 m² tandis que la ville de Gand s'occupera de la partie résidentielle.



City Mall

En 2010, Banimmo a pris une participation dans City Mall (ex Foruminvest Belgique), société spécialisée dans le développement de centres commerciaux de centre ville.

Au travers de City Mall, Banimmo participe à concurrence de 38,25 % en économique à la réalisation de 3 projets situés respectivement à Verviers, Namur et Charleroi.

Le projet de **Verviers** porte sur 29.700 m² GLA et un parking de centre ville de 1.180 places. La ville de Verviers et sa zone de chalandise naturelle comptent 350.000 habitants. Le projet permettra également de revitaliser un centre ville actuellement vieillissant.

Les permis, octroyés dans les délais prévus, ont fait l'objet de recours devant la région et ensuite au Conseil d'État qui a, en janvier 2012, suspendu la décision positive de la Région obtenue en 2011. Entretemps un nouveau permis a été introduit et accordé, qui fait également l'objet d'un recours. Des négociations sont en cours en vue de s'accorder sur des modifications au projet. A ce stade les estimations de marge bénéficiaire du projet ont été revues à la baisse pour tenir compte de l'allongement du délai de réalisation et d'une réduction des surfaces.

Le projet de **Namur** comporte actuellement 22.500 m² GLA et 1.030 places de parking.

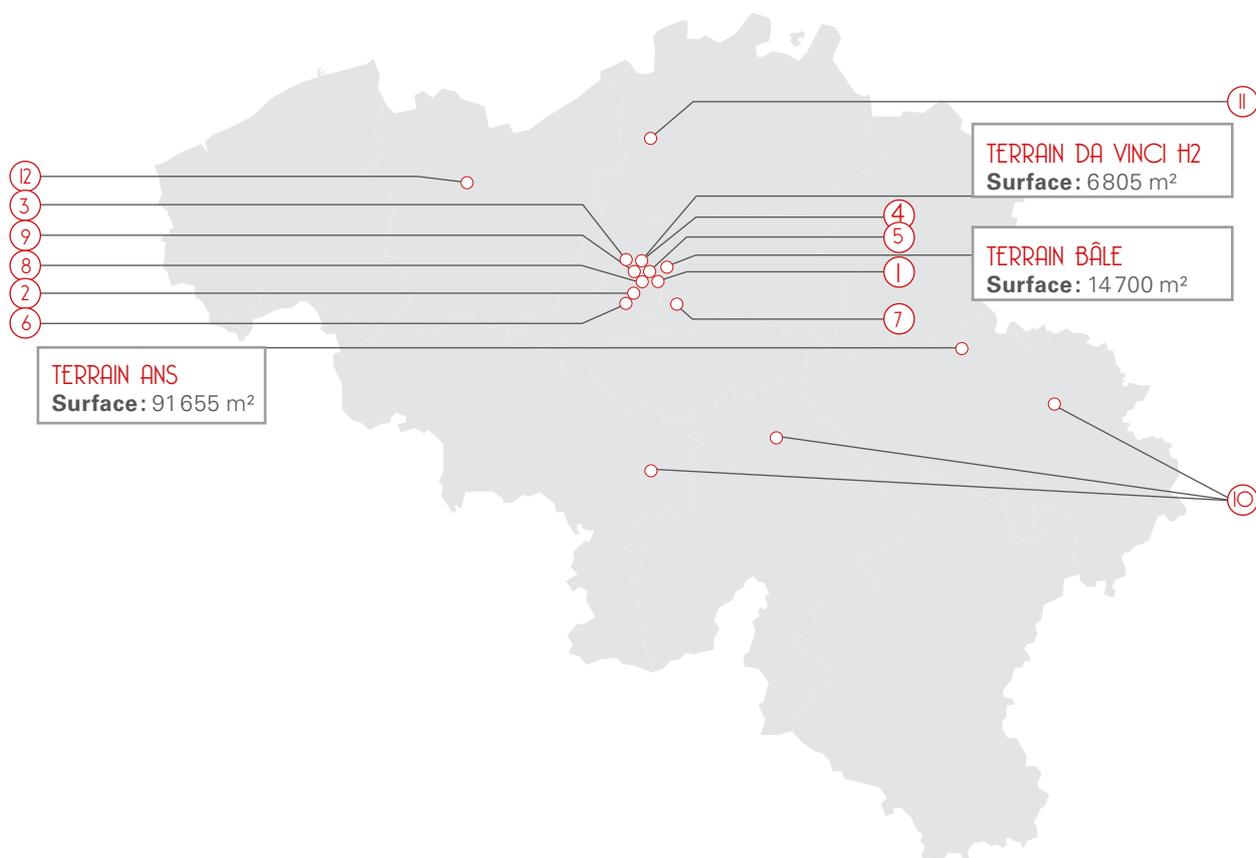
La zone de chalandise porte sur 450.000 habitants et la ville de Namur soutient le développement d'un centre commercial dans la ville qui n'en comporte aucun à ce jour.

Le projet est situé au cœur de la ville, à proximité de la gare. Une procédure de Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) devrait aboutir au 2^{ème} trimestre 2013, ouvrant la voie à une demande de Permis Unique pour le projet de centre commercial, qui devrait être accordé au 1^{er} trimestre 2014.

Les enseignes commerciales contactées montrent un intérêt manifeste pour la localisation.

City Mall est propriétaire d'un site de 7 hectares situé en face de l'hôtel de ville sur le site de « Charleroi Expo » (Ville Haute), ce qui facilitera substantiellement tout développement de grande ampleur. Compte-tenu de la priorité accordée au projet Rive Gauche (Ville Basse) et de la réalisation d'une extension au shopping center Ville 2, le projet à **Charleroi** va être modifié afin de le diversifier sur d'autres affectations (bureaux, logements, hôtellerie,...) tout en conservant une composante commerces importante.

BELGIQUE



① ALMA COURT
Immeuble de placement



Lenneke Marelaan 4-8
1932 St-Stevens-Woluwe

Surface: 16042 m²
Parkings: 280
Année de construction: 2001
Niveaux hors sol: Rez +6
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 70 %

② ARTS 27
Immeuble en stock



Avenue des Arts 27
1000 Bruxelles

Surface: 3734 m²
Parking: 35
Année de rénovation: 2008-2009
Niveaux hors sol: Rez +7
Niveaux sous sol: 2
Taux d'occupation: 42 %¹

③ ATHENA BUSINESS CENTER
Immeuble de placement



Steenstraat 20
1800 Vilvoorde

Surface: 18180 m²
Parking: 333
Année de rénovation: partiellement rénové en 2003
Niveaux hors sol: Rez +1
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 89 %

④ DA VINCI H3
Immeuble de placement



Avenue du Bourget 1
1140 Bruxelles

Surface: 12449 m²
Parking: 100
Année de rénovation: 2005-2006
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 100 %
(les redevances dues par la Commission Européenne sur cet immeuble ont été cédées)

¹ le taux d'occupation pour ces deux immeubles est faible en raison d'un contexte économique et locatif difficile.

⑤ DA VINCI H5
Immeuble en stock



Avenue de Schiphol 3
1140 Bruxelles

Surface: 3 785 m²
Parking: 74
Année de rénovation: 2010
Niveaux hors sol: Rez +2
Taux d'occupation: 100 %

⑥ DIAMOND BUILDING
Immeuble de placement



Boulevard de l'Humanité 292
1190 Bruxelles

Surface: 12 771 m²
Parking: 269
Année de construction: 1994
Niveaux hors sol: Rez +5
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 84 %

⑦ DOLCE LA HULPE BRUSSELS
Joint-venture



Chaussée de Bruxelles 135
1310 La Hulpe

Surface: 35 977 m²
Parking: 538
Année de rénovation: 2006,
2007 et 2008 pour le spa
Niveaux hors sol: Rez +2
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 100 %

⑧ FUSÉE
Immeuble en stock



Rue de la Fusée 40
1140 Bruxelles

Surface: 8 242 m²
Parking: 152
Année de rénovation: 2011
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 100 %

⑨ NORTH PLAZA
Immeuble en stock



Boulevard du Roi Albert II 9
1210 Bruxelles

Surface: 13 630 m²
Parking: 146
Année de rénovation: 2009-2012
Niveaux hors sol: Rez +8
Niveaux sous sol: 3
Taux d'occupation: 26 %¹

⑩ CITY MALL
Joint-Venture



Projet de centre commercial à **Verviers**:
Surface: 29 700 m²

Projet de centre commercial à **Namur**:
Surface: 22 500 m²

Projet de centre commercial à **Charleroi**:
Surface: à déterminer

cf. page 25 pour plus de détails.

⑪ PRINS B. 5
Immeuble en stock



Prins Boudewijnlaan 5
2550 Kontich

Surface: 6 492 m²
Parking: 215
Année de rénovation: 2010
Niveaux hors sol: Rez +2
Taux d'occupation: 89 %



⑫ THE LOOP
Joint-venture

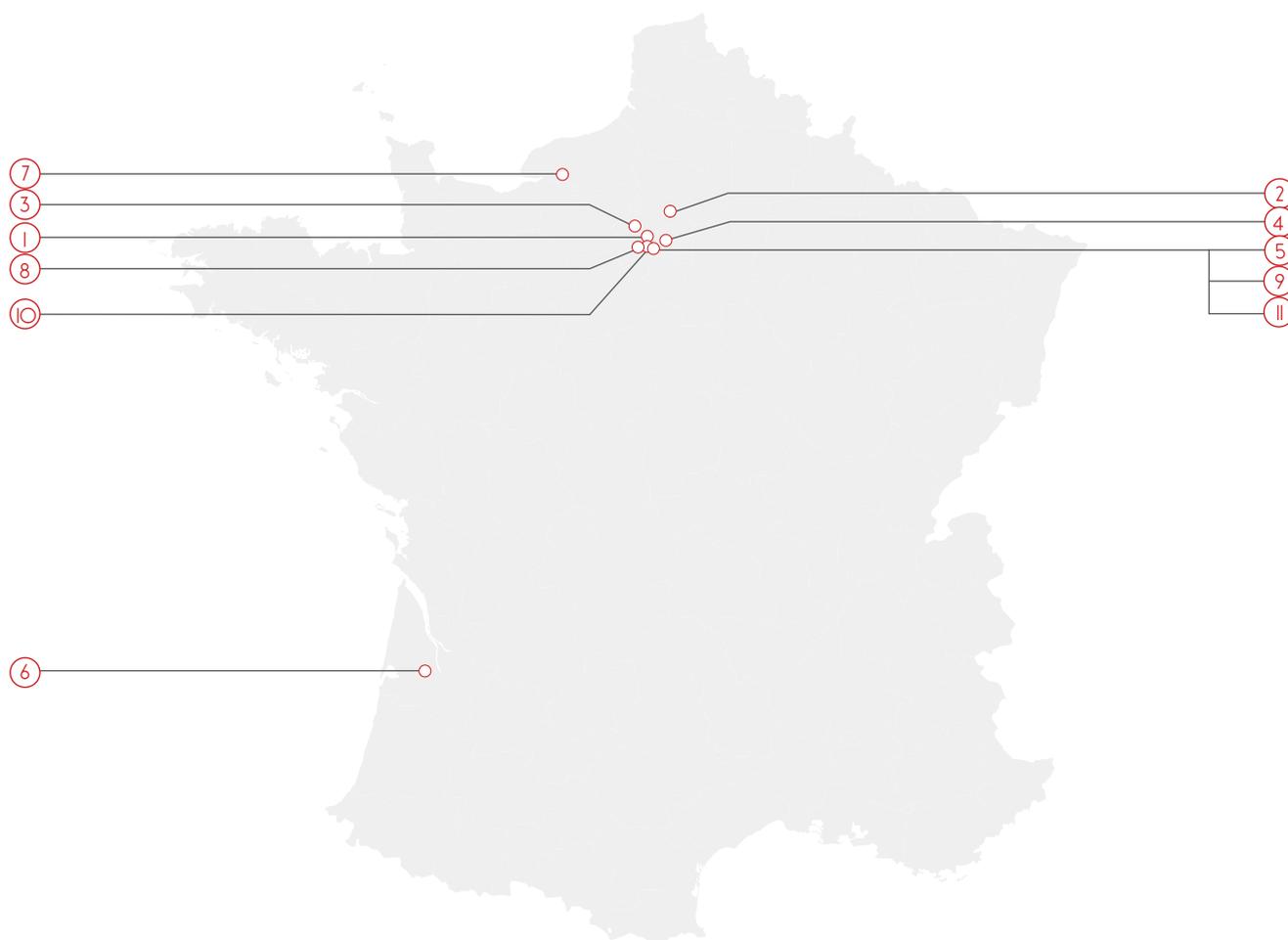
Maaltekouter
9051 Gent

Type d'immeuble: Terrain
Surface constructible:
372 000 m²

cf. page 25 pour plus de détails.

¹ le taux d'occupation pour ces deux immeubles est faible en raison d'un contexte économique et locatif difficile.

FRANCE



① LES CORVETTES
Immeuble de placement



Avenue de Stalingrad 142-160
92700 Colombes

Surface: 14215 m²

Parking: 112 ext +
364 en sous-sol

Année de construction: 1990

Niveaux hors sol: Rez +3

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 94 %

② DOLCE CHANTILLY
Joint-venture



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

Surface: 17000 m²

Parking: 300

Année de rénovation: 2007-2008

Niveaux hors sol: Rez +2

Taux d'occupation: 100 %

③ ERAGNY
Immeuble en stock



Centre Commercial Art de
Vivre
95610 Eragny

Surface: 12465 m²

Parking: -

Année de construction: 1991

Niveaux hors sol: Rez

Taux d'occupation: 100 %

④ FONTENAY
Immeuble de placement



Rue Dalayrac 90-94
94120

Surface: 1970 m²

Parking: 93

Année de construction: 2008

Niveaux hors sol: Rez +1

Niveaux sous sol: 1

Taux d'occupation: 100 %

⑤ MARCHÉ SAINT-GERMAIN
Immeuble en stock



Rue Clément
75006 Paris

Surface: 3 179 m²
Parking: -
Année de construction: 1995
Niveaux hors sol: Rez
Taux d'occupation: 99 %

⑥ LES JARDINS DES QUAIS
Joint-venture



Quai Bacalan – Quai des
Chartons
33300 Bordeaux

Surface: 25 334 m²
Parking: 770
Année de construction: 2002 - 2005
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 96 %

⑦ ROUEN
Immeuble en stock



Rue de la Champmeslé
76000 Rouen

Surface: 2 848 m²
Parking: -
Année de construction: 1999
Niveaux hors sol: Rez
Taux d'occupation: 97 %

⑧ ROCQUENCOURT
Immeuble en stock



Route nationale 307,
Parc de Rocquencourt,
78150 Rocquencourt

Surface: 21 389 m²
Parking: deux niveaux de parkings en infrastructure dans le bâtiment principal
Année de construction: début années '70
Niveaux hors sol: Rez + 3 (bâtiment principal) / R+1 pour le bâtiment annexe
Niveaux sous sol: bâtiment principal avec R-2
Taux d'occupation: 100 %



⑨ HALLE SECRÉTAN
Immeuble en stock

Avenue Secrétan – 75019 Paris

Surface: 3 800 m²
Parkings: -
Année de construction/Rénovation: livraison fin 2014
Niveaux hors sol: 1
Niveaux sous sol: 1
Taux d'occupation: 100 % (prélocations)

⑩ SURESNES
Immeuble en stock



2 à 6 Boulevard Henri Sellier,
6 à 16 rue des Bourets
92150 Suresnes

Surface: 4 622 m²
Parking: 127 intérieurs
Année de construction: 1976
Niveaux hors sol: Rez + 7 (la surface commerciale propriété de Banimmo est uniquement en RDC avec mezzanine)
Niveaux sous sol: deux niveaux
Taux d'occupation: 100 %

⑪ VAUGIRARD
Immeuble en stock



Boulevard Vaugirard 30-32
75015 Paris

Surface: 2 083 m²
Parking: 28
Année de rénovation: 2011-2012
Niveaux hors sol: Rez +1
Taux d'occupation: 48 %¹

¹ le taux d'occupation de cet immeuble est faible en raison d'un contexte économique et locatif difficile. En fonction de l'intérêt de nouvelles enseignes, une seconde phase de travaux sera réalisée.



Handelsbeurs, Gent

BANIMMO EN BOURSE

I. L'ACTION BANIMMO

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

L'action Banimmo est reprise dans le BEL Small Index et le BEL Real Estate avec une pondération de respectivement 1,36 % et 1,44 % (au 31/12/2012).

2. L'OBLIGATION AVEC WARRANT

En mai 2010, Banimmo a émis une obligation assortie de warrants qui sera remboursée en juin 2015 à sa valeur nominale de € 75 millions. Chaque obligation est assortie de 35 warrants donnant chacun le droit de souscrire à une action nouvelle de Banimmo de catégorie A assortie de coupons « strip vvpr » moyennant le paiement d'un prix d'exercice de € 19,45, exerçable à partir de 2014. L'obligation et le warrant sont cotés de manière séparée sur NYSE Euronext Brussels.

3. ACTIONNARIAT

Le graphique représenté page suivante présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2012 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo le 14/11/2011 établissant les actionnaires détenant plus de 3 % des actions. Pendant l'exercice 2012, il n'y a pas eu de « déclaration de transparence ». Banimmo a reçu 2 déclarations de transparence après la clôture de l'exercice:

1) déclaration d'Affine RE et le Management (personnes agissant de concert) en date du 20.02.2013

2) déclaration de Vitrufin en date du 26.03.2013

Au 31 décembre 2012, le Management détient, hormis 35 000 actions B détenues par certains collaborateurs, 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 NYSE Euronext Brussels.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine R.E. et le Management (concert), amendée pour la dernière fois le 28 juillet 2011, 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.

¹ Selon la méthode NYSE Euronext: la vitesse correspond au volume annuel de titres échangés en bourse exprimé en pourcentage du nombre de titres émis. cfr. www.euronext.com

² La vitesse ajustée correspond à la vitesse multipliée par le free float band tel que calculé par NYSE Euronext. cfr. www.euronext.com

³ 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

ACTION BANIMMO

31/12/2012

Nombre d'actions

Nombre d'actions émises (A et B) **11 356 544**

Nombre d'actions cotées (A) **10 318 172**

Cours de bourse (en €)

Plus haut de l'année **10,40 €**

Plus bas de l'année **7,51 €**

A la clôture **9,61 €**

Moyenne de l'année **9,26 €**

Volume

Volume journalier moyen **1 880**

Vitesse¹ **4,43 %**

Vitesse ajustée² **17,72 %**

Capitalisation boursière à la clôture **109 136 388 €**

Dividende brut de l'exercice 2012 **0,27 €**

Dividende net ordinaire de l'exercice 2012 **0,2025 €**

Rendement en dividende (brut)³ **2,92 %**



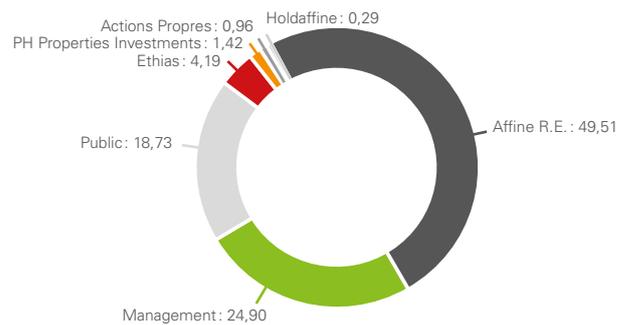
Canal view, Gent

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 R.E. et du Management de partager le contrôle de la société, puisqu'Affine R.E. 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.

La société est contrôlée par Affine R.E., actionnaire de référence, et le Management agissant de concert.

ACTIONNARIAT AU 31/12/2012 (EN %)²



COMPARAISON ENTRE BANIMMO, BEL 20 ET EPRA EURO INDEX¹ EN 2012



¹ Le EPRA Euro index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Europe

² Suite aux déclarations reçues après la clôture, le pourcentage en date du 26/03/2013 d'Ethias passe à 2,68%, le pourcentage du public à 21,66% et celui de PH Properties à 0%.



Lichttoren, Knokke Heist

Aux termes d'une convention du 30 juin 2009, les membres du Management sont en outre convenus entre eux de certaines modalités de concertation (sous concert) 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 FSMA 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 R.E., qui a fait l'objet d'une notification de transparence auprès de la FSMA le 31 octobre 2008. Comme mentionné (page 31), Affine RE et le Management ont fait une notification de transparence auprès de la FSMA le 20/02/2013.

4. MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale du 21 mai 2013 s'élèvera à € 0,27 brut, soit un dividende net de précompte (25 %) de € 0,2025 par titre. Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, le dividende sera mis en paiement à partir du 31 mai 2013.

Date de détachement (Ex date)	28 mai 2013
Date d'enregistrement (Record date)	30 mai 2013
Date de paiement (Payment date)	31 mai 2013

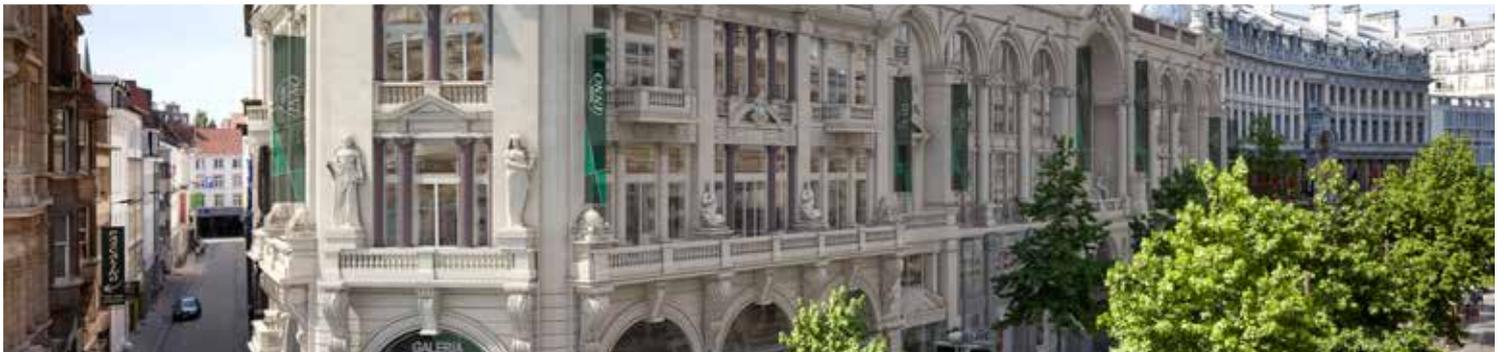
6. COUVERTURE DES ANALYSTES

Institution financière	Nom	Adresse	Téléphone	Email
Banque Degroof	Jean-Marie Caucheteux	Rue de l'Industrie 44 1040 Bruxelles	+32 2 287 99 20	jeanmarie.caucheteux@degroof.be
ING	Jaap Kuin	Foppingadreef 7 Amsterdam, Pays-Bas 1102BD	+31 20 563 87 80	jaap.kuin@ingbank.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Avenue du Port 12 1080 Bruxelles	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
Petercam	Joël Gorselé	Place Sainte-Gudule 19 1000 Bruxelles	+32 2 229 63 40	joel.gorsele@petercam.be

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

5. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire	21 mai 2013
Mise en paiement du dividende (coupon n° 6)	À partir du 31 mai 2013
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2013	31 août 2012
Communication des résultats annuels 2013	Février 2014



Inno, Antwerpen

CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts 27, à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippocrateslaan, 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 intégralement comprise dans le rapport de gestion statutaire qui est disponible dans sa totalité sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

I. DÉCLARATION RELATIVE À LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

II Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

I.2 Conformité au Code

La société s'est conformée au Code à une exception près: 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.

I.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.

I.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 d'administration

Au 31 décembre 2012, 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.

Durant l'exercice 2012, le conseil d'administration s'est réuni 5 fois pour discuter des points principaux suivants:

- la préparation des comptes annuels 2011 (notamment rapport de gestion et proposition de dividendes à l'assemblée générale ordinaire 2012);
- l'examen des perspectives de trésorerie et des modalités de refinancement de la société, octroi de garanties le cas échéant;
- l'analyse et décision de dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France;
- l'acquisition de Suresnes;



Maryse AULAGNON



Alain CHAUSSARD

- l'acquisition du site AES ;
- l'acquisition du site Rocquencourt ;
- la recherche et la mise en place d'opérations de built-to-suit, notamment à Charleroi, Gand et Bruxelles ;
- la cession de la créance relative aux redevances d'usufruit dues par la Commission Européenne sur l'actif H3 à Evre ;
- l'analyse et les décisions relatives à des partenariats ;
- la cession de l'actif Saran I ;
- les prévisions pour l'exercice en cours ;
- le budget 2013 ;
- le plan d'affaires à 5 ans ;
- l'évaluation des travaux du conseil.

Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit s'est réuni quatre fois en 2012 dont trois fois en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2011 et des comptes du premier semestre 2012.

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

- la clôture des comptes ;
- la situation de la trésorerie et des réserves disponibles ;
- l'avancement des dossiers en portefeuille ;
- le processus des expertises des immeubles et le choix de l'expert immobilier.

Le Comité d'audit a procédé à l'évaluation de son fonctionnement propre et de son efficacité, pour l'exercice 2012 et a débattu de l'efficacité du système de contrôle interne et de la gestion des risques.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni 6 fois en 2012 pour délibérer sur :

- la rémunération des managers, la révision de l'article 39 des statuts et l'accession à la détention d'actions B ;
- l'évolution de l'organisation et de la structure du management au sein de la société ;
- la politique salariale.

Le comité de nomination et de rémunération a procédé à l'évaluation de son efficacité tenant compte du temps important dédié à la préparation et le suivi des réunions.

Membres du conseil d'administration et des comités

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

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

Conseil d'administration

Maryse AULAGNON

Représentant permanent de Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Présidente du conseil d'administration et présidente du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2012 : 6/6

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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

Elle participe également à plusieurs organismes professionnels (Administrateur du Club de l'Immobilier, administrateur de la Fondation Palladio, membre du bureau de la FSIF...). Elle est par ailleurs administrateur d'Air France KLM, membre du Conseil de Surveillance de BPCE, ainsi qu'administrateur de Veolia Environnement. Elle est également membre de diverses associations notamment culturelles



Cyril AULAGNON

et universitaires (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina...).

Alain CHAUSSARD

Représentant permanent de Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Pays-Bas), Administrateur, membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2012 : 4/4.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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

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

Cyril AULAGNON

Représentant permanent de MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Administrateur.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 4/5.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

Cyril AULAGNON, Directeur de l'Immobilier du Groupe Affine R.E., est diplômé de l'École HEC, et titulaire d'une maîtrise de Sociologie et d'une licence de Mathématiques.

Il a débuté comme opérateur de marché au sein de la banque BNP Paribas à New-York, puis s'est spécialisé dans le secteur immobilier en travaillant pour un fonds d'investissement dédié à l'Afrique Subsaharienne. Il rejoint ensuite Concerto, la filiale de promotion logistique du Groupe Affine, pour en devenir le Directeur Général Adjoint en 2009. En 2010 il devient Directeur de la Stratégie et du Développement du Groupe Affine, et en 2012, Directeur de l'Immobilier du Groupe Affine, fonction qu'il occupe aujourd'hui. Il est par ailleurs administrateur de Logifine, joint-venture de promotion logistique développée en partenariat avec MGPA.

Il a été membre de la commission Valorisation Verte dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et rapporteur de la Commission Développement Durable de l'association Euronext – Finance & Innovation, et il est membre de la Commission Prospective d'Afilog, du Conseil Scientifique de l'IEIF ainsi que du Bureau du Cercle 30 de l'Immobilier.

Didrik van CALOEN

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

Administrateur, Management exécutif, CEO.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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'institutionnel and funds management business (de 1993 à 1994), comme administrateur-délégué chez Régent Finance (joint venture avec Anhyp) en tant que Directeur (de 1994 à 1995), à la Banque d'Épargne Anhyp en tant que membre du Comité de Direction et responsable du département Crédits Immobiliers (de 1995 à 1999) et chez AXA REIM Benelux en tant que Managing Director (de 1999 à 2000).

Il est actuellement et depuis 2000 Chief Executive Officer, Administrateur et membre du Comité de Direction. Il est également Vice-Président de l'Union professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI-BVS).



Dominique de VILLE de GOYET



Patrick BUFFET

Christian TERLINDEN

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

Administrateur, Management exécutif, Chief Financial Officer et COO Belgique.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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. Il est également responsable des activités immobilières belges du portefeuille de Banimmo. Au cours des 5 dernières années, il a également été Administrateur des sociétés Zetes Industries, Air Energy, et Devimo. Il est actuellement Administrateur de la Sicafi Montea, City Mall Invest, Dolce La Hulpe, Dolce Chantilly et Conferinvest.

André BOSMANS

Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Administrateur, Management exécutif, Secrétaire Général.

Début du mandat 25 août 2011.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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, secrétaire du Conseil d'Administration de Banimmo et depuis 2011 administrateur 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, P.D.S.M., Cardev, Luso Invest 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.

Dominique de VILLE de GOYET

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

Administrateur Indépendant, membre du comité d'audit et président du comité d'audit depuis le 18 mai 2010.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2012 : 4/4.

Fin du mandat : mai 2013.

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). Il est aujourd'hui administrateur de la banque Puilaetco Dewaay Private Bankers et en tant que représentant permanent d'Icode SPRL, il est Vice-Président du Conseil d'Administration de Puratos Group SA/NV et administrateur de OAAGC Holding (Paris).

Patrick BUFFET

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

Administrateur Indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 4/5.



Emmanuel van INNIS



Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice 2012 : 6/6

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

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 a également exercé, 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.

Depuis avril 2007, il est Président Directeur Général du Groupe Eramet et Président Directeur Général de la Société le Nickel (Groupe Eramet), Administrateur de Comilog (Groupe Eramet) et Membre du Conseil d'Administration de Bureau Veritas, ainsi que Membre du Conseil de Surveillance d'Arcole Industries (société non cotée).

Emmanuel van INNIS

Administrateur indépendant et membre du comité de nomination et de rémunération (Britspad 5 -8300 Knokke).

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 4/5.

Présences au comité de rémunération et de nomination au cours de l'exercice écoulé : 6/6

Fin du mandat d'administrateur : mai 2013.

Emmanuel van Innis, Docteur en Droit, est actif dans le secteur de l'électricité et du gaz depuis 1971. Il est membre du Comité exécutif de GDF Suez, Conseiller auprès du Président Directeur Général. Il est Président de Contassur, GDF Suez RE, Telfin, Vice-Président de Suez Energy Services España, Administrateur délégué de GDF Suez Management Cy Belgique et administrateur de GDF Suez cc, GDF Suez University et Belgreen. Il est également Président de Brussels Metropolitan, Interel et Be.Face Belgium, Président honoraire, administrateur et membre du Comité Exécutif de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) et membre du Comité de Direction de la Fédération des Entreprises de Belgique, Administrateur et membre du comité d'audit de Cube Infrastructure Fund, Administrateur de SN Airholding, Lithobeton, du Royal Sporting Club d'Anderlecht, ESA (European Sport Academy) et Pensiobel, administrateur indépendant de Banimmo et membre de l'Advisory Board de Deloitte Belgique. Il a été administrateur d'Electrabel depuis 1992 et fut jusqu'en avril 2010 Vice-Président et membre du Comité Stratégique d'Electrabel.

Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes

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

Administrateur indépendant et membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 : 5/5.

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2012 :4/4.

Fin du mandat : mai 2013.

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 (racheté 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 2012, 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.

Stratfin Management SPRL. Représentant permanent Christian Terlinden. Chief Financial Officer de Banimmo.

André Bosmans Management SPRL. Représentant permanent André Bosmans. Secrétaire Général de Banimmo.

Amaury de Crombrugge SPRL, Représentant permanent Amaury de Crombrugge. Investment Manager de Banimmo.

Amaury de Crombrugge, 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, Conferinvest, City Mall et Dolce La Hulpe.

Démissionnaire au 7 mars 2013.

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 référer 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).

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 2012 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.

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

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

Le conseil d'administration procède à une évaluation régulière de son efficacité et de celle de ses comités afin de déterminer si (i) le conseil d'administration agit de façon efficace, (ii) les questions importantes sont débattues et préparées de façon adéquate, (iii) chaque administrateur contribue de façon constructive dans les discussions et la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable. Le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation décrite ci-dessus pour l'exercice 2012 et a procédé à l'évaluation de l'interaction entre les administrateurs non actifs et le management exécutif.

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 2012 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

1.8 Rapport de rémunération

1. Description de la procédure adoptée pendant l'exercice social 2012, pour élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

La société n'a pas d'autres dirigeants dans le sens de l'article 96§3 du Code des sociétés belge que les administrateurs exécutifs et les membres du Comité de direction ; par ailleurs les délégués à la gestion journalière de la société sont membres du comité de direction.

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2012 pour élaborer la politique relative à la rémunération et pour fixer la rémunération des administrateurs et des membres du Comité de direction s'inscrit dans la continuité des exercices précédents et ce depuis l'IPO en 2007.

Le Comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques de la place et, après avoir consulté le CFO, soumet au Conseil d'administration les recommandations nécessaires.

La procédure décrite dans le rapport annuel relatif à l'exercice 2010 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2012 :

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.

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

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

- a) les principes de base de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.

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

Pour les membres du Comité de direction, Banimmo a conclu des contrats de management avec chacun d'eux. Ces contrats sont conclus à des conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère pour chaque membre du comité de direction concerné. Les membres du Comité de direction sont incentivés à travers la détention d'actions B qui donnent droit à un dividende privilégié conformément à l'article 39 des statuts. Celui-ci constitue un mécanisme d'incentive collectif en faveur de l'équipe de direction. Le dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, est déterminé chaque année sur la base du niveau de rentabilité sur fonds propres économiques et est donc

entièrement dépendant des résultats de la société. Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.

- b) l'importance relative des différentes composantes de la rémunération ;
- c) les caractéristiques des primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquies des actions.

Il n'y pas de primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquies des actions. Le dividende privilégié octroyé au management constitue le seul avantage des membres du comité de direction en dehors de leur rémunération contractuelle.

- d) des informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux suivants.

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

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

Pour leur participation aux conseils d'administration de l'exercice 2012, les administrateurs indépendants (Icode SPRL, Alter SA, PBA SARL et M. Emmanuel van Innis) perçoivent chacun un montant de € 15 000.

Les administrateurs non-exécutifs Affine SA, MAB Finances SAS et Holdaffine BV perçoivent chacun le même montant de € 15 000.

Pour l'exercice 2012 une rémunération de € 3 000 a été attribuée à Icode SPRL, Alter SA et Holdaffine BV et une rémunération de € 6 000 a été attribuée à Affine R.E. SA, PBA sarl et Emmanuel van Innis pour leur participation aux comités dont ils font partie.

4. Trois membres du comité de direction font également partie du conseil d'administration mais ils n'ont pas reçu de rémunération en cette qualité.

5. Les membres du comité de direction peuvent toucher des rémunérations liées aux prestations de la société par le biais des dividendes privilégiés conformément à l'article 39 des statuts de Banimmo.

6. Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement à Strategy, Management and Investments SPRL, représenté par Didrik van Caloen (CEO) est de € 335 171,78.

- a) la rémunération de base s'élève à € 335 171,78 ;
- b) la rémunération variable : il n'y a pas eu de rémunération additionnelle ;



Auditorium landbouwfaculteit, Gent

- c) pension: aucun montant;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes: aucun montant.

Il n'y a pas de modification importante de cette rémunération par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion.

7. Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux autres administrateurs exécutifs et aux membres du comité de direction et autres dirigeants et délégués à la gestion journalière par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société s'élève à € 1 085 048,47.

Cette information sera ventilée comme suit:

- a) la rémunération de base s'élève à € 1 085 048,47;
- b) la rémunération variable: il n'y a pas eu de rémunération additionnelle;
- c) pension: aucun montant;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes: aucun montant.

Il n'y a pas de modification importante de cette rémunération par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion.

8. Au cours de l'exercice social 2012 les administrateurs exécutifs ou membres de direction n'ont pas eu d'options sur actions ou autres droits pour acquérir des actions accordés, exercés ou venus à échéance.

9. Pour chacun des administrateurs exécutifs et les membres du comité de direction, les dispositions contractuelles en cas de départ stipulent un préavis de 12 mois ou une indemnité correspondant à la rémunération pour 12 mois, sauf pour Stratéfin Management où les 12 mois sont remplacés par 18 mois.

10. Les administrateurs exécutifs et les membres du comité de direction n'ayant pas reçu de rémunération variable, il n'est pas prévu de recouvrement au bénéfice de la société de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées.

1.9 Mixité au sein du Conseil d'administration

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

Ce critère sera également pris en considération à chaque fois qu'un mandat sera à pourvoir.

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.

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-dessus, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les périodes fermées sont les suivantes:

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

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.



ANCO-Turnhout

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

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 R.E. 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 2012, aucune opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

DESIGN

www.concerto.be

CRÉDITS PHOTOS

Airprint, Atelier de Genval, Y. Glavie, Studio Bruno Cohen, Sara Maria Peeters, Comfi & Publishing, Nicolas Karadimos, Marc Detiffe, Antoine Rose

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 : valerie.baugnee@banimmo.be

VERSION DU RAPPORT ANNUEL

Le présent document d'enregistrement a été intégralement traduit en néerlandais. En cas de divergence entre la version néerlandaise et la version française du document d'enregistrement, la version française prime. Banimmo assume la responsabilité de la cohérence entre la version néerlandaise et la version française du présent document d'enregistrement.

Recycling our cities



Rapport financier et renseignements généraux 2012



Eéngzinswoningen, Gent

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS.....	I
Compte de résultats consolidé.....	2
Etat consolidé du résultat global.....	2
Bilan consolidé.....	3
Tableau consolidé des flux de trésorerie.....	4
Etat consolidé des variations des capitaux propres.....	6
Notes aux comptes consolidés.....	7
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés.....	54
Comptes annuels abrégés de Banimmo SA.....	57
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	59
Capital social.....	60
Actes constitutifs et statuts.....	60
Contrôle de la société.....	66
Déclarations.....	66
Employés.....	66
Environnement.....	67
Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	67
Commissaire.....	67
Organigrammes.....	68
LEXIQUE.....	70

COMPTES ANNUELS



AVO, Gent

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Revenus locatifs		14 035	17 502	17 466
Charges locatives	19	-3 318	-3 194	-3 207
Résultat locatif net des immeubles		10 717	14 308	14 259
Résultat net des cessions sur opérations immobilières	20	3 226	4 195	254
Honoraires et commissions de gestion		1 417	2 065	1 274
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	4 128	-2 869	-2 978
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	21	367	0	400
Autres (charges)/produits opérationnels	22	-326	-168	-826
Résultat immobilier		19 529	17 531	12 383
Charges administratives	23	-7 870	-7 919	-7 072
Autres revenus		0	0	0
Résultat opérationnel		11 659	9 612	5 311
Charges financières	25	-13 562	-13 378	-11 980
Produits financiers	25	3 854	3 956	2 059
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8	947	1 280	4 758
Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence	20	0	0	0
Résultat avant impôts		2 898	1 470	148
Impôts	26	-224	-309	308
Résultat de l'exercice - activités poursuivies		2 674	1 161	456
Résultat de l'exercice		2 674	1 161	456
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		2 678	1 163	456
- Intérêts minoritaires		-4	-2	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)				
- Actions A	27	0,24	0,10	0,04
- Actions B	27	0,24	0,10	0,04

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Résultat net		2 674	1 161	456
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		0	-457	649
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres		3	232	-297
Impôts différés		-2	-144	
Autres éléments du résultat global		1	-369	352
Résultat global de la période		2 675	792	808
Attribuable aux :				
- Actionnaires de la société		2 679	794	808
- Intérêts minoritaires		-4	-2	0

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2012.

BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
ACTIFS				
Actifs non courants				
Immeubles de placement	6	93 954	84 166	113 057
Immobilisations corporelles	7	1 560	1 577	1 528
Immobilisations incorporelles		570	284	55
Participations dans les sociétés mises en équivalence	8	60 854	60 779	60 165
Actifs d'impôts différés	16	4 914	4 411	3 619
Actifs financiers à long terme	9	58 776	54 969	41 033
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Créances commerciales et autres créances	10	2 371	2 378	2 504
Total des actifs non courants		222 999	208 564	221 961
Actifs courants				
Stocks	11	166 704	151 544	162 888
Actifs financiers à court terme	9	1 028	1 034	13 167
Créances commerciales et autres créances	10	8 601	8 971	7 367
Créances d'impôts courants		355	579	846
Instruments financiers dérivés à court terme	12	0	177	577
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 998	5 391	3 514
Total des actifs courants		180 686	167 696	188 359
Total des actifs		403 685	376 260	410 320
CAPITAUX PROPRES				
Capital	14	132 550	132 534	132 481
Réserves consolidées		401	788	4 277
Capitaux propres part du groupe		132 951	133 322	136 758
Intérêts minoritaires		279	283	0
Total capitaux propres		133 231	133 605	136 758
PASSIFS				
Passifs non courants				
Dettes financières à long terme	15	231 095	212 178	223 615
Instruments financiers dérivés à long terme		0	0	0
Passifs d'impôts différés	16	3 826	3 381	2 384
Provisions	17	2 646	3 233	3 863
Dettes commerciales et autres dettes	18	6 768	1 718	2 203
Total des passifs non courants		244 335	220 510	232 065
Passifs courants				
Dettes financières à court terme	15	7 100	4 165	22 397
Instruments financiers dérivés à court terme	12	9 444	7 610	6 481
Dettes d'impôts courants		691	512	468
Provisions	17	74	17	23
Dettes commerciales et autres dettes	18	8 810	9 841	12 128
Total des passifs courants		26 119	22 145	41 497
Total des passifs et capitaux propres		403 685	376 260	410 320

La rubrique des capitaux propres a été retravaillée fin 2011 sans modification des totaux.
Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2012.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Résultat net		2 674	1 161	456
- Impôts	26	224	309	-308
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	316	-1 064	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisation corporelle	7	4	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	20	0	0	1
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers		0	-747	-327
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	20	-3 543	-3 131	-254
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	21	-4 127	2 869	2 978
- Reprises de réductions de valeur sur immeubles en stocks		-368	0	-400
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	109	-23	67
- Amortissement des immobilisations incorporelles		138	71	101
- Réductions de valeur sur créances		-94	102	-54
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		-31	-793	-1 093
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	8	-947	-1 280	-4 759
- Charges imputées directement en fonds propres		17	53	34
- Charges d'intérêts	25	9 033	9 206	6 833
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-3 854	-3 209	-1 534
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés		4 529	4 172	5 147
Résultat net avant variations du fonds de roulement		4 080	7 696	6 888
Variations du fonds de roulement:				
- Stocks		0	0	0
- Créances commerciales et autres créances		451	-957	-2 001
- Dettes commerciales et autres dettes		271	-1 966	1 249
- Provisions		-531	-637	-1 596
Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle		191	-3 560	-2 348
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés		0	0	-389
Impôts payés		-459	-1	-1 025
Impôts reçus		578	242	0
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle		4 390	4 377	3 126
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise	6	0	0	-12 035
Acquisitions d'immeubles de placement	6	0	0	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	6	-3 715	-2 492	-136

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2012.

(en milliers d'euros)	Notes	2012	2011	2010
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		734	13 438	0
Acquisitions d'immeubles en stock		-8 320	0	-11 989
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	11	-14 012	-5 756	-12 972
Encaissements de cessions sur immeubles stock		1 127	19 537	254
Encaissements de cessions de créance à long terme		10 807	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	7	-99	-135	-162
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles	7	0	0	0
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles		3	0	0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-424	-208	-16
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles		0	0	56
Acquisition de participations	8	0	0	-19 358
Cession de participations	8	0	0	180
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	8	0	0	0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	8	1 534	1 535	1 743
Acquisitions d'actifs financiers		0	0	-9 292
Dividendes reçus d'actifs financiers	25	142	166	232
Cessions d'actifs financiers		151	11 020	8 766
Prêts consentis à des parties liées	9	-4 624	-15 007	-23 383
Remboursements de prêts consentis à des parties liées		0	1 288	0
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées		3 487	2 794	907
Autres		20	0	0
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement		-13 189	26 180	-77 205
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		20 150	3 051	-10 054
Nouveaux emprunts		0	26 222	31 708
Remboursements d'emprunts		-1 705	-24 919	3
Emission publique d'obligations assorties de warrants (net de frais)		0	0	74 150
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie		0	-18 000	2 250
Intérêts payés		-8 682	-8 525	-5 384
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-2 517	-2 642	-2 013
Autres intérêts perçus		230	126	226
Dividendes versés aux actionnaires		-3 105	-3 970	-13 682
Acquisition d'actions propres		0	-309	0
Réduction de capital		0	0	0
Capital versé net de frais	14	0	285	0
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement		4 371	-28 681	77 204
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-4 428	1 876	3 125
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	5 390	3 514	389
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	962	5 390	3 514

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Capital	Ré- servés liées au capital	Titres auto- détenus	Réserves consoli- dées	Gains et pertes com- ptabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres Part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consoli- dés
Solde au 31 décembre 2009		132 016	39	-1 553	18 277	457	149 236	0	149 236
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			426						
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier à court terme Eeklo Invest, comptabilisée au 31.12.2009 directement dans les capitaux propres						-297			
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	9					649			
Résultat de l'exercice 2010					456				
Dividendes					-13 712				
Solde au 31 décembre 2010		132 016	465	-1 553	5 021	809	136 758	0	136 758
Acquisitions/cessions d'actions propres				-309					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			53						
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées								285	
Extourne de la variation en juste valeur sur l'actif financier comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	9					-648			
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					127			
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 31.12.2011 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					153			
Résultat de l'exercice 2011					1 163			-2	
Dividendes					-3 975				
Solde au 31 décembre 2011		132 016	518	-1 862	2 209	441	133 322	283	133 605
Acquisitions/cessions d'actions propres									
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			16						
Part de tiers dans le versement du capital des entreprises liées									
Profits (pertes) de juste valeur sur l'actifs financiers, comptabilisés au 31.12.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					5			
Profits (pertes) de juste valeur sur participation mise en équivalence, comptabilisés au 31.12.2012 directement dans les capitaux propres nets d'impôts différés	9					-4			
Résultat de l'exercice 2012					2 678			-4	
Dividendes					-3 066				
Solde au 31 décembre 2012		132 016	534	-1 862	1 821	442	132 951	279	133 230

Ce tableau a été retravaillé fin 2011 afin de monter séparément le capital souscrit de la société mère
Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2012.

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. 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'actionariat 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.

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 2012, 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 22 avril 2013 et soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 21 mai 2013.

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 2012 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 2012.

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

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

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2012

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2012 :

- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers: informations à fournir », intitulé « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers » - publié par l'IASB le 7 octobre 2010, adopté par l'UE le 23 novembre 2011 et applicable à partir du 1er juillet 2011.

L'application de ces amendements n'a eu aucun impact sur les comptes consolidés du groupe.

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

- IFRS 10 – « États financiers consolidés » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IFRS 11 – « Partenariats » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);

- IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- IAS 27 révisée – « Etats financiers individuels » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IAS 28 révisée – « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises » - publiée par l'IASB le 12 mai 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- IFRIC 20 – « Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » - publiée par l'IASB en 19 octobre 2011, adoptée par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Présentation des autres éléments du résultat global » - publié par l'IASB en 16 juin 2011, adopté par l'UE le 5 juin 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er juillet 2012 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Recouvrement des actifs sous-jacents » - publié par l'IASB en 20 décembre 2010, adopté par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 19 – « Avantages au personnel », portant sur les régimes à prestations définies - publié par l'IASB en juin 2011, adopté par l'UE le 5 juin 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IAS 32 – « Instruments financiers : présentation », intitulé « compensation des actifs et passifs financiers » - publié par l'IASB le 16 décembre 2011, adopté par l'UE le 13 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2014 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première application des IFRS », intitulé « Hyperinflation grave » et « Suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants » - publié par l'IASB le 20 décembre 2010, adopté par l'UE le 11 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée);
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Informations en annexe : compensation des actifs et passifs financiers » - publié par l'IASB en décembre 2011, adopté par l'UE le 13 décembre 2012 et applicable au niveau européens à partir du 1er janvier 2013 (application anticipative autorisée).

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. Cependant ces normes, amendements et interprétations ne devraient pas avoir d'impact sur les comptes consolidés

Normes, amendements aux normes et interprétations non adoptés par l'Union Européenne.

- IFRS 9 – « Instruments financiers » - publiée par l'IASB le 28 octobre 2010 et non encore adoptée par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Prêts gouvernementaux » - publié par l'IASB le 13 mars 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats financiers consolidés » portant sur les dispositions transitoires - publié par l'IASB le 28 juin 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats financiers consolidés », intitulé « Entités d'investissement » - publié par l'IASB le 31 octobre 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 11 – « Partenariats » - portant sur les dispositions transitoires - publié par l'IASB le 28 juin 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IAS27 – « Etats financiers individuels », intitulé « Entités d'investissement » - publié par l'IASB le 31 octobre 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » - portant sur les dispositions transitoires - publié par l'IASB le 28 juin 2012 et non encore adopté par l'UE;
- Amendement à la norme IFRS 12 – « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », intitulé « Entités d'investissement » - publié par l'IASB le 31 octobre 2012 et non encore adopté par l'UE;

L'impact de ces normes et amendements n'est pas encore connu.

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 à le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoirs 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. 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.

Les variations des fonds propres d'une entreprise mise en équivalence, qui ne sont pas des changements traités en résultat ou en autres éléments du résultat global par ces entreprises, sont comptabilisées par le groupe en résultat.

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 dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des immeubles en construction, les coûts d'emprunts encourus durant la période permettant de les amener à leur état de fonctionnement prévu sont capitalisés. Par la suite, ces immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. La juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 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 € 2500000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

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

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

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

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

Toutefois, les immeubles en cours de construction ou de rénovation en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés, en ce qui concerne les développements initiés à partir du 1^{er} 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 identique demeurent repris en immeubles de placement. Les immeubles acquis ou en cours de construction, de redéveloppement ou de rénovation 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.

Lorsque Banimmo est bailleur dans un contrat de location financement, les actifs détenus en vertu de ce contrat sont présentés en créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location c'est-à-dire les paiements minimaux à recevoir du preneur augmentés de la valeur résiduelle non garantie tout deux actualisés (voir point T ci-dessous).

En cas de cession de créance portant sur ces montants minimaux à recevoir du preneur, la valeur résiduelle non garantie est reclassée en immeuble de placement dès lors que les droits résiduels conservés sur les biens répendent à la définition d'immeuble de placement. Ce traitement, ni prescrit, ni interdit par les normes IFRS, correspond à la substance de la transaction.

Conformément à IAS 40.6 ainsi qu'à IAS 17.19, il est possible pour un preneur de reclasser un droit immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple comme immeuble de placement. Le choix d'opérer ce reclassement peut être décidé par le Conseil d'Administration au cas par cas, à condition de justifier que le bien concerné répond désormais, à la suite par exemple d'un changement d'usage, à la définition d'immeuble de placement.

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

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 inclus tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche.

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

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

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

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

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

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

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

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

E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis et les droits aux recettes générées par les films (Le Groupe Banimmo participe aux investissements « Tax Shelter » afin de bénéficier des avantages fiscaux liés à l'opération).

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

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité probable
Logiciels	3 ans
Droits	2 ans

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

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

Une activité 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 immeubles acquis, quelle que soit leur situation locative initiale, exclusivement en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stock conformément aux dispositions de l'IAS 2.

Pour chaque actif et lors de chaque nouvelle acquisition, le Conseil évalue le plan d'action de la société et détermine s'il rencontre les définitions de l'IAS 2.

À l'inverse, si au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, le Conseil constate un changement majeur dans l'horizon de détention d'un actif, ce dernier sera reclassé en immeuble de placement.

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

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

En tant que preneur dans le cadre de convention de bail emphytéotique sur certains terrains destinés à être cédés, Banimmo fait la distinction entre :

- Les contrats conclus avec le bailleur qui sont classés comme contrat de location simple et dont les redevances sont prises en résultat ;
- Les sommes payées à un preneur initial - et assimilées à un droit au bail - qui sont considérées comme des coûts directs initiaux et classés dans la rubrique stock en tant que composantes du prix de revient du bien destiné à la vente.

H. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée (par exemple les terrains) et les goodwill, ne sont pas amortis et sont soumis à un test annuel de dépréciation. Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'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 renseignées précédemment, que le Groupe n'a pas l'intention et/ou la capacité de conserver jusqu'à l'échéance. Ils sont inclus dans les actifs non courants, sauf si la direction compte les vendre dans les douze mois suivant la date de clôture. Ces actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres, jusqu'à ce que ces actifs aient subi une perte de valeur ou soient vendus. Au moment de la vente, les gains ou pertes accumulés dans les capitaux propres sont transférés au compte de résultats.

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

J. Créances commerciales et autres créances

Les créances sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire

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

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

K. Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

Les subsidés sont comptabilisés au compte de résultats au même rythme que les amortissements des immobilisations pour lesquelles les subsidés 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 réglementation 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 ».

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

II. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

III. Indemnités de départ

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

S. Provisions

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

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

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

devra être couverte.

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

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

T. Contrats de location

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

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

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

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

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

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

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

- Soit des contrats de location simple dont les charges locatives sont comptabilisées dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée des contrats. Toutefois, les terrains dont l'usufruit a été concédé au

groupe sur la base de contrats d'emphytéose sont repris au bilan à leur juste valeur conformément aux principes décrits ci-dessus sous la rubrique « Immeubles de placement ».

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

X. Modification des normes comptables

Il n'y a eut aucune modification des normes comptables durant l'exercice 2012.

Des modifications non significatives ont été apportées à la présentation de la notes 5.

NOTE 3: GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Groupe est exposé à un certain nombre de risques qui pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe, 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 sur une émission publique obligatoire à cinq ans avec warrants en 2010, sur des lignes de crédit bancaires, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de certificats de trésorerie (plus amplement décrits en note 15). Le taux d'endettement du Groupe se trouve à un niveau de 59 % du total bilantaire fin 2012 (56,1 % fin 2011 et 60 % fin 2010).

C. Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe finance ses activités partiellement au moyen de crédits bancaires à taux variables. Par conséquent, et compte tenu du fait que Banimmo a 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. (voir note 12)

D. Risque de change

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

E. Risque de crédit

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

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

		31/12/12					
		Valeurs Comptables				Justes Valeurs	
ACTIFS FINANCIERS	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
(en milliers d'euros)							
Instruments dérivés à la juste valeur	12				0	Niveau 3	0
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9		3 005		3 005	Niveau 3	3 005
Autres actifs financiers courants et non courants	9			56 799	56 799	Niveau 3	56 799
Clients et créances rattachées	10			5 352	5 352	Niveau 3	5 352
Autres créances (*)	10			675	675	Niveau 3	675
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 998			3 998	Niveau 3	3 998
Total des actifs financiers		3 998	3 005	62 826	69 829		69 829

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

		31/12/12					
		Valeurs Comptables			Justes Valeurs		
PASSIFS FINANCIERS	Notes	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Justes Valeurs		
(en milliers d'euros)							
Instruments dérivés à la juste valeur	12	9 444		9 444	Niveau 3	9 444	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15		161 554	161 554	Niveau 3	161 554	
Emprunts obligataires	15		76 641	76 641	Niveau 3	76 641	
Dépôts de garantie	18		1 941	1 941	Niveau 3	1 941	
Dettes fournisseurs et autres dettes (**)	18		10 987	10 987	Niveau 3	10 987	
Total des passifs financiers		9 444	251 123	260 567		260 567	

(**) 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 utilisées sont déterminées 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 commentées 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 prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2012, les experts retenus sont DTZ Winssinger & Associés SA et BNP Paribas Real Estate Valuation France SAS. 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.
- Les stocks sont évalués, par le management, au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation potentielle en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à

chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé.

- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

Les provisions pour garanties locatives, engagées vis-à-vis d'acquéreurs, liées au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus, sont valorisées sur base du vide locatif à la clôture, tenant compte des négociations en cours et du vide locatif historique de l'immeuble.

Les provisions pour dépollution sont estimées sur base d'évaluations des risques (réalisées par des bureaux externes) et de l'estimation des travaux de dépollution.

Le Groupe a décidé en 2010 de reclasser certains immeubles en stocks et d'appliquer la norme IAS 2 sur ces immeubles reclassés. Les années antérieures ont été retraitées.

NOTE 5: INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

A. Secteurs géographiques

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

I. Secteurs géographiques 2012 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/12			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	7 318	6 717	-	14 035
Charges locatives	-2 718	-600	-	-3 318
Revenus locatifs nets des immeubles	4 600	6 117	-	10 717
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	5 211	-1 083	-	4 128
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	368	-	-	368
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	10 422	900	-	11 322
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-7 047	-1 049	-	-8 096
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	3 375	-149	-	3 226
Honoraires et commissions de gestion	1 137	280	-	1 417
Résultat immobilier	14 478	5 051	-	19 529
Charges administratives	-6 385	-1 486	-	-7 871
Résultat opérationnel par secteur	8 094	3 565	-	11 659
Charges financières nettes				-9 708
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				947
Impôts				-224
Résultat de l'exercice			-	2 674

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2012 ventilées par secteurs géographiques sont :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/12			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	1 005	2 710	-	3 715
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	2 925	22 781	-	25 706
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	464	60	-	524
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	228	24	-	252

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2012 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/12			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	203 981	118 611	20 239	342 831
Participations dans les sociétés mises en équivalence	42 161	18 693	-	60 854
Total des actifs	246 142	137 304	20 239	403 685
Total des passifs sectoriels	140 313	102 980	27 161	270 454

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

passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

II. Secteurs géographiques 2011 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/11			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	10 216	7 286	-	17 502
Charges locatives	-2 591	-603	-	-3 194
Revenus locatifs nets des immeubles	7 625	6 683	-	14 308
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 610	-1 259	-	-2 869
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	-	-	-	-
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	28 313	22 625	-	50 938
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-27 116	-19 627	-	-46 743
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	1 197	2 998	-	4 195
Honoraires et commissions de gestion	1 755	310	-	2 065
Résultat immobilier	9 082	8 449	-	17 531
Charges administratives	-6 205	-1 714	-	-7 919
Résultat opérationnel par secteur	2 877	6 735	-	9 612
Charges financières nettes				-9 422
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				1 280
Impôts				-309
Résultat de l'exercice			-	1 161

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2011 ventilées par secteurs géographiques sont :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/11			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	512	1 980	-	2 492
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	4 949	807	-	5 756
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	335	7	-	342
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	141	15	-	156

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2011 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/11			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	202 327	91 247	21 907	315 481
Participations dans les sociétés mises en équivalence	43 207	17 572	-	60 779
Total des actifs	245 534	108 819	21 907	376 260
Total des passifs sectoriels	133 891	85 702	23 062	242 655

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

III. Secteurs géographiques 2010 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/10			
	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs	10 953	6 514	-	17 467
Charges locatives	-2 627	-581	-	-3 208
Revenus locatifs nets des immeubles	8 326	5 933	-	14 259
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 325	-1 653	-	-2 978
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock	400	-	-	400
Produits de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	254	-	-	254
Charges et frais de cessions sur les opérations immobilières (voir note 20)	-	-	-	-
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières	254	-	-	254
Honoraires et commissions de gestion	964	310	-	1 274
Résultat immobilier	7 945	4 438	-	12 383
Charges administratives	-5 716	-1 356	-	-7 072
Résultat opérationnel par secteur	2 230	3 081	-	5 311
Charges financières nettes				-9 921
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence				4 758
Impôts				308
Résultat de l'exercice			-	456

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2010 ventilées par secteurs géographiques sont :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/10			
	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	15	121	-	136
Acquisitions d'immeubles en stock (note 11)	12 290	25 177	-	37 467
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	174	5	-	179
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	156	12	-	168

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2010 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/10			
	Belux	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	219 689	112 038	18 428	350 155
Participations dans les sociétés mises en équivalence	43 862	16 303	-	60 165
Total des actifs	263 551	128 341	18 428	410 320
Total des passifs sectoriels	147 251	102 648	23 663	273 562

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

B. Secteurs d'activités

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Revenus locatifs des immeubles de placement			
Immeubles de bureaux	5 224	6 724	7 650
Espaces commerciaux	595	1 599	2 384
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	5 819	8 323	10 034
Revenus locatifs des immeubles en stock			
Immeubles de bureaux	3 567	4 040	3 181
Espaces commerciaux	4 649	5 139	4 251
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	8 216	9 179	7 432
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement			
Immeubles de bureaux	4 086	-3 081	-2 931
Espaces commerciaux	42	212	-47
Terrains	-	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	4 128	-2 869	-2 978
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock			
Immeubles de bureaux	368	-	400
Espaces commerciaux	-	-	-
Terrains	-	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	368	-	400
Résultat net de cessions sur les opérations immobilières			
Immeubles de bureaux	3 340	149	254
Espaces commerciaux	-316	4 046	-
Immeubles semi-industriels	202	-	-
Total	3 226	4 195	254
Résultat immobilier			
Immeubles de bureaux	4 953	6 538	5 755
Espaces commerciaux	14 374	10 993	6 628
Terrains	202	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	19 529	17 531	12 383
TOTAL DES ACTIFS			
Immeubles de placement			
Immeubles de bureaux	87 002	76 237	89 524
Espaces commerciaux	6 952	7 929	23 533
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Immeubles en stock			
Immeubles de bureaux	79 306	86 902	81 953
Espaces commerciaux	86 529	63 748	80 041
Terrains	869	894	894
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Actifs non alloués	143 027	140 550	134 375
Total	403 685	376 260	410 320
Acquisition d'immeubles de placement			
Immeubles de bureaux	3 715	2 492	123
Espaces commerciaux	-	-	13
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	3 715	2 492	136

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Acquisitions d'immeubles en stock			
Immeubles de bureaux	2 903	4 949	12 290
Espaces commerciaux	22 781	807	25 177
Terrains	23	-	-
Immeubles semi-industriels	-	-	-
Total	25 707	5 756	37 467

Ce tableau a été retravaillé fin 2012 afin de montrer séparément les terrains des immeubles en stock.

NOTE 6: IMMEUBLES DE PLACEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
À l'ouverture	84 166	113 057	115 899
Dépenses capitalisées	3 715	2 492	136
Acquisitions directes	-	-	-
Acquisitions par achats d'actions	-	-	-
Reclassement des droits résiduels sur immeubles de placement	2 965	-	-
Cessions (note 20)	-1 020	-28 514	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	4 128	-2 869	-2 978
À la clôture	93 954	84 166	113 057

En 2011, les cessions concernent les immeubles suivants :

- Antwerpen (Belgique), Lange Lozanastraat 270 - Lozana (vente d'actions)
- Antwerpen (Belgique), Jan Van Rijswijcklaan 165-191 - Antwerp Expo (vente d'actions)
- Saran I (France), Route Nationale 20 - Saran

En 2012, les cessions concernent l'immeuble suivant :

- Saran II (France), Route Nationale 20 - Saran

Le poste « Reclassement des droits résiduels sur immeubles de placement » ainsi que le poste « Gains (pertes) de juste valeur » se rapportent principalement, dans un premier temps, à la valeur des droits résiduels sur le bien immobilier H3 selon les dispositions d'IAS 40.6 et d'IAS 17.19 complétés par les règles d'évaluation de Banimmo et, dans un deuxième temps à l'évaluation de ces droits résiduels par l'expert immobilier. Une explication plus détaillée de cette opération est rapportée en note 35.

Ce poste est donc composé de :

• La valeur d'acquisition comptable du droit au bail	1 868 ¹
• La réduction de valeur historique du droit au bail	-299 ²
• La valeur résiduelle des constructions à l'échéance des redevances emphytéotiques	622 ³
• Le reclassement de la dette relative aux redevances d'usufruits sur la partie terrain	-1 604 ⁴
• La valeur des flux futurs actualisés du canon emphytéotique à verser à la SDRB	2 378 ⁵
	<u>2 965</u>

1: A l'origine en stock

2: A l'origine en stock

3: Reclassement du poste de créance en immeuble de placement (voir règle d'évaluation).

4: correspondant à la cession des revenus locatifs futurs (cession des redevances d'usufruit sur partie terrain/emphytéose (voir règle d'évaluation)

5: Correspondant au coût initial du contrat de location simple avec la SDRB (IAS 40.25)(voir règle d'évaluation)

Régulièrement le Groupe fait des acquisitions (ou de cessions) de parts dans une société spécifique qui n'a, de manière quasi exclusive, à l'actif de son bilan que un (quelques) immeuble(s). Une telle acquisition/cession n'est pas considérée comme un regroupement

d'entreprises au sens de l'IFRS 3 mais comme une acquisition/cession d'immeubles.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Immeubles de placement	-	-	-
Actifs et passifs divers	-	-	-
Actifs nets acquis	-	-	-
Prix d'acquisition versé en numéraire	-	-	-
Trésorerie nette acquise	-	-	-
Trésorerie utilisée sur achat d'actions	-	-	-

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Immeubles de placement	-	25 901	-
Actifs et passifs divers	-	-16 099	-
Actifs nets cédés	-	9 802	-
Prix de cession des actions	-	12 214	-
Trésorerie nette cédée	-	-80	-
Trésorerie nette générée sur cessions d'actions	-	12 134	-

NOTE 7: IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	Mobilier et matériel roulant	Autres immobilisations corporelles	Total
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
Exercice comptable 2010			
Valeur nette à l'ouverture	115	1 317	1 432
Acquisitions	163	-	163
Cessions	-	-	-
Amortissements	-67	-	-67
Valeur nette à la clôture	211	1 317	1 528
Au 31/12/2010			
Valeur d'acquisition	997	1 317	2 314
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-786	-	-786
Valeur nette	211	1 317	1 528
Exercice comptable 2011			
Valeur nette à l'ouverture	211	1 317	1 528
Acquisitions	135	-	135
Cessions	-	-	-
Amortissements	-86	-	-86
Valeur nette à la clôture	260	1 317	1 577
Au 31/12/2011			
Valeur d'acquisition	1 132	1 317	2 449
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-872	-	-872
Valeur nette	260	1 317	1 577
Exercice comptable 2012			
Valeur nette à l'ouverture	260	1 317	1 577
Acquisitions	99	-	99
Cessions	-3	-	-3
Amortissements	-113	-	-113
Valeur nette à la clôture	243	1 317	1 560
Au 31/12/2012			
Valeur d'acquisition	1 212	1 317	2 529
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-969	-	-969
Valeur nette	243	1 317	1 560

Les autres immobilisations corporelles représentent 100 % des droits de propriété résiduelle sur l'hôtel/centre de conférences Dolce La Hulpe, situé à La Hulpe. Le bien est grevé d'un droit réel d'emphytéose en faveur de la société Dolce La Hulpe, détenue indirectement à

49 % par Banimmo et repris dans la consolidation par mise en équivalence. (voir notes 8 et 31)

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

NOTE 8: PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
À l'ouverture	60 779	60 165	38 230
Acquisitions	-	-	19 582
Augmentations de capital	-	-	-
Cessions (note 20)	-	-	-180
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	947	1 280	4 758
Dividendes reçus	-1 534	-1 535	-1 743
Changement de périmètre de consolidation (note 31 et note 9)	-	-	-
Quote part des capitaux propres sur la participation Montea	-16	232	-
Transfert vers une autre rubrique (note 9)	-	-	-1 227
Transfert d'une autre rubrique (note 9)	678	637	745
À la clôture	60 854	60 779	60 165
Dont:			
Valeur comptable des titres cotés	16 370	17 582	18 456
Valeur boursière des titres cotés	23 684	20 448	19 589

Au 31 décembre 2012, les résultats dans les sociétés mises en équivalence ont été influencés par des variations négatives de juste valeur sur les immeubles de placement et les produits dérivés absorbées par des résultats opérationnels (hors justes valeurs) positifs.

Le groupe Montea a comptabilisé directement en fonds propres les plus-values se rapportant aux panneaux photovoltaïques. Notre quote part dans ces plus-values est également comptabilisée directement dans les fonds propres nette d'impôts différés.

Banimmo détenait 14,80 % du capital de Montea. Fin 2012, cette société a fait une augmentation de capital par apport en nature. Banimmo n'a pas souscrit à cette augmentation de capital, ce qui a pour effet de réduire

son pourcentage de détention à 12,93 %. Les souscripteurs n'ont pas droit au dividende portant sur le résultat 2012, ce qui conserve notre droit à 14,80 % du résultat 2012. La différence des deux taux sur la variation des fonds propres a été prise en résultat conformément à IAS 28.

En 2011, la société Dolce La Hulpe (groupe Conferinvest) a reçu une assignation en justice de la part de Ores/Sedilec, gestionnaire du réseau de distribution de gaz pour un différend sur les consommations de l'hôtel entre 2007 et 2010. Le Conseil avait estimé cette demande infondée notamment du fait que le fournisseur de gaz est Electrabel et non Ores/Sedilec. Cette année, un accord à l'amiable a été conclu réduisant la facture de Dolce La Hulpe à € 500 K au lieu de € 2 500 K.

PARTICIPATIONS QUOTE-PART DÉTENU

(en milliers d'euros)

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ⁽¹⁾
2010								
Immo T'Serclaes SA (liquidé)	Belgique	C	-	C	-	-	50 %	-1
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	199
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	13	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	100
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	98	-	-	-
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	10 926	NC	14 816	4 434	50 %	2 169
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	9 225	C	4 733	-	-	-
Conferinvest SA	Belgique	NC	90 590	NC	80 206	35 796	49,00 %	825
Conferinvest SA	Belgique	C	10 253	C	18 879	-	-	-
Montea Comm VA	Belgique	NC	236 466	NC	69 539	17 097	14,80 %	1 690
Montea Comm VA	Belgique	C	22 333	C	65 153	-	-	-
City Mall Development SA	Belgique	NC	88 368	NC	74 171	-	38,25 %	-224
City Mall Development SA	Belgique	C	16 386	C	1 704	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence								4 758

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ⁽¹⁾
2011								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	-167
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	-	C	21	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50 %	-84
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	107	-	-	-
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	9 897	NC	10 638	4 827	50 %	632
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	6 281	C	5 188	-	-	-
Conferinvest SA	Belgique	NC	90 043	NC	80 879	38 051	49,00 %	773
Conferinvest SA	Belgique	C	10 039	C	15 883	-	-	-
Montea Comm VA	Belgique	NC	253 631	NC	116 055	19 275	14,80 %	430
Montea Comm VA	Belgique	C	15 851	C	35 226	-	-	-
City Mall Development SA	Belgique	NC	101 384	NC	78 822	-	38,25 %	-304
City Mall Development SA	Belgique	C	17 377	C	3 644	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence								1 280

Raison sociale	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Participation	Quote-part du Groupe dans le résultat net ⁽¹⁾
2012								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 554	NC	-	-	50 %	257
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	1	C	27	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 340	NC	-	-	50 %	128
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	2	C	115	-		
Les Jardins Des Quais SNC	France	NC	8 922	NC	11 065	4 996	50 %	443
Les Jardins Des Quais SNC	France	C	4 204	C	1 707	-		
Conferinvest SA	Belgique	NC	89 381	NC	75 762	37 231	49,00 %	27
Conferinvest SA	Belgique	C	9 534	C	19 777	-		
Montea Comm VA	Belgique	NC	290 230	NC	141 898	19 927	12,93 %	338
Montea Comm VA	Belgique	C	17 269	C	41 837	-		
City Mall Development SA	Belgique	NC	112 214	NC	87 613	-	38,25 %	-246
City Mall Development SA	Belgique	C	6 566	C	2 610	-		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence								947

(*) 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 mais liquidé en 2010
- Project Development Survey and Management CVBA : 30 septembre.

Au 28 février 2006, Banimmo a acquis conjointement avec le groupe Affine, devenu entretemps actionnaire de Banimmo, 50 % de la SNC Les Jardins des Quais (société de droit français) qui détient l'actif à vocation commerciale situé à Bordeaux.

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 1^{er} avril 2008.

En 2010 Banimmo a suivi l'augmentation du capital de Montea ; ces nouvelles actions sont classées en « Actifs financiers à court terme » et ont été cédées progressivement en Bourse.

Au 31 décembre 2010 la participation à long terme diminue par conséquent de 23,26 % à 14,80 %.

Au 31 décembre 2012, suite à l'augmentation de capital à laquelle Banimmo n'a pas souscrit, la participation a été réduite à 12,93 %

En août 2010, Banimmo a pris une participation de 25 % dans City Mall Development qui contrôle la société City Mall Invest dans laquelle Banimmo détient également une participation de 30 %. Economiquement par l'intermédiaire de ces deux sociétés, Banimmo détient 38,25 % dans trois projets de développement de centres commerciaux.

En 2012 comme en 2011, Banimmo n'a réalisé aucune opération d'achat ou de vente de participations mises en équivalence.

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)	2012	2011	2010
Prêts à long terme	55 771	51 821	37 928
Prêts à court terme	1 028	1 034	2 395
Actifs financiers disponibles à la vente	3 005	3 148	13 877
À la clôture	59 804	56 003	54 200

A. Prêts à long terme

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À l'ouverture	51 821	37 928	15 121
Prêts consentis pendant l'exercice	4 628	15 003	23 245
Remboursements reçus	-	-1 288	-
Produits d'intérêts	-	4	307
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	811	-
Transfert vers une autre rubrique (note 8)	-678	-637	-745
À la clôture	55 771	51 821	37 928

Les taux d'intérêt des prêts consentis aux parties liées sont indiqués en note 32. Au 31 décembre 2012, le poste comporte essentiellement les prêts consentis par le Groupe à ses filiales contrôlées conjointement ; Jardins des Quais SNC, City Mall Invest s.a. et Conferinvest s.a. (société mère de Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly).

Depuis 2007, les participations des sociétés Dolce La Hulpe et Dolce Chantilly sont détenues à 100 % par la société Conferinvest, elle-même détenue à 49 % par le Groupe Banimmo et par deux investisseurs belges à 25,5 % chacun.

Depuis cette date, le groupe Conferinvest est intégré dans la consolidation par mise en équivalence et un prêt de € 15,68 millions à fin 2012 et fin 2011 et de € 14,71 millions à fin 2010 (quote-part du Groupe) se trouve à l'actif du bilan consolidé.

En 2010 Banimmo a fait l'acquisition d'une participation de 25 % dans la société City Mall Development

et de 30 % dans sa filiale City Mall Invest, ce qui lui vaut une participation de 38,25 % dans les 3 projets de centres commerciaux développés par le Groupe. Dans ce cadre, Banimmo a consenti un crédit Mezzanine de € 35,00 millions dont € 20,00 millions ont été libérés en 2010 et € 15,00 millions en 2011 et qui portent des intérêts.

Suite à l'échéance du crédit bail de Jardins des Quais, Banimmo a augmenté son prêt sur cette société le portant à € 5,00 millions.

Il n'y a pas d'échéance contractuelle prévue pour le prêt consenti à Jardins des Quais. Un prêt subordonné au Groupe Conferinvest de € 12,25 millions a une échéance au 31 janvier 2014. Les autres prêts subordonnés à long terme au Groupe Conferinvest ont une échéance au 20 février 2019. Le prêt subordonné consenti à City Mall Invest s.a. de € 35,00 millions a une échéance au 27 août 2015.

B. Prêts à court terme

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À l'ouverture	1 034	2 395	4 812
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-	-
Remboursements reçus	-6	-672	-3 097
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	672
Transfert des prêts à long terme	-	-811	-
Produits d'intérêts	-	122	8
À la clôture	1 028	1 034	2 395

Un prêt subordonné au Groupe Conferinvest de € 980 K a échéance 30 juin 2010 tacitement renouvelé en 2010 a été renouvelé contractuellement en 2011 portant son échéance au 20 février 2019. Ce prêt a donc été

transféré en prêt à long terme. Un prêt non subordonné de € 735 K au Groupe Conferinvest est tacitement renouvelé pour des périodes de 3 mois.

Une créance de € 3,09 millions 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.

Une créance de € 670 K fin 2010 sur le vendeur de la société Bas Noyer (fusionnée en 2011 avec la société Banimmio Eragny) a été remboursée en 2011.

Aucun nouveau prêt à court terme n'a été consenti en 2012.

C. Actifs financiers disponibles à la vente

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À l'ouverture	3 148	13877	8356
Acquisitions	-	-	9292
Cessions / remboursements	-150	-10273	-5647
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	-	-	1 227
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-	-
Extourne de la variation de juste valeur sur l'actif financier à long terme Montea, comptabilisée au 31.12.2010 directement dans les capitaux propres	-	-649	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	7	193	649
À la clôture	3 005	3 148	13 877
Dont actions détenues à court terme	-	-	-10 772
Actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme	3 005	3 148	3 105

En 2006, Banimmio 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, Banimmio a obtenu 448 536 titres en rémunération de cet apport. Le Groupe entend se positionner comme un partenaire stratégique aux côtés du groupe fondateur. Banimmio 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.

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

Le 2 juillet 2010, Banimmio a souscrit à concurrence de 476 532 actions lors de l'augmentation de capital de € 39,95 millions lancée par Montea. L'investissement représente un montant de € 9,292 millions. Ces nouvelles actions sont comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ». Une valeur de € 1,227 millions, représentant la valeur des droits d'acquisition des nouvelles actions a ensuite été transférée du poste « Participation dans des sociétés mise en équivalence » au poste Actifs financiers à court terme ».

Au second semestre 2010, de ces 476 532 actions Montea, Banimmio en a revendu 17 939.

En 2011, Banimmio a vendu les 458 593 actions restantes, comptabilisées en « Actifs financiers à court terme ».

En 2009, Banimmio 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. Banimmio a souscrit à 15 % des certificats émis soit 65 certificats pour une contre valeur de € 3 250 000,00 (en ce compris un profit de juste valeur de € 161 000 comptabilisé dans les autres éléments du résultat global.

En 2012, un remboursement de € 2 315,00 par certificat, soit € 150 412,29 au titre de remboursement de capital a été encaissé. Ceci porte la valeur des certificats à € 3 005 185,47 au 31 décembre 2012.

En 2010 et 2011, des remboursements respectivement de € 2 228,29 et € 2 297,09 par certificat, soit € 144 838,85 et € 149 310,85 avait déjà été encaissé.

Ces certificats ont fait l'objet d'une réévaluation à la valeur nette d'investissement calculée par l'expert immobilier DTZ. La variation de valeur a été comptabilisée net d'impôt différé dans les autres éléments du résultat global.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2012 pour un montant de € 58 776 millions (€ 54 969 millions en 2011 et € 41 033 millions en 2010) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 55 771 millions (€ 51 821 million en 2011 et € 37,928 millions en 2010) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 3 005 millions (€ 3 148 million en 2011 et € 3 105 millions en 2010).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 1 028 millions au bilan au 31 décembre 2012 (€ 1 034 million en 2011 et € 13 167 million en 2010) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme. En 2010, les actions Montea disponibles à la vente à court terme et vendues en 2011 y étaient intégrées (€ 10,772 millions en 2010).

NOTE 10: CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Créances commerciales brutes	5 747	6 673	6 126
Réductions de valeur sur créances douteuses	-395	-521	-388
Créances commerciales nettes	5 352	6 152	5 738
Comptes de régularisation	436	190	10
Acomptes versés	1	-	-
Autres créances	5 183	5 007	4 123
	10 972	11 349	9 871
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-2 371	-2 378	-2 504
Créances commerciales et autres créances courantes	8 601	8 971	7 367

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 1 443 000 en 2012 (2011 : € 1 207 000 et 2010 : € 683 000).

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. (note 3 E)

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2012, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de € 102 000 (2011 : € 252 000 et 2010 : € 249 000), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de € 120 000 (2011 : € 102 000 et 2010 : € 144 000). 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)	2012	2011	2010
À l'ouverture	521	388	443
Réductions de valeur sur créances	102	252	249
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-107	-17	-160
Reprises (cessions) de provisions sur créances douteuses lors d'acquisitions (cessions) par achat (vente) d'actions	-	-	-
Reprises de montants inutilisés	-120	-102	-144
À la clôture	395	521	388

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 2010, la réduction de valeur nette était de € 105 585 (dont € 249 216 de réduction de valeur et € 143 631 de reprise de réduction de valeur). En 2011, la réduction de valeur nette était de € 149 055 (dont € 251 768 de réduction de valeur et € 102 713 de reprise de réduction de valeur). En 2012, la réduction de valeur nette était

de € -18 218 (dont € 101 656 de réduction de valeur et € 119 874 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 € 1 956 230 dont € 624 632 avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 1 331 598 avec un retard de paiement compris entre 3 et 12 mois.

NOTE II: STOCKS

Les immeubles acquis exclusivement en vue de leur revente se composent principalement des immeubles en développement ou redéveloppement, des immeubles

en cours de repositionnement physique et/ou commercial et des terrains destinés à la vente.

Les mouvements peuvent se détailler comme suit :

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À l'ouverture	151 544	162 888	125 021
Acquisitions	11 695	-	24 495
Dépenses capitalisées	14 012	5 756	12 972
(Dotations) et reprises de réductions de valeur	368	-	400
Reclassement du droit au bail emphytéotique	-1 569	-	-
Cessions (note 20)	-9 346	-16 506	-
Autres éléments liés au cessions	-	-594	-
À la clôture	166 704	151 544	162 888
Détail à la clôture			
Prix d'acquisition	167 404	154 294	165 638
Réductions de valeur	-700	-2 750	-2 750
À la clôture	166 704	151 544	162 888

En 2010, les acquisitions s'élevaient à € 24 495 000 et concernent les immeubles suivants :

- Rouen (France) rue la champmeslé 54 bis
- Eragny-sur-Oise (France) centre commercial « Art de Vivre »

Suite à l'évolution locative de l'immeuble Da Vinci H5, la valeur nette de réalisation de l'immeuble a évolué de manière positive et une reprise de réductions de valeur a concurrence de € 400 000 a été enregistrée.

En 2011, la cession concerne l'immeuble commercial Clamart (France), Avenue Charles de Gaulle 360 - Clamart

En 2012, les acquisitions s'élevaient à € 11 695 000 et concernent les immeubles suivants :

- Suresnes (France) rive des bagatelles en Haute Seine
- Rocquencourt (France) route de Versailles en Yvelines

Les cessions quant à elles s'élevaient à € 6 090 000 et concernent :

- d'une part la cession d'une parcelle de terrain de 5 000 m² sur un total de 93 307 m² au lieu dit « Campagne de Bolsée » sur la commune de ANS pour un montant de € 48 000.
- d'autre part, la cession des constructions dans le cadre de la cession d'usufruit pour un montant de 2 998 Keuros.

Le poste «Reclassement du droit au bail emphytéotique» ainsi que le poste «Cessions» se rapportent principalement, dans un premier temps, au renouvellement de la convention d'usufruits de l'immeuble H3 comptabilisée comme location-financement et, dans un deuxième temps à la valorisation des droits résiduels sur le bien immobilier dans la rubrique immeuble de placement, suite à la cession des créances d'usufruits aux Assurances Fédérales. Une explication plus détaillée ce cette opération est rapportée en note 35.

Régulièrement le Groupe fait des acquisitions (ou de cessions) de parts dans une société spécifique qui n'a, de manière quasi exclusive, à l'actif de son bilan que un (quelques) immeuble(s). Une telle acquisition/cession n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3, mais comme une acquisition/cession d'immeubles.

En 2012, Banimmo a fait l'acquisition des participations de la société FON.COM dont l'actif du bilan est constitué d'un foncier muni des autorisations pour redévelopper une galerie commerciale de 4 660 m² à Suresnes, en bordure de Paris. La valeur de cette actif est de € 14 066 000 est est compris en rubrique « Acquisition ».

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)	2012	2011	2010
Immeubles en stock	-	-	-
Autres actifs et passifs divers	-	-	-
Actifs nets cédés	-	-	-
Prix de cession des actions	-	-	-
Trésorerie nette cédée	-	-	-
Trésorerie nette générée sur cessions d'actions	-	-	-

NOTE 12: INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

(en milliers d'euros)	2012		2011		2010	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Options cap achetées	-		48	-	556	-
Options floor vendues	-	4 611	-	4 702	-	5 023
Collars (combinaisons de cap et floor)	-	2 155	129	1 242	22	592
Swaptions (options sur swaps)	-	2 678	-	1 666	-	866
Swaps de taux d'intérêts	-		-		-	-
	-	9 444	177	7 610	578	6 481

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 2012 :

(en milliers d'euros)				
Période	Option ⁽¹⁾	Taux ko/ki	Prix d'exercice	Montant
2009-2014	cap	-	2,50 % à 4,00 %	20 000
2012-2014	cap	-	4,00 %	25 000
2012-2014	cap	-	4,00 %	55 000
2009-2014	floor	-	1,65 % à 2,80 %	20 000
2012-2014	floor	-	2,70 % à 2,80 %	25 000
2012-2014	floor	-	2,80 % - 2,90 %	55 000

(en milliers d'euros)				
Période	Collar	Taux cap	Taux floor	Montant
2009-2017	collar	3,60 %	1,75 %	6 250
2014-2016	collar	4,00 %	2,30 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,30 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,25 %	12 500
2014-2016	collar	4,00 %	2,25 %	12 500

(en milliers d'euros)				
Période	Dérivé ⁽²⁾	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
2010-2013	irs	1,95 % à 2,50 %	Euribor 3 mois	20 000
2010-2013	irs	1,90 % à 2,50 %	Euribor 3 mois	17 000
2014-2016	irs	2,95 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,9975 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,95 %	Euribor 3 mois	12 500
2014-2016	irs	2,9975 %	Euribor 3 mois	12 500

(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 2012 le Groupe disposait d'un portefeuille d'instruments dérivés de type « cap, floors et collar » et des « interest rate swaps » afin de couvrir les variations futures des taux d'intérêts appliqués sur ses dettes financières et sur la ligne de crédit accordée par les banques ING et KBC pour laquelle une exigence de couverture minimale de 60 % doit être respectée.

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

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

Les instruments financiers sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base

d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. Cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7 (note 3 C).

La valeur des instruments de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. A titre d'exemple, si au 31 décembre 2012 les taux d'intérêt étaient 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 2410825 (€ 2293559 fin 2011 et 2327458 fin 2010). A l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 2307252 (€ 2367528 fin 2011 et € 2448617 fin 2010) sur la valeur des instruments de couverture.

NOTE 13: TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Placements à terme	-	700	-
Liquidités	3 998	4 691	3 514
	3 998	5 391	3 514

Depuis début 2012, Banimmo dispose d'un accord de « Cash Pooling » avec un des participants du nouveau crédit syndiqué. Ce « Cash Pooling » permet la compensation automatique des soldes créditeurs avec ses encours de dettes de trésorerie à court terme. Cette convention inclut 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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 998	5 391	3 514
Découverts bancaires (note 15)	-3 036	-	-
	962	5 391	3 514

Les liquidités représentent les montants disponibles en compte courant.

NOTE 14: CAPITAL

	Nombre d'actions (en milliers)			Capital versé	Réserve liée au capital	Total
	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Au 31 décembre 2009	10 235	1 038	11 273	132 016	39	132 055
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					426	426
Au 31 décembre 2010	10 235	1 038	11 273	132 016	465	132 481
Acquisitions d'actions propres	-25		-25			
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					53	53
Au 31 décembre 2011	10 210	1 038	11 248	132 016	518	132 534
Acquisitions d'actions propres						
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					16	16
Au 31 décembre 2012	10 210	1 038	11 248	132 016	534	132 550

La réserve liée au capital est constituée fin 2012 d'une part de la valorisation des Warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 392 K (voir note 15) et d'autre part de la valorisation du plan d'option sur actions pour un montant de € 142 K (€ 126 K en 2011 et € 73 K en 2010) (voir note 2.R.I.).

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 109 298 actions propres au 31 décembre 2012 (109 298 actions au 31 décembre 2011 et 84 229 actions au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2012, 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 1^{er} 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

L'équipe de direction 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 2012 sont ceux qui apparaissent au bilan consolidé de Banimmo le 31 décembre 2011, majorés ou diminués des (i) amortissements, réductions de valeur et variations de juste valeur (net d'impôts différés) sur immeubles de placement, stocks et actifs ou passifs financiers (ii) amortissements, réductions de valeur 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 Economiques :

- 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)	2012	2011	2010
Non courantes			
Ligne de crédit – taux flottant	102 717	82 373	79 592
Crédit bail – taux flottant	3 455	3 717	3 969
Emprunts bancaires – taux flottant	50 451	51 846	66 049
Emprunt obligataire – taux fixe	74 472	74 242	74 005
	231 095	212 178	223 615
Courantes			
Ligne de crédit – taux flottant	269	199	17
Crédit bail – taux flottant	178	157	239
Emprunts bancaires – taux flottant	1 445	1 636	1 728
Découvert bancaire (note 13)	3 036	-	-
Certificats de trésorerie	-	-	17 928
Emprunt obligataire – taux fixe	2 169	2 169	2 476
Autres dettes financières	3	4	9
	7 100	4 165	22 397
Total des dettes financières	238 195	216 343	246 012

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Emprunts à taux flottant	161 551	139 928	169 522
Emprunts à taux fixe	76 641	76 411	76 482
Dettes sans intérêt	3	4	8
	238 195	216 343	246 012

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'intérêts par des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêts,

achat d'options cap et vente d'options floor etc. – voir note 12). La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

A. Ligne de crédit

Le Groupe dispose d'une facilité de crédit de type Revolving, avec un consortium de 2 banques, ING et KBC et portant sur € 120 Millions.

Ce crédit donne 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. 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 2012 pour un montant de € 17554000 (€ 36740000 au 31 décembre 2011 et € 63773000 au 31 décembre 2010). Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2012 une inscription hypothécaire s'élevant à € 85,2 millions et une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 105,4 millions (fin 2011 une promesse d'inscription hypothécaire de € 59,1 millions et fin 2010 une promesse d'inscription hypothécaire de € 87,4 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'intérêts applicables sur les emprunts bancaires correspondaient au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

Hors la ligne consortiale, Banimmo a finalisé en 2009 trois et en 2010 deux nouvelles facilités de crédit pour un total de € 50,4 millions en 2009 et € 22,5 millions en 2010 de manière à diversifier progressivement ses sources de financement. Le non utilisé s'élevait à € 2370000 fin 2009 et à € 4725300 fin 2010. Suite à la vente des immeubles Lozana et Antwerp Expo en 2011, le groupe Banimmo ne dispose plus que de trois lignes de crédit pour un montant nominal € 54,2 millions. En 2012, ces lignes sont totalement utilisées.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2012 une inscription hypothécaire s'élevant à € 26,0 millions (€ 26,0 au 31 décembre 2011 et € 11,6 millions au 31 décembre 2010) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 28,2 millions (€ 27,4 millions au 31 décembre 2011 et € 61,4 millions au 31 décembre 2010) afin de garantir ses emprunts bancaires.

D. Certificats de trésorerie

Entre 2006 et avril 2011, Banimmo a émis des billets de trésorerie à court terme (inférieur à un an). Banimmo a cependant mis fin à ce programme en avril 2011.

E. Emprunt obligataire

Banimmo a émis en 2010 un emprunt obligataire avec warrant de € 75 millions, échéance 2015, offrant un coupon nominal brut de 5,15 %.

La valeur comptable de cette dette financière correspond au prix d'émission, corrigé (i) des frais et commissions pour la mise en place de la transaction et (ii) de la valeur du warrant, comptabilisée directement dans les capitaux propres.

L'écart entre la valeur comptable et le prix de remboursement à échéance est étalé sur la durée de vie de l'emprunt obligataire.

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)	2012	2011	2010
Actifs d'impôts différés	4914	4411	3619
Passifs d'impôts différés	-3826	-3381	-2384
Total des impôts différés nets	1088	1030	1235

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À l'ouverture	1030	1235	645
(Charges) produits dans le compte de résultats (note 26)	59	-110	590
Autres mouvements	-1	-95	-
À la clôture	1088	1030	1235

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

Passifs d'impôts différés (en milliers d'euros)	sur pertes reportables	sur subsides en capital	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
Au 1^{er} janvier 2010	-	-	-	-11	-1801	-1812
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	26	-598	-572
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2010	-	-	-	15	-2399	-2384
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	61	-1107	-1046
Autres	-	-	-	-	49	49
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	-	-	-	76	-3457	-3381
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-	-	58	-503	-445
Autres	-	-	-	-	-	-
Transfert aux actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	-	-	-	134	-3960	-3826

* Le montant de € 49 K Autres en 2011 concerne principalement des variations d'impôts différés comptabilisées en résultat sur vente et sont relatives au solde des linéarisations des honoraires, des travaux et des commissions.

Actifs d'impôts différés	sur pertes reportables	sur immeubles de placement	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 1^{er} janvier 2010	1 171	971	1 131	-816	2 457
(Charges) produits dans le compte de résultats	460	-79	712	69	1 162
Autres	-	-	-	-	-
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2010	1 631	892	1 843	-747	3 619
(Charges) produits dans le compte de résultats	747	-217	541	-135	936
Autres	-144	-	-	-	-144
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	2 234	675	2 384	-882	4 411
(Charges) produits dans le compte de résultats	489	-453	468	-	505
Autres	-1	-	-	-	-1
Transfert des passifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2012	2 722	222	2 852	-882	4 914

* Les montants de € -1 K en 2012 et de € 144 K en 2011 inscrit en «Autres» de la colonne »sur perte reportable» concernent la quote part du groupe dans l'impôt différé sur la plus-value sur les panneaux photovoltaïques enregistrée directement en fonds propres de la société mise en équivalence.

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 € 27 236 000,00 en 2012 (€ 30 598 000 en 2011 et € 27 035 000 en 2010).

NOTE 17: PROVISIONS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges	Provisions pour dépollution	Total
Au 1 janvier 2010	1238	2725	652	2031	6646
Moins partie non courante	-1 238	-2 725	-333	-2 031	-6 327
Partie courante	-	-	319	-	319
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	-	1 233	-	-	1 233
– Reprises de montants inutilisés	-	-	209	544	753
– Utilisations durant l'exercice	915	1 819	86	419	3 239
Au 31 décembre 2010	323	2 139	357	1 068	3 887
Moins partie non courante	-323	-2 139	-333	-1 068	-3 863
Partie courante	-	-	24	-	24
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	150	715	-	-	865
– Reprises de montants inutilisés	150	-	6	507	513
– Utilisations durant l'exercice	-	825	-	13	988
Au 31 décembre 2011	323	2 029	351	548	3 251
Moins partie non courante	-323	-2 029	-333	-548	-3 233
Partie courante	-	-	18	-	18
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					
– Augmentation des provisions	-	471	62	-	533
– Reprises de montants inutilisés	263	-	6	34	303
– Utilisations durant l'exercice	-	750	-	11	761
Au 31 décembre 2012	60	1 750	407	503	2 720
Moins partie non courante	-60	-1 750	-333	-503	-2 646
Partie courante	-	-	74	-	74

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

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

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

Le poste « litiges » porte sur des différends commerciaux le plus souvent avec des fournisseurs de services dans le cadre de projets de redéveloppement d'immeubles ou d'immeubles déjà vendus.

Au 31 décembre 2012, 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 repose sur le propriétaire précédent. Malgré deux décisions en sa défaveur, Banimmo dispose d'un dernier recours devant le Conseil d'Etat. Du fait de ces événements, il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution.

Fin 2012, Banimmo a repris une partie de la provision suite à une nouvelle estimation qui a permis de conclure que le coût global de dépollution du site pourrait être réduit à € 435 K. En 2011, une reprise de provision de € 507 K avait déjà été comptabilisée.

D'autre part, à la suite de l'acquisition du groupe français Ad Valore Invest, une provision de € 500 000 a été constituée 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. Durant l'exercice 2010, une grande partie de ces charges de dépollution a été dépensée. Fin 2012, il subsiste encore une provision de € 68 000.

NOTE 18: DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Dettes commerciales	9 498	5 235	4 928
Dividendes à payer	73	111	106
Acomptes reçus	1 942	500	2 794
Dettes fiscales	573	1 309	573
Dettes sociales	504	507	448
Dettes de location financement	2 378	-	-
Autres dettes	610	1 938	2 423
Loyers à reporter	0	1 959	3 059
Total des dettes commerciales et autres dettes	15 578	11 559	14 331
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-4 579	-1 718	-2 203
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 621	9 841	12 128

En 2011, le montant des dettes commerciales est resté stable par rapport aux années antérieures. Celles-ci comprennent, entre autres : (i) une dette de € 827 497 liée au projet de développement de nouveaux bureaux et laboratoires de la VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) dans lequel Banimmo intervient en tant que maître d'ouvrage délégué ; (ii) une dette de € 879 517 liée à la rénovation d'une partie de l'immeuble Les Corvettes en vue de l'arrivée de nouveaux locataires.

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

Les loyers à reporter en 2010 et 2011 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. Ce poste est maintenant à zéro suite à la vente de Clamart en 2011 et la vente des redevances d'usufruit de l'immeuble H3 en 2012. Le solde des loyers à reporter a été déduit de la valeur comptable des actifs au moment des ventes.

En 2012, parmi les dettes commerciales, un montant de € 3 375 K correspond à une quote part du prix d'acquisition de l'immeuble Mercedes dont le paiement interviendra à la date de libération des lieux courant de l'année 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.

Les dettes de location financement sont constituées de la valeur nette comptable des redevances emphytéotiques actualisées sur le terrain H3.

Ce droit d'emphytéose a une échéance au 24 septembre 2033, cependant Banimmo a la faculté de renouveler cette convention pour un terme de 33 ans et d'éventuellement la prolonger ensuite de 14 ans.

	Montants minimaux	Montants actualisés
A moins d'un an	194 530,6 €	189 040,4 €
Entre 1 an et 5 ans	778 122,6 €	656 813,4 €
A plus de 5 ans	3 112 490,2 €	1 532 326,2 €
	4 085 143,4 €	2 378 180,0 €

La dette de location financement de € 2 378 180 correspond à la valeur présente des redevances annuelles indexées dues jusqu'à la prochaine date de révision du contrat d'emphytéose. La différence entre les montants

minimaux et les montants actualisés correspond à une charge d'intérêt future.

Une information détaillée de l'opération H3 est donnée en note 35

NOTE 19: CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Loyers et droits emphytéotiques	393	447	442
Charges sur vacances locatives	1 668	1 230	1 169
Précomptes immobiliers et autres taxes	2 633	2 927	2 264
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	-1 847	-1 995	-1 484
Autres charges sur immeubles	1 318	2 917	3 845
Récupérations sur autres charges sur immeubles	-87	-2 332	-2 338
Reprises et utilisations de provisions	-760	-	-691
	3 318	3 194	3 207

NOTE 20: RÉSULTAT NET DES CESSIONS

A. Sur opérations immobilières

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-317	1 064	-
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-
Résultat net de cessions de stocks	3 543	3 131	254
	3 226	4 195	254

En ce qui concerne les immeubles de placement :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Produit de cessions d'immeubles de placement	900	30 963	-
Autres produits liés aux cessions	-30	-	-
Coûts des transactions	-167	-1 285	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 6)	-1 020	-28 514	-
Dotations et reprises de provisions	-	-100	-
	-317	1 064	-

En ce qui concerne les immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Produit de cessions d'immobilisations corporelles	-	-	-
Coûts des transactions	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées (note 7)	-	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-	-
	-	-	-

Et en ce qui concerne les stocks :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Produit de cessions des stocks	10 422	19 975	254
Autres produits liés aux cessions	2 560	-	-
Coûts des transactions	-93	-345	-
Valeur nette comptable des stocks cédés (note 11)	-9 346	-16 506	-
Dotations et reprises de provisions	-	7	-
	3 543	3 131	254

B. De titres de sociétés mises en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Produit de cessions de titres de sociétés mises en équivalence	-	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés (note 8)	-	-	-

NOTE 21: GAINS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

A. Sur immeubles de placement

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	4 128	-2 869	-2 978
	4 128	-2 869	-2 978

B. Sur stocks

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
(Dotations) aux réductions de valeur	-200	-	-
Reprises de réductions de valeur	568	-	400
	368	-	400

«Les droits résiduels du bien H3 ont été valorisés par l'expert immobilier à €4 825 K. Cette valeur correspond à la valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34 000 m² (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional de d'Affectation du Sol) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit en 2023. Les principales hypothèses retenues par l'expert pour ce projet immobilier sont : i) un loyer net obtenu sur base d'un loyer brut unitaire de 138 €/m² bureau en valeur présente duquel est déduit le canon emphytéotique en valeur présente, ii) un coût de construction (hors honoraires et imprévus) de 1 453 €/m², iii) des honoraires (architecte, ingénieur

stabilité, etc.) de 10% , iv) des imprévus de 3% et v) un taux de capitalisation de 6,50%. Cette valeur résiduelle en 2023 a ensuite été actualisée sur base d'un taux de 8% pour obtenir sa valeur présente correspondant à € 4 825 K.

Une baisse de 0,25% du taux de capitalisation utilisé dans cette valorisation aurait un impact positif sur la valeur des droits résiduels du bien H3 de l'ordre de €1,4 million. A l'inverse, une hausse de 0,25% du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de €1,3 million sur la valeur de ces droits résiduels.

NOTE 22: AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnelles se décomposent comme suit:

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Indemnités d'éviction immeubles en redéveloppement	85	137	25
Frais d'audit énergétique sur immeubles	1	19	21
Autres charges sur immeubles en cours	23	-248	5
Dotations aux provisions	532	622	1 233
Reprises et utilisations de provisions	-297	-507	-543
Réductions de valeur sur créances	178	296	388
Reprises de réductions de valeur sur créances	-196	-151	-303
	326	168	826

En 2010, une forte augmentation de la provision pour garantie locative en faveur des certificats immobiliers «Atlantic Certificates» est constituée suite au départ d'un important locataire dans la tour Atlantic House. En 2012 comme en 2011, cette provision a été adaptée en fonction des risques sur les parties vides de l'immeuble dont les loyers sont garantis par Banimmo.

En 2011, dans la rubrique «Autres charges sur immeubles en cours» est incluse une récupération de taxe de € 126 299 ainsi qu'une reprise de dette fiscale de € 108 780 suite à une décision de l'administration en notre faveur portant sur l'ensemble immobilier Meir 1-11 vendu en 2003/2004.

Une reprise de provision pour les coûts de dépollution du site Albert Building a été enregistrée en 2012 pour € 34 K compte tenu du risque restant à couvrir par Banimmo. En 2011 et 2010 des reprises de provisions ont également été actées (respectivement € 507 K et € 500 K).

En 2012, Banimmo a enregistré des reprises de provisions fiscales sur des ventes des années antérieures pour un montant de € 223 K, les risques s'étant éteints généralement par prescription.

NOTE 23: CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Frais de personnel et honoraires du comité de direction (note 24)	4 428	4 727	4 266
Biens et services divers	2 994	2 849	2 331
Frais d'études de dossiers	196	188	307
Amortissements sur immobilisations corporelles	114	85	67
Amortissements sur immobilisations incorporelles	138	70	101
	7 870	7 919	7 072

En 2012, les amortissements sur immobilisations incorporelles comprennent des amortissements de € 7 897 sur les investissements cinématographiques se qualifiant pour le tax shelter, contre une reprise d'amortissements de € 8 000 en 2011 et des amortissements de € 24 000 en 2010.

Les amortissements sur immobilisations corporelles sont en hausse en 2012, suite à un programme d'investissements en matière informatique fin 2011.

En 2010, les charges administratives ont baissé de 11 % à la suite de la diminution des effectifs et d'un plan d'économies drastiques mis en œuvre sur biens et services divers.

En 2011, l'augmentation des charges administratives est essentiellement due à l'augmentation des coûts salariaux suite à l'indexation des salaires et aux indemnités de départ, aux frais de prestataires de service tels que avocats, expertises d'immeubles, consultants externes sur projets, et aux frais de fonctionnement tels que consultants informatiques et augmentation des loyers en Belgique.

En 2012, les charges administratives sont restées globalement stables. Les frais de personnel sont en légère baisse en raison de départs au sein de la société. Les services et biens divers sont variables par nature en fonction des différents postes.

NOTE 24: FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DU COMITÉ DE DIRECTION

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires du comité de direction	3 382	3 754	3 380
Charges de sécurité sociale	739	675	604
Charges de retraite - régime à cotisations définies	158	151	144
Autres	149	147	138
	4 429	4 727	4 266
Effectif moyen du personnel	32,00	33,00	34,00

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement de € 80 K en 2012 (€ 155 K en 2011, € 0 K en 2010 et € 149 K en 2009). Ces indemnités ne comprennent pas les autres charges patronales.

NOTE 25: CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Charges d'intérêt sur:			
- Emprunts bancaires	1 623	793	581
- Ligne de crédit	2 367	4 139	3 275
- Billets de trésorerie	-	72	162
- Emprunt obligataire	4 092	4 100	2 631
- Autres dettes financières	-	102	86
- Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	951	156	176
- Intérêts intercalaires (capitalisés)	-	-156	-78
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	4 528	4 172	5 147
Charges financières	13 561	13 378	11 980
Revenus d'intérêts	-3 500	-3 043	-1 302
Produits de la location-financement	-211	-	-
Autres produits financiers	-30	-	-
Dividendes reçus d'actifs financiers	-112	-166	-232
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-	-198
Gains sur réalisation d'actifs financiers	-	-747	-327
Produits financiers	-3 853	-3 956	-2 059
Total des charges financières nettes	9 708	9 422	9 921

En 2012, les charges financières atteignent un montant total de € 13 561 000, en hausse par rapport à l'année passée (€ 13 378 000) et à l'année 2010 (€ 11 980 000). Le spread moyen du groupe a augmenté suite au refinancement du crédit syndiqué intervenu en septembre 2011, à des conditions plus onéreuses que le crédit syndiqué historique prévalant jusqu'à cette date. Les charges financières 2012 comprennent le coût sur une année complète de l'obligation avec warrant émise en 2010 à un taux fixe de 5,15 % pour une durée de 5 ans.

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

Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, et ce jusqu'en 2016. Cette couverture implique une charge de € 2 516 845

(contre une charge de € 2 642 350 en 2011 et de € 2 401 673 en 2010) provenant de l'exercice de certains instruments de couverture de taux résiduels en défaveur de Banimmo.

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 31/12/2012 aurait un impact de € 818 618 (€ 699 657 en 2011 et € 825 192 en 2010) 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.

Les produits de la location financement se rapportent à l'opération H3 dont une explication est donnée en note 35.

NOTE 26: IMPÔTS

A. Ventilation des impôts

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Impôts courants	283	199	282
Impôts différés	-59	110	-590
	224	309	-308

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 différé 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)	2012	2011	2010
Résultat avant impôts	2 898	1 470	148
Taux de l'impôt	33,99 %	33,99 %	33,99 %
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-985	-500	-50
Ajustements d'impôts :			
- attribuables aux produits non imposables	569	1 232	839
- quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	322	435	1 617
- sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	2 356	799	769
- sur résultats d'exercices antérieurs	-	-	-
- attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-582	-769	-1 130
- sur variations de juste valeur non imposable	-238	-942	-842
- sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-1 666	-564	-892
- autres ajustements	-	-	-3
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	-224	-309	308
Résultat avant impôts	2 898	1 470	148
Taux d'impôt effectif	7,73 %	21,02 %	-208,11 %

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation (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.

C. Impôts sur les autres éléments du résultat global

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Résultat net de la période	2 674	1 161	456
Profit de juste valeur / (extourne de profit de juste valeur) sur actif financier disponible à la vente	7	192	-297*
effet fiscal	-2	-65	-
Autres variations des réserves sur actifs financiers à court terme	-	232	-
effet fiscal	-	-79	-
Autres variations des réserves sur actifs financiers à court terme sans effet fiscal (reprises de charges non déductibles, effet fiscal non reconnu en actifs d'impôts différés au préalable)	-4	-649	649
Résultat net global, net d'impôts	2 675	792	808

* aucun effet fiscal (plus-values non imposables)

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.

	2012	2011	2010
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	2 678	1 163	456
Dividende privilégié revenant aux actions B (en milliers d'euros)	-	-	-
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	2 678	1 163	456
- dont revenant aux actions A	2 431	1 057	414
- dont revenant aux actions B	247	106	42
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)			
- actions A	10 208 874	10 208 874	10 233 943
- actions B	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Résultat de base et dilué par action (en €)			
- actions A	0,24	0,10	0,04
- actions B	0,24	0,10	0,04

NOTE 28: DIVIDENDES PAR ACTION

Les dividendes suivants ont été attribués au cours des exercices 2010 et 2011. Le dividende 2012 représente la proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2013.

	2012	2011	2010
Dividende ordinaire par action			
Dividendes ordinaires bruts attribuables aux actionnaires (en milliers d'euros)	3 066	3 066	3 975
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	0,27	0,27	0,35
Dividende ordinaire net par action sans strip VVPR (en euro)	0,20	0,20	0,26
Dividende ordinaire net par action avec strip VVPR (en euro)	0,20	0,21	0,30
Dividende privilégié par action de catégorie B			
Dividendes privilégiés bruts attribuables aux actionnaires de catégorie B (en milliers d'euros)	-	-	-
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)	-	-	-
Dividende privilégié net par action (en euro)	-	-	-

Le dividende ordinaire brut de 2012 proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2013 de € 0,27 par action représente un dividende total de € 3 066 266,88 et sera mis en paiement le 31 mai 2013. Vu l'harmonisation des taux du précompte mobilier, les titres de catégorie A accompagnés ou non d'un strip VVPR ainsi que les titres de catégorie B seront soumis au taux de 25 %.

Cette distribution n'est pas comptabilisée en dettes dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 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 2012, 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).

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Loyers à payer	338	437	1 332
Canons emphytéotiques à payer	19 146	10 085	11 263
Loyers à payer	19 484	10 522	12 595
À moins d'un an	227	252	335
Entre 1 an et 5 ans	111	185	671
À plus de 5 ans	-	-	326
	338	437	1 332
Canons emphytéotiques à payer			
À moins d'un an	465	453	400
Entre 1 an et 5 ans	2 280	1 810	1 908
À plus de 5 ans	16 401	7 822	8 955
	19 146	10 085	11 263

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

C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à € 7 444 000 en 2012, € 2 608 000 en 2011 et € 3 519 000 en 2010.

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.

NOTE 30: DROITS ET ENGAGEMENTS

A. Engagements d'acquisitions d'actifs

A la fin des exercices 2012, 2011 et 2010, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

Depuis juillet 2009 Atlantic Certificates dispose d'une option de vente vis-à-vis de Banimmo, à la valeur de marché à dire d'expert, exerçable en 2014, de l'ensemble immobilier du bâtiment Atlantic House.

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:

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2012 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 85,2 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 105,4 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 € 2 681 000 en 2012, € 2 197 000 en 2011 et € 2 262 000 en 2010.

E. Autres droits

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

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À moins d'un an	13 202	14 797	16 380
Entre 1 an et 5 ans	31 296	34 727	45 947
À plus de 5 ans	13 864	16 662	27 252

La valeur cumulée de futurs canons emphytéotiques à recevoir jusqu'à la première échéance de la convention de droit réel d'emphytéose que LEX84 sa (filiale du groupe Banimmo) a conclu avec Dolce La Hulpe sa (entreprise associée du groupe Banimmo), qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
À moins d'un an	75 000	75 000	75 000
Entre 1 an et 5 ans	300 000	300 000	300 000
À plus de 5 ans	2 475 000	2 550 000	2 625 000

NOTE 31: STRUCTURE DU GROUPE

Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale

	31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2011	% d'intérêts 31.12.2010
BANIMMO SA (société mère)	Belgique			
ALMA COURT INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LOZANA INVEST SA (vente en 2011)	Belgique	-	-	100,00 %
COMULEX SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LEX 84 SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
EUDIP TWO SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	100,00 %	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 (vente en 2011)	Belgique	-	-	100,00 %
TERVUEREN INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
RAKET INVEST SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MAGELLIN SA	Belgique	100,00 %	100,00 %	100,00 %
GP BETA II SA (dissolution en 2012)	Belgique	-	100,00 %	100,00 %
LUSO INVEST SA (constitution en 2011)	Belgique	62 %	62,00 %	-
BANIMMO FRANCE SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BANINVEST PREMIER SAS (constitution en 2011)	France	100,00 %	100,00 %	-
LES CORVETTES INVEST SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CLAMART RETAIL SAS (fusion avec Banimmo France sas en 2011)	France	-	-	100,00 %
BANIMMO RETAIL 1 SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
MFSB SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS (constitution en 2009)	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS DE LA HALLE SECRETAN (constitution en 2011)	France	100,00 %	100,00 %	-
BANIMMO ERAGNY SAS (constitution en 2010)	France	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LE BAS NOYER SC (acquisition en 2010 fusion avec Banimmo Eragny sas en 2011)	France	-	-	100,00 %
FON.COM SAS (acquisition en 2012)	France	100,00 %	-	-
POINT COURSE BAGATELLE SC (acquisition en 2012)	France	100,00 %	-	-
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (constitution en 2012)	France	100,00 %	-	-

Entreprises associées mises en équivalence

	Pays au 31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2012	% d'intérêts 31.12.2011	% d'intérêts 31.12.2010
SCHOONMEERS - BUGTEN SA (*)	Belgique	75,00 %	75,00 %	75,00 %
GRONDBANK THE LOOP SA (**)	Belgique	25,04 %	25,04 %	25,04 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	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 %
MONTEA SCA SICAFI (***)	Belgique	12,93 %	14,80 %	14,80 %
CITY MALL DEVELOPMENT SA (*****)	Belgique	25,00 %	25,00 %	25,00 %
CITY MALL INVEST SA (*****)	Belgique	30,00 %	30,00 %	30,00 %

(*) Banimmo sa détient directement 50 % de Schoonmeers-Bugten sa et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Survey and Management cvba qui détient les autres 50 % de Schoonmeers-Bugten sa.

(**) Schoonmeers-Bugten sa détient une participation directe de 33,38 % dans Grondbank The Loop sa et AG SOB Gent détient le solde des actions (66,62 %).

(***) Banimmo sa a souscrit à l'augmentation de capital réalisée par Montea début juillet 2010 dans un but de répartition des risques. Banimmo reprenait les actions souscrites lors de cette augmentation de capital en « Actifs financiers à court terme ». En 2011 Banimmo sa a vendu ces actifs financiers. Montea a finalisé fin 2012 une nouvelle augmentation de capital à laquelle Banimmo n'a pas souscrit, cela explique que le pourcentage d'intérêts est passé de 14,80 % en 2011 à 12,93 % en 2012. Montea reste cependant consolidée par mise en équivalence suite à l'influence notable résultant d'une représentation de deux administrateurs de Banimmo dans le conseil d'administration de Montea sur un total de 11 membres.

(****) Banimmo sa a détenu Dolce La Hulpe sa à 100 % jusqu'au 1^{er} mars 2007. Cette société détenait 100 % de Dolce Chantilly sa. Après le 1^{er} mars 2007, Banimmo sa 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 sa) a été créée reprenant les participations à 100 % dans Dolce Chantilly sa et Dolce La Hulpe sa.

(*****) Depuis fin août 2010 Banimmo détient 25 % dans City Mall Development sa qui contrôle la société City Mall Invest sa dans laquelle Banimmo sa détient également une participation de 30 %. Economiquement, par l'intermédiaire de ces deux sociétés, Banimmo sa détient 38,25 % dans trois projets de centres commerciaux à Verviers, Namur et Charleroi.

NOTE 32: INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. Achats de biens et de prestations de services

En 2010, 2011 et 2012 Banimmco a enregistré des honoraires et commissions de gestion envers le groupe Conferinvest pour un montant de € 400 000.

En 2012, Banimmco a enregistré des honoraires de gestion envers le groupe The Loop pour un montant de € 598 000 (€ 1 017 019 en 2011 et € 94 000 en 2010).

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 (€ 259 362), sur Grondbank The Loop SA (€ 12 602,45) et sur Montea SCA (€ 1 512,50) demeurent ouvertes au 31 décembre 2012. Ces créances ont moins de 3 mois pour l'essentiel, 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 et autres avantages et indemnités des membres du Comité de direction et des administrateurs s'élèvent à :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2012	2011	2010
Honoraires du comité de direction	1 085	1 638	1 548
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	49	49	50
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	68	68	68

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, versée par la société et ses filiales aux membres du comité de direction (soit au total quatre personnes) s'élève en 2012 à un montant total de € 1 085 050,40 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale). Aucun montant avant précompte mobilier n'a été attribué le 25 mai 2012 au titre de dividende privilégié relatif à l'ensemble des actions de catégorie B.

Le dividende privilégié constitue un mécanisme de rémunération en faveur de l'équipe de direction tel que décrit sous la section « Renseignements Généraux ». 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 avantage du personnel à court terme, avantage postérieur à l'emploi, autre avantage à long terme, indemnité de fin de contrat de travail et de paiement fondé sur les actions n'est attribué aux principaux dirigeants.

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

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé à Strategy, Management and Investments SPRL, représenté par Didrik van Caloen (CEO) est de € 335 171,78. Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyée aux autres membres du comité de direction est de € 749 878,62.

D. Prêts consentis à des parties liées

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Prêts consentis à des parties liées			
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	980	980	984
Dolce La Hulpe SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	490	490	492
Dolce Chantilly SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	490	490	492
Conferinvest SA - échéance 31.01.2014 (prêt subordonné)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest SA - échéance 20.02.2019 (prêt subordonné)	1 470	1 470	1 475
Conferinvest SA - échéance 20.02.2019	735	739	739
City Mall Invest SA - échéance 27.08.2015	35 000	35 000	20 160
Les Jardins des Quais SNC	5 000	1 058	2 983
Schoonmeers-Bugten SA	26	21	16
PDSM SCARL	65	62	59
Total des prêts consentis à des parties liées	56 506	52 560	39 650
Produits d'intérêts sur les prêts consentis			
Dolce La Hulpe SA	47	56	46
Dolce Chantilly SA	15	18	13
Conferinvest SA	453	494	294
City Mall Invest SA	2 847	2 253	569
Les Jardins des Quais SNC	115	92	133
Schoonmeers-Bugten SA	1	1	1
PDSM SCARL	3	3	3
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	3 481	2 917	1 059

Sauf les prêts Conferinvest SA, Dolce Chantilly, Dolce La Hulpe SA et City Mall Invest, les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance. Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Dolce La Hulpe SA, € 980 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,5 %
- Envers Dolce La Hulpe SA, € 490 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 %
- Envers Dolce Chantilly SA, € 490 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 %
- Envers Conferinvest SA, € 12 250 K prêt subordonné au taux Euribor 6 mois plus une marge de 1,75 % payable sous certaines conditions suspensives: le taux d'intérêt est appliqué depuis le 12.05.2010.
- Envers Conferinvest SA, € 1 470 K prêt subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 2,25 %
- Envers Conferinvest SA, € 735 K prêt non subordonné au taux Euribor 3 mois plus une marge de 3,50 %
- Envers City Mall Invest SA, € 35 000 K prêt subordonné au taux fixe de 8,00 %
- Envers Les Jardins des Quais SNC, au taux fixe de 5,00 %
- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6 %
- Envers PDSM SCARL, au taux fixe de 5 %

Aucune garantie n'a été reçue.

NOTE 33: STRUCTURE DU GROUPE

	Actions A	Actions B	Total	Pourcentage
Actionnaires de référence				
AFFINE	5 655 072	0	5 655 072	49,80
Management de banimmo				
Strategy, Management and Investments sprl	1 617 281	290 614	1 907 895	16,80
André Bosmans Management sprl	279 182	233 509	512 691	4,51
Stratefin Management sprl	61 616	171 583	233 199	2,05
CCL Invest sprl	28 302	145 996	174 298	1,53
Total management de Banimmo	1 986 381	841 702	2 828 083	24,90
PH Properties Investments sprl	0	161 670	161 670	1,42
Autres collaborateurs de Banimmo	0	35 000	35 000	0,31
	0	196 670	196 670	1,73
Banimmo actions propres	109 298	0	109 298	0,96
Free float				
Dont				22,61
ETHIAS SA	476 380	0	476 380	4,19
Reste du public	2 091 041	0	2 091 041	18,41
Total	10 318 172	1 038 372	11 356 544	100,00

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	€ 106 119
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	€ 2500
- Missions de conseils fiscaux	
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

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	€ 57 097
II. Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	
- Missions de conseils fiscaux	
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

NOTE 35: INFORMATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER H3

L'ensemble immobilier H3 situé à Evere, avenue de Bourget 1, classé en stock a fait l'objet d'opérations complexes successives au cours de l'exercice 2012, ce qui a permis à Banimmo de dégager :

- d'une part, un résultat de cession de 3433 Keuros suite au traitement en tant que location financement du renouvellement de la convention d'usufruit entre Banimmo et la Commission Européenne et ;

- d'autre part, un résultat de variation de juste valeur de 4238 Keuros suite au classement et à l'évaluation des droits résiduels sur des biens immobiliers considérés comme immeuble de placement. Conformément aux normes IAS 17.19, IA40.6 et 40.25, le coût initial de ces droits a été déterminé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location financement. Et l'évaluation en fin d'exercice a utilisé le modèle de la juste valeur applicable aux immeubles de placement.

Historique

En 2009, l'ensemble immobilier H3 en ce compris les surfaces de parking attenantes, était comptabilisé en stock suite à la volonté du Conseil d'administration de destiner l'immeuble exclusivement à la vente après son redéveloppement. Sur la valeur d'investissement de 14001 Keuros, une réduction de valeur 2250 Keuro a été actée ramenant la valeur nette comptable consolidée à 11751 Keuros de manière à ce que cette valeur ne soit pas supérieure à la valeur nette de réalisation conformément à IAS 2. Cette valeur a été subdivisée dès l'origine en une partie « construction » et une partie « terrain/emphytéose » assimilée à un droit au bail.

En 2011, Le conseil a décidé de scinder l'immeuble H3 et les surfaces de parking jouxtant l'immeuble en vue de leur donner une destination différente. Les surfaces de parking ont alors été cédées à la société Magelin (société incluse dans le périmètre de consolidation). Une valeur d'investissement de 1857 keuros ainsi qu'une proportion de la réduction de valeur en fonction des surfaces de 568 Keuros ont ainsi fait l'objet d'une vente interne sans bénéfice ni perte. L'ensemble immobilier H3 avait donc fin 2011 une valeur d'investissement de 10498 keuros (répartie en 1868 Keuros pour la partie terrain/emphytéose et 8630 Keuros sur la partie construction) sur laquelle une réduction de valeur de 1682 Keuros (répartie en 299 Keuros pour la partie terrain/emphytéose et 1383 Keuros sur la partie construction) avait été comptabilisée.

Au premier semestre 2012, renouvellement de la convention d'usufruit avec l'OIB

Par un acte du 23 janvier 2012, Banimmo a conclu avec l'union Européenne le renouvellement de l'usufruit (avec suppression de la clause de résiliation anticipée et modification du loyer), sur l'ensemble immobilier H3 dont l'échéance est établie au 24 septembre 2023.

Les redevances à payer par le preneur se subdivisent entre :

a. Les redevances se rapportant à la partie construction

La nature et l'état de l'immeuble permettent d'affirmer que la durée du contrat couvre la majeure partie de la durée de vie économique résiduelle de l'immeuble. De plus, la valeur actualisée des paiements nouveaux à recevoir du preneur s'élève à la quasi-totalité de la juste valeur des constructions. Les redevances d'usufruits sur ces constructions sont donc comptabilisées en tant que location-financement conformément au prescrit d'IAS 17.

b. Les redevances d'usufruits se rapportant à la partie terrain/emphytéose sont quant à elle comptabilisées en tant que location simple

Au second semestre 2012

1. Les créances d'usufruit ont fait l'objet d'une convention de cession avec les Assurances Fédérales. De par cette cession, Banimmo estime avoir transféré la totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, étant donné que l'importance de son exposition au risque est devenue inexistante par rapport à la variabilité totale (en terme de montant et de timing) de la valeur actuelle des flux de trésorerie nets

futurs associés à l'actif. Banimmo estime dès lors qu'ayant transféré la totalité des risques et des avantages liés à ces créances, elle répond aux conditions d'IAS 39 de décomptabilisation d'un actif financier.

2. A la suite des éléments décrits ci-dessus, le Conseil d'Administration de Banimmo a considéré que les droits résiduels sur le bien immobilier devaient être reclassés et évalués selon les dispositions afférentes aux immeubles de placement (IAS 40) dès lors que ce bien n'est plus destiné à la vente dans le cadre des activités ordinaires mais sera détenu à long terme, au moins jusqu'à l'achèvement du contrat d'usufruit sans qu'il soit possible d'anticiper en l'état actuel des choses, le sort réservé à ce droit à l'échéance dudit contrat.

Au niveau comptable

- Le renouvellement du contrat d'usufruit a permis de dégager une plus-value de cession sur les constructions à concurrence de EUR 3433 Keuros. Comme il s'agit d'un résultat provenant d'une opération de location financement, il est classé selon les principes retenus par l'entité pour ses ventes fermes;
- Le classement et l'évaluation des droits résiduels sur les biens immobiliers considérés désormais comme immeuble de placement ont permis de dégager une variation de juste valeur positive de 4238 Keuros, sur base d'un rapport de l'expert immobilier.

Dans les états financiers au 30 juin 2012

Le contrat d'usufruit avec l'Union Européenne avait été considéré comme un contrat de location simple portant sur l'ensemble immobilier classé en stock. Des négociations portant sur la cession du bien n'ayant pas été finalisées au moment de l'établissement de la situation financière, seule une reprise de réduction de valeur à concurrence de EUR 1381 Keuros a été comptabilisée.

Compte tenu du traitement comptable finalement adopté, les états financiers semestriels feront l'objet d'un retraitement aboutissant à une augmentation du résultat de 1381 K€ résultant de la requalification en location-financement du contrat d'usufruit portant sur les constructions.

Cette augmentation est obtenue en ajoutant à la plus-value de cession sur les constructions (3433 Keuros) les produits financiers résultant du calcul d'actualisation (115 K euros), ce qui nous donne un résultat sur l'opération de 3548 K euros. Ce résultat est diminué de :

- 1682 Keuros correspondant à la reprise de réduction de valeur déjà comptabilisée dans les états financiers publiés du 30 juin 2012 et inclus dans le résultat de cession mentionné ci-dessus.
- 485 Keuros correspondant à la redevance d'usufruit portant sur les constructions à concurrence des 6 premiers mois de l'année, pris en résultat locatif dans les états financiers publiés du 30 juin 2012 et compris également dans le résultat de cession mentionné ci-dessus.

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2010

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ANONYME BANIMMO SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. 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 2010, 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 2010, 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 KEUR 410320 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de KEUR 456.

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 2010, 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.

Bruxelles, le 11 avril 2011

Mazars Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
Représenté par
Xavier DOYEN

RAPPORT DES COMMISSAIRES 2011

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ANONYME BANIMMO SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. 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 2011, 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 2011, 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 KEUR 376260 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de KEUR 1161.

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'éditées 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 2011, 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.

Bruxelles, le 11 avril 2012

Mazars Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
Représenté par
Xavier DOYEN

RAPPORT DU COMMISSAIRE 2012

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DE LA SOCIETE BANIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations de capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

Rapport sur les états financiers consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées par l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à KEUR 403685 et dont le compte de résultat consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice (part du Groupe) de KEUR 2678.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des états financiers consolidés

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

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne relatif à

l'établissement des états financiers donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les états financiers consolidés de la société BANIMMO au 31 décembre 2012, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé 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 par l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés:

Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les états financiers 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.

Bruxelles, le 22 avril 2013

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par
Xavier DOYEN

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 21 mai 2013. 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 euros)

	2012	2011	2010	2009
ACTIF				
Actifs immobilisés	201 994 232	204 376 035	211 129 833	203 902 845
Frais d'établissement	939 632	1 324 987	1 710 341	579 677
Immobilisations incorporelles	272 152	282 966	36 202	81 757
Immobilisations corporelles	21 096 670	21 712 794	22 343 800	58 327 115
Immobilisations financières	179 685 778	181 055 288	187 039 490	144 914 296
Actifs Circulants	50 160 761	50 522 210	59 277 554	99 166 611
Créances à plus d'un an	-	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	43 509 254	41 152 333	40 377 134	-
Créances à un an au plus	2 308 633	3 192 070	3 455 434	6 117 654
Placements de trésorerie	1 050 454	1 092 049	11 324 106	1 307 940
Valeurs disponibles	1 368 664	2 991 961	2 206 023	614 387
Comptes de régularisation	1 923 756	2 093 797	1 914 857	1 876 630
Total de l'actif	252 154 993	254 898 245	270 407 387	213 819 456
PASSIF				
Capitaux propres	141 911 478	140 793 721	141 051 829	140 557 580
Capital	132 015 738	132 015 738	132 015 738	132 015 738
Primes d'émission	392 133	392 133	392 133	-
Plus-values de réévaluation	-	-	-	-
Réserves	7 121 812	6 953 345	6 920 722	6 789 158
Bénéfice reporté	2 381 795	1 432 505	1 723 236	1 752 684
Subsides en capital	-	-	-	-
Provisions et impôts différés	2 575 416	3 106 383	3 737 113	6 373 555
Dettes financières à court terme	2 575 416	3 106 383	3 737 113	5 982 518
Instruments financiers dérivés à court terme	-	-	-	391 037
Dettes	107 668 099	110 998 141	125 618 445	66 888 321
Dette à plus d'un an	94 321 551	101 027 319	81 925 569	27 604 163
Dettes à un an au plus	9 554 717	6 556 099	39 703 236	37 437 768
Comptes de régularisation	3 791 831	3 414 723	3 989 640	1 846 390
Total des passifs et capitaux propres	252 154 993	254 898 245	270 407 387	213 819 456

(en euros)

2012

2011

2010

2009

COMPTE DE RÉSULTATS

Ventes et prestations	11 299 793	16 651 721	7 007 627	17 316 247
Coût des ventes et prestations	15 016 054	20 549 660	8 737 099	16 224 154
Bénéfice (perte) d'exploitation	-3 716 261	-3 897 939	-1 729 472	1 092 093
Produits financiers	17 064 981	11 516 060	13 639 489	6 682 102
Charges financières	7 884 347	8 169 148	8 340 016	7 331 021
Bénéfice (perte) courant avants impôts	5 464 373	-551 028	3 570 001	443 174
Produits exceptionnels	354 047	6 172 104	253 061	11 236 865
Charges exceptionnelles	1 634 396	2 812 918	137 193	52 398
Bénéfice de l'exercice avants impôts	4 184 024	2 808 159	3 685 869	11 627 641
Prélèvements sur les impôts différés	-	-	391 037	232 245
Impôts sur le résultat	-	-	-	-1 076 478
Bénéfice de l'exercice	4 184 024	2 808 159	4 076 906	12 936 364
Transfert aux réserves immunisées	-	-	-	-
Bénéfice de l'exercice à affecter	4 184 024	2 808 159	4 076 906	12 936 364

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice à affecter	5 616 529	4 531 395	5 829 590	16 419 860
Bénéfice de l'exercice à affecter	4 184 024	2 808 159	4 076 906	12 936 364
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	1 432 505	1 723 236	1 752 684	3 483 496
Prélèvements sur les capitaux propres	41 533	108 376	72 436	-
Sur le capital et les primes d'émission	-	-	-	-
Sur les réserves	41 533	108 376	72 436	-
Affectations aux capitaux propres	210 000	141 000	204 000	954 449
À la réserve légale	210 000	141 000	204 000	647 000
Aux autres réserves	-	-	-	307 449
Résultat à reporter	2 381 795	1 432 505	1 723 236	1 752 684
Bénéfice à distribuer	3 066 267	3 066 267	3 974 790	13 712 727
Rémunération du capital	3 066 267	3 066 267	3 974 790	13 712 727

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



AO Van Reysschoot- Gent

I. CAPITAL SOCIAL

II. Montant du capital et actions

Au 31 décembre 2012, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 132015738, divisé en 11356544 actions dont 10318172 actions de catégorie A et 1038372 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B ont initialement 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.

I.2. Titres non représentatifs du capital

À l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, la société a également émis 75000 obligations chacune assortie de 35 warrants (à la date d'émission, les warrants ont été détachés et sont cotés séparément sur NYSE Euronext Brussels), soit un total de 2625000 warrants. Il n'existe pas d'autres instruments financiers, représentatifs ou non du capital de Banimmo.

I.3. Actions détenues par Banimmo ou pour son compte

Au 31 décembre 2012, Banimmo détenait 109298 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

I.4. HISTORIQUE DU CAPITAL

Date	Opération	Variation du capital social (€)	Capital social	Nombre d'actions
01/01/2004	Etat du capital social à cette date 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11245250	75262750	8653100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19220	75281970	8653100
31/12/2005	/	/	75281970	8653100
31/12/2006	/	/	75281970	8653100
29/06/2007	1 ^{ère} augmentation	+54961431	130243401	11272147
26/07/2007	2 ^{ème} augmentation	+1772337	132015738	11356544
31/12/2007	/	/	132015738	11356544
31/12/2008	/	/	132015738	11356544
31/12/2009	/	/	132015738	11356544
31/12/2010	/	/	132015738	11356544
31/12/2011	/	/	132015738	11356544
31/12/2012	/	/	132015738	11356544

2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

2.1. Objet social

Banimmo a pour objet, pour son compte et pour le compte de tiers, en Belgique ou à l'étranger, de :

1. Conclure toutes opérations relatives à des droits immobiliers de toute nature et aux biens et/ou droits mobiliers qui en découlent, et notamment acheter, construire, cultiver, aménager, louer (en ce compris le leasing immobilier), sous-louer, accorder des baux emphytéotiques et des droits de superficie, exploiter de façon directe, indirecte ou par un intermédiaire, échanger, vendre, diviser horizontalement et verticalement, lotir, placer sous le régime de la copropriété et, de façon générale, faire tout ce qui directement ou indirectement est en rapport avec la gestion commerciale, technique et/ou administrative, la valorisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes propriétés immobilières bâties ou non bâties, procéder à toutes recherches et estimations, demander toutes autorisations administratives, rédiger tous

cahiers des charges, conclure tous contrats d'architecte et/ou d'entreprise.

2. Prendre, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation ou autrement, des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.
3. Faire toutes opérations en rapport avec la profession d'agent immobilier.
4. Faire toutes opérations en rapport avec la promotion immobilière.
5. Faire toutes opérations en rapport avec le commerce de biens immobiliers (notamment l'activité de marchand de biens).
6. Faire toutes opérations en rapport avec la fourniture, la gestion ou l'activité de conseil relatifs aux opérations décrites ci-dessus.

7. Faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales dans la mesure où elles favorisent son objet social.
8. Consentir tous emprunts ou toutes opérations de financement à des filiales, à des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation et à des tiers.
9. Accorder toutes garanties et sûretés de quelque sorte que ce soit, en ce compris au bénéfice d'autres sociétés du Groupe, de sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation, et des sociétés qui la contrôlent directement ou indirectement.

Banimmo peut financer tout ou partie de ces investissements, le cas échéant en association ou en collaboration avec des tiers ou par l'émission de certificats immobiliers.

Lorsque certaines opérations de Banimmo sont réalisées grâce à l'apport des souscripteurs de certificats, Banimmo peut également conclure des emprunts pour préfinancer ses investissements, la réparation ou l'amélioration des bâtiments dans l'intérêt final des souscripteurs des certificats.

Banimmo peut effectuer toutes opérations nécessaires, utiles ou en rapport avec la réalisation de son objet social, en ce compris l'acquisition et la détention d'instruments financiers.

Elle pourra également exercer des mandats d'administrateur ou de liquidateur dans toutes autres sociétés.

2.2. Conseil d'administration

Composition

Banimmo est administrée par un conseil d'administration composé de six (6) membres au moins, actionnaires ou non de la société, personnes physiques ou morales.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Celle-ci ne peut révoquer son représentant permanent qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en son nom et pour son compte propre.

La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois (3) ans, sauf décision contraire de l'assemblée générale réduisant ce terme. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée qui a procédé à la réélection.

Le conseil d'administration choisira en son sein un président.

Il pourra également choisir parmi ses membres un vice-président.

Compétence

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de

l'objet de la société, à l'exception des actes réservés par le Code des sociétés ou les statuts à l'assemblée générale. Nonobstant les obligations découlant de l'administration collégiale, à savoir la concertation et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches d'administration.

Réunions

Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil d'administration ou tout autre administrateur le demande. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations et de préférence au siège social de la société. Les convocations aux réunions du conseil seront adressées, dans la mesure du possible et sauf lorsque l'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 son 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 Général de la société,
- l'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion (« Management Agreement ») à conclure avec tout membre du conseil d'administration ou du 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 nonante-cinq 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 (€ 250000) 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 (€ 5000000),
- l'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq millions d'euros (€ 5000000),
- l'approbation de toute vente et/ou autre cession pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5000000), sauf si elle est prévue dans le budget annuel,
- tout autre engagement pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (€ 5000000) 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 a constitué et organisé deux comités consultatifs, le Comité d'Audit et le Comité de Nomination et de Rémunération, chacun composé de 3 administrateurs. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements internes sont établis par le conseil d'administration.

23. 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.

24. 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.

25. Composition, compétences, convocations et formalités d'admission aux assemblées générales des actionnaires.

Composition et compétences

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataires, moyennant observation des prescriptions légales et statutaires. Les décisions prises par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même pour les actionnaires absents ou dissidents.

Réunions

L'assemblée générale ordinaire - également dénommée assemblée annuelle - se tiendra le troisième mardi du mois de mai de chaque année, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Cette assemblée entend le rapport de gestion et le rapport du commissaire, discute les comptes annuels et, après approbation de ceux-ci, donne décharge - par vote séparé - aux administrateurs et commissaire; elle procède, le cas échéant, à la réélection ou au remplacement des administrateurs et commissaire sortants ou manquants, se prononce - par vote séparé - sur le rapport de rémunération et prend toutes décisions en ce qui concerne les éventuels autres points de l'ordre du jour.

Une assemblée générale extraordinaire - ou une assemblée générale spéciale dans les cas prévus par le Code des sociétés - pourra être convoquée à tout moment pour délibérer et prendre des résolutions sur tous points relevant de sa compétence.

L'assemblée générale doit être convoquée à la demande d'actionnaires représentant un cinquième (1/5) du capital social ou à la demande du président du conseil d'administration ou de deux administrateurs et chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Convocations

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du commissaire.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux prescriptions du Code des sociétés.

Formalités d'admission

Formalités de préavis

Le droit de participer à l'assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le 14^{ème} jour qui précède l'assemblée générale des actionnaires, à 24 heures, heure belge (la « date d'enregistrement »), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues le jour de l'assemblée générale des actionnaires.

L'actionnaire indique à la société, ou à la personne que la société a désignée à cette fin, sa volonté de participer à l'assemblée générale, au plus tard le 6^{ème} jour qui précède la date de cette assemblée, en renvoyant un formulaire signé en original sur support papier à l'adresse indiquée dans l'avis de convocation.

Le détenteur d'actions dématérialisées produit à la société, ou à la personne que la société a désignée à cette fin, au plus tard le même jour, une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres nominatifs est tenu de se faire connaître en cette qualité à la société, qui en fera mention dans le registre desdits titres. L'émetteur qui s'abstient de notifier cette qualité à la société ne peut prendre part au vote lors d'une assemblée générale que si la notification de sa volonté de prendre part à cette assemblée générale, effectuée conformément au second paragraphe du présent article, précise sa qualité d'émetteur.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres dématérialisés est tenu de faire connaître sa qualité d'émetteur à la société avant tout exercice du droit de vote, et au plus tard lorsqu'il indique à la société sa volonté de participer à l'assemblée au cours de laquelle il exerce ce droit. À défaut, ces titres ne peuvent prendre part au vote.

Les jours ouvrables s'entendent de tous les jours de la semaine, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en Belgique.

Mandats et procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote peut participer à la réunion en personne ou s'y faire représenter par un mandataire. Sauf dans les cas autorisés par le Code de sociétés, l'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire intervient par écrit et doit être signée par l'actionnaire. La notification de la procuration à la société doit se faire par écrit à l'adresse indiquée dans la convocation. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le 6^{ème} jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Formalités d'accès

Avant la réunion, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer une liste des présences indiquant leurs nom, prénom et domicile ou dénomination sociale et siège social, ainsi que le nombre d'actions pour lesquelles ils prennent part à l'assemblée. Les représentants des actionnaires personnes morales doivent remettre les documents établissant leur qualité d'organe. Les personnes physiques, actionnaires, organes ou mandataires qui prennent part à l'assemblée doivent pouvoir justifier de leur identité.

Autres titres

Les titulaires de parts bénéficiaires, d'actions sans droit de vote, d'obligations, de droits de souscription ou d'autres titres émis par la société, ainsi que les titulaires de certificats émis en collaboration avec la société et représentatifs de titres émis par celle-ci, peuvent assister à l'assemblée des actionnaires dans la mesure où la loi leur reconnaît ce droit et, le cas échéant, le droit d'y prendre part aux votes. S'ils souhaitent y assister, ils sont soumis aux mêmes formalités de préavis et d'accès, et de dépôt des procurations, que celles imposées aux actionnaires.

2.6. 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 1^{er}, du Code des sociétés. Si l'acquisition est faite par la société hors bourse, même auprès d'une filiale, la société fera le cas échéant offre aux mêmes conditions à tous les actionnaires, conformément à l'article 620, § 1^{er}, 5^o, du Code des sociétés.

L'autorisation qui précède a été renouvelée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011 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 17 mai 2011, 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 17 mai 2011. Les augmentations de capital décidées dans le cadre de cette autorisation s'imputeront sur la partie restante du capital autorisé prévu par l'article 6 des statuts.

2.7. Communication reçue en application de l'article 74. §8 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition

Au 29 août 2012, les participations des actionnaires s'établissaient comme suit :

Pour le détail de la structure actuelle de l'actionariat veuillez consulter page 52 (note 33 structure de l'actionariat).

	Nombre de titres avec droit de vote	Pourcentage
AFFINE	5 622 072	49,51%
HOLDAFFINE	33 000	0,29%
MANAGEMENT	2 845 083	25,05%
SMI	1 886 895	16,62%
ABM	512 691	4,51%
STRATEFIN	250 199	2,20%
CCL	195 298	1,72%
PHPI	257 364	2,27%

2.8. Transparence de l'actionariat

Toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer au conseil d'administration de la société et à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) le nombre de titres qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de trois pour cent (3 %) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration. Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration au conseil d'administration de la société et à la FSMA lorsqu'à la suite d'une telle opération, les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq

pour cent (5 %), dix pour cent (10 %), quinze pour cent (15 %), vingt pour cent (20 %) et ainsi de suite par tranche de cinq (5) points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de 3 % visé à l'alinéa 1^{er}.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou la cession de titres effectuée conformément aux dispositions du présent article, doivent être adressées à la FSMA et, par lettre recommandée, au conseil d'administration de la société, au plus tard le second (2nd) 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 FSMA, lequel fournit également de plus amples informations à cet égard.

29. 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 20 juin 2011.

Elle peut être renouvelée, une ou plusieurs fois, conformément aux dispositions légales applicables.

En cas d'augmentation du capital par le conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration devra affecter les primes d'émission, s'il en existe, à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale, statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

3. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Une convention d'actionnaires a été conclue le 24 mai 2007 entre Affine et le Management (les « Actionnaires ») et amendée le 26 mars 2010 et les 26 et 28 juillet 2011.

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 : l'équipe de direction détient, hormis 35000 actions B détenues par certains collaborateurs, 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.

4. DÉCLARATIONS

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 et Christian Terlinden, 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 attestent que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la Société (www.banimmo.be) ou au siège de la Société :

- (a) l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- (c) les informations financières historiques de la Société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

5. EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2012, Banimmo employait 22 salariés (20 à temps plein et 2 à temps partiel, tous actifs au siège d'exploitation). En outre, Banimmo France employait 6 salariés (5 à temps plein et 1 à temps partiel). La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2011, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 22 (20 à temps plein et 2 à temps partiel), comparé à 24 en 2010 et 24 employés fin 2009. Pour Banimmo France, ce nombre était de 5 salariés en 2011 et 5 salariés fin 2010, tous engagés à temps plein, à comparer avec 5 salariés fin 2009.

6. 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 € 10400,91 et une reprise de la provision de € 34299,09 durant l'année 2012, il subsiste une provision de € 435300,00 qui couvre largement le coût du travail estimé par l'expert pour achever l'assainissement. En outre, une provision de € 68000 relative aux risques environnementaux du site des Corvettes reste disponible. Il s'agit des seules provisions enregistrées par Banimmo pour couvrir un risque environnemental.

7. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe est impliqué dans un certain nombre de dossiers contentieux, la plupart étant d'un enjeu limité.

Il s'agit entre autres de litiges liés à des chantiers terminés.

Pour le reste, les principaux dossiers contentieux sont décrits ci-dessous. Ils concernent la société Dolce La Hulpe, filiale de Conferinvest, dont le Groupe détient 49 % des actions.

7.1. Actions contre Dolce La Hulpe

En ce qui concerne l'accident mortel survenu à l'hôtel en février 2008, les principaux intervenants au projet ont été renvoyés devant le tribunal correctionnel pour homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution.

Le litige avec ORES-SEDILEC a été clos par transaction.

7.2. Actions intentées par Dolce La Hulpe

Le Groupe a renoncé à obtenir paiement des frais engagés pour le projet « one day clinic ».

L'auditoriat du Conseil d'Etat examine le recours contre le refus de la Région wallonne d'accorder une prime pour l'installation photovoltaïque.

8. COMMISSAIRE

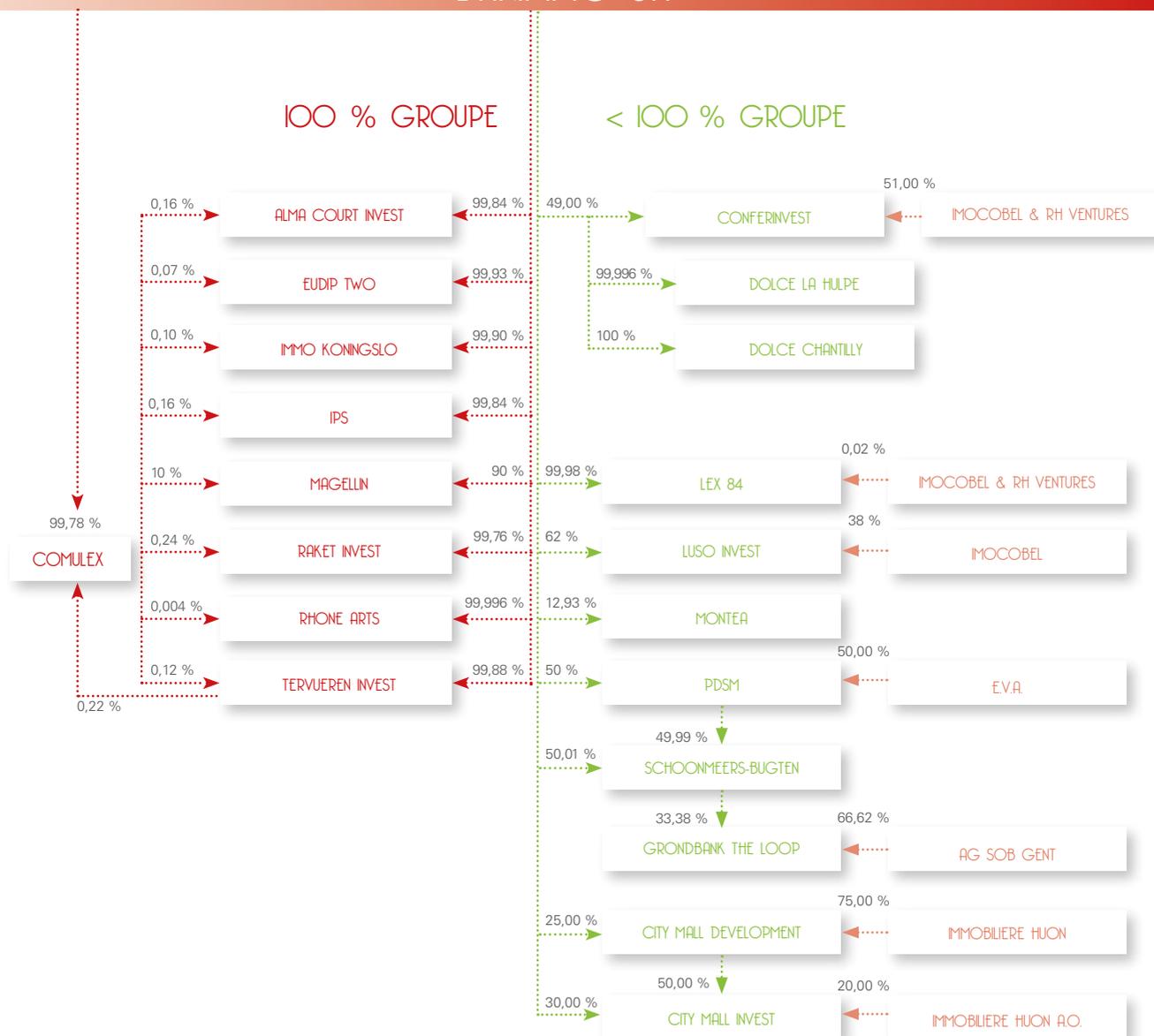
Mazars, réviseurs d'entreprises dont le siège social est établi Avenue Marcel Thiry 77 bte 4, 1200 Bruxelles, a été nommé lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 18 mai 2010 pour une durée de 3 ans.

Mazars est représenté par M. Xavier Doyen.

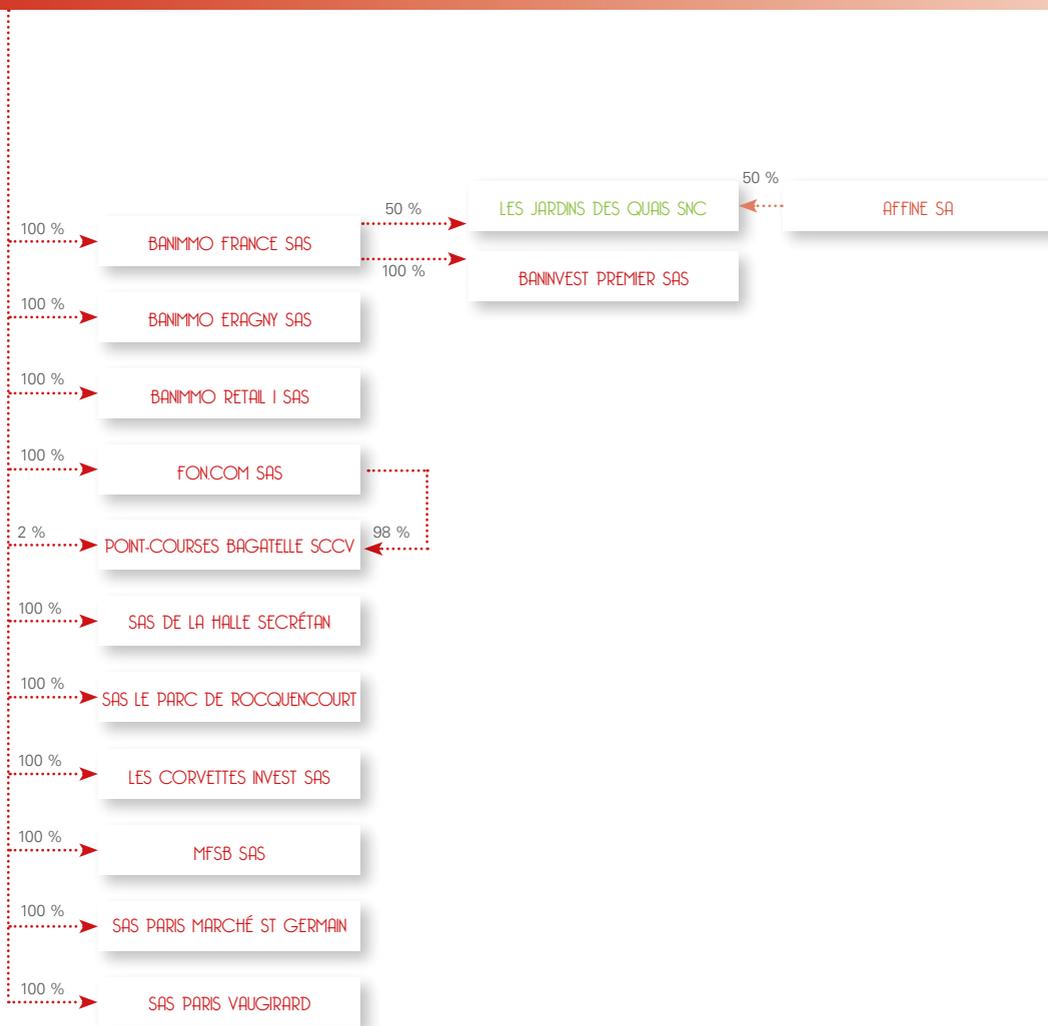
ORGANIGRAMMES

IOI. Belgique

BANIMMO SA



BANIMMO SA



LEXIQUE

EBIT

Résultat opérationnel avant charges financières et impôts (« Earnings before Interest and Taxes »).

EBITDA

Résultat opérationnel 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.

GLA

« Gross Lettable Area » ou surface brute locative.

REBIT

Résultat opérationnel récurrent avant charges financières et impôts (hors plus-values) (« Recurrent Earnings before Interest and Taxes »).

Rendement locatif brut du portefeuille

Loyers contractuels bruts au 31 décembre 2012 sur la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) et la valeur des stocks (immeubles en IAS 2).

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. Pour cette dernière, les variations dues aux normes IAS 39 et IAS 40 ont été enlevées.

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 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 (IAS 40), valorisés à la juste valeur par l'expert ;
- stocks, valorisés au coût d'acquisition historique, augmenté des frais de rénovation ;
- participation (mise en équivalence) détenue dans la Sicafi Montea, valorisée sur base de la participation que détient Banimmo dans les capitaux propres de la Sicafi au 31/12/2012 ;
- la joint-venture Les Jardins des Quais valorisée à la juste valeur par l'expert ;
- les centres de conférences, repris à leur coût d'acquisition historique ;
- la participation détenue dans City Mall, valorisée sur base du prix d'acquisition et de la valeur du financement nécessaire consenti par Banimmo.



Hippocrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tél. : 00.32.2.710.53.11 / Fax : 00.32.2.710.53.13

35/37 rue d'Artois - 75008 Paris
Tél. : 00.33.1.53.53.29.85 / Fax : 00.33.1.45.63.67.84

Annexe 6

Modalités des Nouvelles Obligations

Les modalités des Obligations (les "**Modalités**") sont les suivantes.

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal maximum total de 75.000.000 EUR portant intérêt au taux de 5,2 % l'an, venant à échéance le 30 mai 2018 (les "**Obligations**") par Banimmo SA (l' "**Émetteur**") a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur en date du 26 avril 2013.

Les Obligations font l'objet d'un contrat de service financier (le "**Contrat de Service Financier relatif aux Obligations**") conclu le 29 avril 2013 entre l'Émetteur et ING, en sa qualité d'agent domiciliataire (l' "**Agent Domiciliataire**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent domiciliataire susceptible d'être désigné ultérieurement) et d'agent payeur (l' "**Agent Payeur**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement).

Toute référence dans les présentes modalités aux "**Obligataires**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

1 Forme, valeur nominale et propriété des Obligations

Les Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés conformément à l'article 468 du Code des sociétés. Chaque Obligation a une valeur nominale de 1.000 euros.

Les Obligations seront représentées par une écriture comptable dans les registres tenus par le système de liquidation opéré par la Banque Nationale de Belgique (la "**BNB**") ou tout successeur de cette dernière (le "**Système BNB**"). Les titulaires des Obligations peuvent les détenir par l'intermédiaire de participants directs ou indirects au Système BNB, en ce compris Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les Obligations sont admises dans le Système BNB et sont par conséquent soumises aux lois belges régissant la matière. Les droits relatifs aux Obligations s'établiront par inscription en compte d'un participant au Système BNB. Les Obligataires n'auront pas le droit d'échanger les Obligations en Obligations au porteur mais bien sous forme nominative.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des participants directs ou indirects au Système BNB et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres, ou le cas échéant dans le registre des obligations nominatives.

L'adresse de la BNB est la suivante : 14, Boulevard de Berlaimont, 1000 Bruxelles.

2 Rang des Obligations

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur ou d'un tiers.

Les Obligations viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison – entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de l'Émetteur.

3 Sûreté négative

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et

intérêts, à ne pas grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges au profit de titulaires d'obligations ou autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, cotées ou négociées sur un marché (ou susceptibles de l'être), sauf à en faire bénéficier les Obligataires à parité de rang.

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts à maintenir libre de toutes sûretés réelles ou privilèges des actifs pour une valeur égale à 2/3 du montant nominal cumulé des Obligations en circulation et des obligations, portant intérêt au taux de 5,15% l'an et venant à échéance le 10 juin 2015, en circulation.

Les dispositions de la présente clause ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales impératives et ne portent pas préjudice, sauf ce qui est stipulé à l'alinéa qui précède, au droit de l'Émetteur de grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges dans le seul but de financer l'acquisition ou la rénovation de ces actifs.

4 Intérêts

Les Obligations portent intérêt du 30 mai 2013 (inclus) au 30 mai 2018 (exclu) au taux de 5,2 % l'an, payable annuellement à terme échu le 30 mai de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt aura lieu le 30 mai 2014 pour la période du 30 mai 2013 inclus au 30 mai 2014 exclu.

Dans l'hypothèse où la clause de Changement de Contrôle visée à l'Article 8, n'est pas approuvée au plus tard le 31 décembre 2013, ce taux sera augmenté de plein droit de 0,50% à partir de la période d'intérêts qui prend cours le 30 mai 2014.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la date de leur remboursement ou de leur annulation, sauf si le paiement du principal des obligations a été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt aux taux précités, jusqu'à la date où tous les montants dus au titre des Obligations seront versés au Système BNB au profit des Obligataires.

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure ou supérieure à un an, seront calculés sur la base exact/exact pour chaque période, soit du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période).

5 Remboursement et rachat des Obligations

5.1 Remboursement final

A moins qu'elles n'aient été préalablement rachetées et annulées, les Obligations seront remboursées en totalité au pair le 30 mai 2018.

5.2 Rachat

L'Émetteur peut à tout moment procéder au rachat sur le marché ou de gré à gré d'Obligations. Les Obligations ainsi rachetées seront transférées à l'Agent Domiciliaire pour annulation à défaut de cession dans un délai de trois mois à dater de leur rachat.

5.3 Remboursement anticipé

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant leur date d'amortissement final dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à l'Article 7 et dans le cas prévu à l'article 8.

5.4 Annulation

Toutes les Obligations remboursées ou rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur et non cédées dans le délai prévu au 5.2 seront annulées sans autre délai et ne pourront être ré-émises ou revendues.

6 Paiements

6.1 Méthode de paiement

Tous paiements de sommes en principal ou intérêts découlant des Obligations sont effectués par l'Agent Domiciliaire et le Système BNB, selon les procédures établies dans le règlement du Système BNB. Le paiement de ces sommes à l'Agent Domiciliaire est libératoire pour l'Émetteur.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions de l'Article 7.

6.2 Paiements les Jours Ouvrables

Si la date de paiement des Obligations n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

«**Jour Ouvrable**» signifie tous les jours pendant lesquels cumulativement (i) le Système BNB fonctionne et (ii) le système TARGET 2 est ouvert.

6.3 Agent Domiciliaire et Agent Payeur

L'Émetteur a désigné ING Belgique, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24 comme Agent Domiciliaire et Agent Payeur pour les Obligations (ci-après l'« **Agent** ») qui assurera gratuitement le service financier des Obligations. Les frais de droit de garde des Obligations sur compte-titres sont à charge des Obligataires. Il appartient aux Obligataires de s'informer quant à ces frais.

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent et de désigner un autre agent à la condition d'en informer les Obligataires préalablement quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 13 et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un agent domiciliaire qui est un participant direct au Système BNB et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, un agent payeur répondant aux exigences d'Euronext Brussels.

7 Compensation fiscale

7.1

Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres revenus afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la Belgique ou par toute autorité belge dotée du pouvoir d'imposition, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit prévue par la loi.

7.2 Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation belge, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt ou taxe belge, présent ou futur, l'Émetteur majorera, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les Obligataires reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que de telles majorations ne s'appliquent pas :

- (i) **Non-Résident**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est autorisé à ne pas s'acquitter de la déduction ou retenue en raison d'une déclaration fiscale de non-résident ou autre moyen d'exonération similaire ;
- (ii) **Autre cause de l'imposition** : à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est redevable de pareilles taxes, droits ou charges publiques en raison de ses liens avec la Belgique autrement que par le fait de (a) simplement détenir des Obligations, ou (b) percevoir le principal, les intérêts ou tout autre montant du au titre des Obligations;
- (iii) **Paiement à des Investisseurs non Eligibles**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui à la date de l'acquisition des Obligations, n'était pas un Investisseur Eligible ou qui était un Investisseur Eligible au moment de l'acquisition des Obligations, mais qui pour des raisons qui lui sont personnelles, a cessé d'être un Investisseur Eligible ou qui à tout moment lors de l'émission des Obligations ou après celle-ci, n'a pas rempli les conditions requises afin d'être exempté du précompte mobilier belge conformément à la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières;
- (iv) **Paiements à des particuliers ou certaines entités transparentes**: lorsque cette retenue à la source ou déduction est imposée en vertu de la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE concernant la fiscalité de l'épargne, ou de toute autre Directive, Règlement, Décision ou autre Arrêté mettant en œuvre des décisions de la réunion du Conseil ECOFIN du 26-27 novembre 2000 sur la fiscalité de l'épargne, ou de toute loi, toute autre forme de législation ou accord international mettant en œuvre cette Directive, ce Règlement, Décision ou autre Arrêté; ou
- (v) **Paiement par une autre institution financière**: si les Obligations sont détenues par ou pour compte d'un Obligataire qui aurait pu être exempté de cette retenue ou déduction en détenant les Obligations sur un compte-titres d'une autre institution financière située dans un pays membre de l'Union européenne.

“**Investisseur Éligible**” signifie les catégories de personnes telles que définies à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier et qui détiennent des Obligations sur un compte-titres exempté dans le Système BNB.

7.3 Si l'obligation d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.2 ci-dessus résulte d'un changement de la législation belge ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation belge qui intervient après la date d'émission des Obligations, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Émetteur, l'Émetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement,

la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

7.4 Si l'Émetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.2 ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation belge, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Émetteur, l'Émetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement au pair, majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, de la totalité des Obligations restant en circulation, au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe 7.2 ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle ladite majoration doit être versée.

7.5 En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.3 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard trente (30) jours avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.4 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard sept (7) jours avant la date fixée pour le remboursement.

8 Changement de contrôle

Un "**Changement de Contrôle**" aura lieu si:

- (i) une offre est faite à tous (ou substantiellement tous) les actionnaires de l'Émetteur (ci-après, « **Actionnaires** ») (ou tous (ou substantiellement tous) les Actionnaires autres que l'offrant et/ou toutes parties agissant de concert (tel que défini à l'article 3, paragraphe 1, 5° de la Loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou toute modification ou consolidation de celle-ci) avec l'offrant), autrement que par une Personne Exceptée, d'acquérir l'ensemble ou la majorité des actions de catégorie A et de catégorie B représentatives du capital de l'Émetteur (ci-après, les « **Actions** ») et si (la période d'une telle offre étant clôturée, les résultats définitifs de cette offre ayant été annoncés et cette offre étant devenue inconditionnelle à tous égards) l'offrant a acquis, ou, suite à la publication des résultats de l'offre par l'offrant, acquerra en conséquence de l'offre, après l'achèvement de celle-ci, des Actions ou d'autres droits de vote de l'Émetteur qui lui donneront le droit d'exercer plus de 50 pourcent du total des droits de vote qui peuvent être d'ordinaire exprimés lors d'un vote à une assemblée générale de l'Émetteur; ou
- (ii) dans le cas où un ou plusieurs Cadres Actifs ne détien(nen)t plus, seul ou ensemble, au moins 60% des actions de catégorie B émises par l'Émetteur en circulation. Si le Cadre Actif est une personne morale, un remplacement du Cadre Actif par une autre société de management dont l'identité du représentant permanent est identique à celle du représentant permanent de la société de management remplacée ou par la personne physique qui était le représentant permanent de la société de management remplacée n'est toutefois pas considéré comme un Changement de Contrôle.

"**Personne Exceptée**" signifie Affine R.E. SA, Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin BVBA, Amaury de Crombrughe

BVBA et/ou toute(s) personne(s) contrôlée(s) par l'une d'entre elles (chacune agissant seule et/ou de concert).

“**Cadre Actif**” signifie : Strategy, Management and Investments SPRL représenté par M. Didrik van Caloen, André Bosmans Management BVBA, représenté par M. André Bosmans, Stratefin BVBA, représenté par M. Christian Terlinden, Amaury de Crombrughe BVBA, représenté par M. Amaury de Crombrughe et/ou toute personne physique ou morale exerçant une fonction de cadre supérieur au sein de l'Émetteur (quelle que soit sa fonction et étant expressément précisé qu'il n'est pas requis qu'une telle personne soit déjà active au sein de l'Émetteur à la date d'émission des Obligations pour être qualifiée de Cadre Actif).

Dès qu'il est informé d'un Changement de Contrôle, de quelque manière que ce soit, l'Émetteur en informe l'Agent Domiciliaire et procède à la publication de cette information sous forme d'un avis conformément à l'article 13.

L'Émetteur accorde à chaque Obligataire une option « put » portant sur tout ou partie des Obligations qu'il détient, qui ne pourra être levée que dans l'hypothèse où un Changement de Contrôle survient. Les Obligataires auront quinze (15) jours à compter de la publication (conformément à l'article 13) d'un avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle pour exercer leur option « put » sur les Obligations concernées. L'option « put » sera levée par l'envoi à l'Émetteur (avec copie à l'Agent Domiciliaire) d'une lettre recommandée avant l'expiration de ce délai de quinze (15) jours. À défaut d'exercice de l'option « put » dans le délai de (15) quinze jours, l'Obligataire sera forclos de son droit d'exercer cette option. En cas d'exercice de l'option dans le délai précité, l'Obligation deviendra de plein droit exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, à la date de remboursement indiquée par l'Émetteur dans l'avis précité, qui ne pourra être postérieure de plus de nonante (90) jours après la publication de l'avis précité.

Si, suite à l'exercice de cette option « put », les Obligataires demandent le remboursement d'au moins 85% du montant nominal total des Obligations en circulation, l'Émetteur pourra rembourser la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus, à la date de remboursement indiquée dans l'avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle. Dans ce cas, l'Émetteur publiera (conformément à l'article 13) un avis informant les Obligataires de sa décision de rembourser la totalité des Obligations au plus tard quinze (15) jours avant la date fixée pour ledit remboursement.

Cette option « put » en cas de Changement de Contrôle ne sera valable qu'après avoir été approuvé par l'assemblée générale de l'Émetteur et à condition que la décision d'approbation soit déposée au greffe conformément à l'article 556 du Code des sociétés.

9 Défaits (*Events of Default*)

Les cas suivants seront considérés comme des Défaits :

- (i) **Illégalité** : il devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations ;
- (ii) **Non-paiement** : défaut de paiement des intérêts ou du principal relatifs aux Obligations endéans les 10 Jours Ouvrables de leur échéance;

- (iii) **Non-respect d'autres engagements** : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que celui relatif au paiement), tels que définis dans ces Modalités, pendant 30 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Émetteur par un Obligataire ;
- (iv) **Non-respect des règles d'Euronext** : les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels pendant 30 Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Émetteur, sauf si l'Émetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Économique Européen au plus tard à l'issue de cette période;
- (v) **Cross acceleration** : défaut de paiement par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses filiales, de toute dette, autre que les Obligations, à sa date d'exigibilité, à concurrence d'un montant cumulé minimum (i) (jusqu'au 10 juin 2015) de 7.500.000 EUR ou (ii) (du 11 juin 2015 jusqu'à l'échéance) égal à 10% du montant nominal des Obligations en circulation sans que ce montant puisse être inférieur à 5.000.000 EUR;
- (vi) **Réorganisation / Changement d'activités** : réorganisation de l'Émetteur ou de l'une de ses filiales ayant un impact négatif significatif sur le patrimoine de l'Émetteur et auquel il n'aurait pu être remédié dans un délai de trois mois ou changement (autre que simplement technique) de l'objet social de l'Émetteur.

Le mot « **réorganisation** » signifie un changement profond du plan d'entreprise par l'abandon et le remplacement de l'activité principale de l'Émetteur.

Un « **impact négatif significatif** » signifie une opération qui porterait préjudice de façon significative aux intérêts des Obligataires.
- (vii) **Faillite / Liquidation** : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de concordat avec l'ensemble de ses créanciers, de réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre (étant entendu que en cas de citation en faillite ou réorganisation judiciaire par un tiers, le Défaut surviendra uniquement si la demande n'a pas été rejetée endéans les 60 jours à compter de la citation).

10 Exigibilité anticipée

En cas de la survenance d'un Défaut (*Event of Default*) au sens de l'article 9, tout Obligataire a le droit de notifier à l'Émetteur, par lettre recommandée (avec copie à l'Agent Domiciliaire), que son Obligation devient immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus. L'Obligation deviendra de plein droit immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, et ce, dès réception de la notification par l'Émetteur.

11 Représentation des Obligataires

Les Obligataires sont représentés par l'assemblée générale des Obligataires.

L'assemblée générale des Obligataires a les pouvoirs de consentir à toute modification aux termes et conditions des Obligations prévue par l'article 568 du Code des Sociétés, de décider des actes conservatoires à poser dans l'intérêt commun et de désigner, le cas échéant, un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par

l'assemblée et de représenter la masse des Obligataires dans le cadre de l'émission. Ses décisions sont obligatoires pour tous les Obligataires, même pour les absents, incapables ou dissidents.

L'assemblée peut être convoquée par le Conseil d'Administration de l'Émetteur ou les commissaires. Ceux-ci doivent la convoquer sur la demande d'Obligataires représentant au moins un cinquième des Obligations existantes.

Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour avec l'indication des sujets à traiter ainsi que les propositions de décision. Elles sont faites par annonce insérée dans le Moniteur belge ainsi que deux journaux au moins à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française, conformément à l'article 13, au moins quinze jours avant l'assemblée.

Le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné au dépôt d'une attestation d'un participant au Système BNB, via l'établissement financier auprès duquel les Obligations sont détenues en compte-titres, au lieu indiqué par l'avis de convocation trois Jours Ouvrables au moins avant la date de la réunion.

Il est tenu à chaque assemblée une liste des présences.

L'assemblée générale des Obligataires est présidée par le président du Conseil d'Administration de l'Émetteur et en cas d'empêchement par un autre administrateur. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. Le Conseil d'Administration de l'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ceux qui y assistent représentent la moitié au moins du montant des Obligations existantes. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée peut délibérer quel que soit le nombre d'Obligations présentes ou représentées.

Les décisions sont prises à la majorité des trois quarts au moins des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les Obligataires qui le demandent.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par un administrateur de l'Émetteur.

Les droits et obligations des Obligataires réunis en assemblée sont plus amplement décrits aux articles 568 et suivants du Code des Sociétés.

L'Agent Domiciliaire et l'Émetteur sont habilités, sans autorisation des Obligataires, à modifier le Contrat de Service Financier relatif aux Obligations et les Modalités des Obligations dans la mesure où une telle modification ne porte pas préjudice aux Obligataires, telle qu'une modification d'ordre purement technique ou la correction d'une erreur manifeste.

12 Prescription

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de cinq (5) ans à partir de leur date d'exigibilité respective. Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement du montant principal des Obligations se prescrivent après dix (10) ans à compter de la date fixée pour son remboursement.

13 Avis

Tout avis aux Obligataires sera valablement donné s'il a été délivré à l'Agent Domiciliaire et publié, tant que les Obligations seront cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sur le site Internet de l'Émetteur (www.banimmo.be) ou dans deux journaux de diffusion nationale en Belgique, l'un en langue française, l'autre en langue néerlandaise (qui devraient être l'Echo et le Tijd ou tout autre journal que l'Agent Domiciliaire considérera approprié pour l'information des Obligataires).

Tout avis aux Obligataires sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

14 Émission d'obligations assimilables

L'Émetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Obligataires, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Obligataires seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

15 Droit applicable, tribunaux compétents et langue

Les Obligations sont régies par le droit belge.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera, sauf exception imposée par la réglementation applicable, soumis aux tribunaux compétents de l'arrondissement de Bruxelles.

Seule la version française des présentes Modalités fait foi.

Annexe 7

Modalités des Obligations Existantes

Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Obligations (les "**Modalités des Obligations**") sont les suivantes.

Toute référence dans les présentes modalités aux "**Obligataires**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

1 Forme, valeur nominale et propriété des Obligations

Les Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés¹ conformément à l'article 468 du Code des sociétés². Chaque Obligation a une valeur nominale de 1.000 euros.

Les Obligations seront représentées par une écriture comptable dans les registres tenus par le système de liquidation opéré par la Banque Nationale de Belgique (la "**BNB**") ou tout successeur de cette dernière (le "**Système BNB**"). Les titulaires des Obligations peuvent les détenir par l'intermédiaire de participants directs ou indirects au Système BNB, en ce compris Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les Obligations sont admises dans le Système BNB et sont par conséquent soumises aux lois belges régissant la matière. Les droits relatifs aux Obligations s'établiront par inscription en compte d'un participant au Système BNB. Les Obligataires n'auront pas le droit d'échanger les Obligations en Obligations au porteur mais bien sous forme nominative.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des participants directs ou indirects au Système BNB et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres, ou le cas échéant dans le registre des obligations nominatives.

L'adresse de la BNB est la suivante : 14, Boulevard de Berlaimont, 1000 Bruxelles.

2 Rang des Obligations³

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur ou d'un tiers.

Les Obligations viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison – entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de l'Émetteur.

3 Sûreté négative

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ne pas grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges au profit de titulaires d'obligations ou autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, cotées ou négociées sur un marché (ou susceptibles de l'être), sauf à en faire bénéficier les Obligataires à parité de rang.

¹ Point 4.1 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.1 de l'Annexe XII du Règlement.

² Point 4.3 de l'Annexe V et point 4.1.4 de l'Annexe XII du Règlement.

³ Point 4.5 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.6 de l'Annexe XII du Règlement.

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts à maintenir libre de toutes sûretés réelles ou privilèges des actifs pour une valeur de cinquante millions (50.000.000) EUR au minimum. C'est ainsi qu'au moment de l'Émission, les actifs non grevés sont notamment les 811.183 actions de la SICAFI Montea Comm. V.A. détenues quittes et libres par l'Émetteur, les Centres de Conférences détenus partiellement libres d'engagements ou de mandats hypothécaires par la S.A. Dolce La Hulpe et la S.A.S. Dolce Chantilly, sociétés contrôlées à 100% par la S.A. Conferinvest dont le suivi de la gestion opérationnelle est confiée à L'Émetteur, qui détient une participation de 49%, et les actions de « Grondbank The Loop ».

Les dispositions de la présente clause ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales impératives et ne portent pas préjudice, sauf ce qui est stipulé à l'alinéa qui précède, au droit de l'Émetteur de grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges dans le seul but de financer l'acquisition ou la rénovation de ces actifs.

4 Intérêts⁴

Les Obligations portent intérêt du 12 mai 2010 (inclus) au 10 juin 2015 (exclu) au taux de 5,15 % l'an, payable annuellement à terme échu le 10 juin de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt aura lieu le 10 juin 2011 pour la période du 12 mai 2010 inclus au 10 juin 2011 exclu.

Dans l'hypothèse où la clause de Changement de Contrôle visée à l'Article 8, n'est pas approuvée au plus tard le 31 décembre 2010, ce taux sera augmenté de plein droit de 0,50% à partir de la période d'intérêts qui prend cours le 10 juin 2011.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la date de leur remboursement ou de leur annulation, sauf si le paiement du principal des obligations a été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt aux taux précités, jusqu'à la date où tous les montants dus au titre des Obligations seront versés au Système BNB au profit des Obligataires.

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure ou supérieure à un an, seront calculés sur la base exact/exact pour chaque période, soit du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période).

5 Remboursement et rachat des Obligations⁵

5.1.1 Remboursement final

A moins qu'elles n'aient été préalablement rachetées et annulées, les Obligations seront remboursées en totalité au pair le 10 juin 2015.

5.1.2 Rachat

L'Émetteur peut à tout moment procéder au rachat sur le marché ou de gré à gré d'Obligations. Les Obligations ainsi rachetées seront transférées à l'Agent

⁴ Point 4.7 de l'Annexe V du Règlement.

⁵ Point 4.8 de l'Annexe V du Règlement.

Domiciliataire pour annulation à défaut de cession dans un délai de trois mois à dater de leur rachat.

5.1.3 Remboursement anticipé

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant leur date d'amortissement final dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à l'Article 7 et dans le cas prévu à l'article 8.

5.1.4 Annulation

Toutes les Obligations remboursées ou rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur et non cédées dans le délai prévu au 5.2 seront annulées sans autre délai et ne pourront être ré-émises ou revendues.

6 Paiements

6.1.1 Méthode de paiement

Tous paiements de sommes en principal ou intérêts découlant des Obligations sont effectués par l'Agent Domiciliataire et le Système BNB, selon les procédures établies dans le règlement du Système BNB. Le paiement de ces sommes à l'Agent Domiciliataire est libératoire pour l'Émetteur.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions de l'Article 7.

6.1.2 Paiements les Jours Ouvrables

Si la date de paiement des Obligations n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

«**Jour Ouvrable**» signifie tous les jours pendant lesquels cumulativement (i) le Système BNB fonctionne et (ii) le système TARGET 2 est ouvert.

6.1.3 Agent Domiciliataire et Agent Payeur

L'Émetteur a désigné ING Belgique, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24 comme Agent Domiciliataire et Agent Payeur pour les Obligations (ci-après l'« **Agent** ») qui assurera gratuitement le service financier des Obligations. Les frais de droit de garde des Obligations sur compte-titres sont à charge des Obligataires. Il appartient aux Obligataires de s'informer quant à ces frais.

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent et de désigner un autre agent à la condition d'en informer les Obligataires préalablement quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 13 et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un agent domiciliataire qui est un participant direct au Système BNB et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, un agent payeur répondant aux exigences d'Euronext Brussels.

7 Compensation fiscale

- 7.1.1 Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres revenus afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la Belgique ou par toute autorité belge dotée du pouvoir d'imposition, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit prévue par la loi.
- 7.1.2 Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation belge, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt ou taxe belge, présent ou futur, l'Émetteur majorera, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les Obligataires reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que de telles majorations ne s'appliquent pas :
- (i) **Non-Résident**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est autorisé à ne pas s'acquitter de la déduction ou retenue en raison d'une déclaration fiscale de non-résident ou autre moyen d'exonération similaire ;
 - (ii) **Autre cause de l'imposition** : à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est redevable de pareilles taxes, droits ou charges publiques en raison de ses liens avec la Belgique autrement que par le fait de (a) simplement détenir des Obligations, ou (b) percevoir le principal, les intérêts ou tout autre montant du au titre des Obligations;
 - (iii) **Paiement à des Investisseurs non Eligibles**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui à la date de l'acquisition des Obligations, n'était pas un Investisseur Eligible ou qui était un Investisseur Eligible au moment de l'acquisition des Obligations, mais qui pour des raisons qui lui sont personnelles, a cessé d'être un Investisseur Eligible ou qui à tout moment lors de l'émission des Obligations ou après celle-ci, n'a pas rempli les conditions requises afin d'être exempté du précompte mobilier belge conformément à la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières;
 - (iv) **Paiements à des particuliers ou certaines entités transparentes**: lorsque cette retenue à la source ou déduction est imposée en vertu de la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE concernant la fiscalité de l'épargne, ou de toute autre Directive, Règlement, Décision ou autre Arrêté mettant en œuvre des décisions de la réunion du Conseil ECOFIN du 26-27 novembre 2000 sur la fiscalité de l'épargne, ou de toute loi, toute autre forme de législation ou accord international mettant en œuvre cette Directive, ce Règlement, Décision ou autre Arrêté; ou
 - (v) **Paiement par une autre institution financière**: si les Obligations sont détenues par ou pour compte d'un Obligataire qui aurait pu être exempté de cette retenue ou déduction en détenant les Obligations sur un compte-titres d'une autre institution financière située dans un pays membre de l'Union européenne.

“**Investisseur Éligible**” signifie les catégories de personnes telles que définies à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier et qui détiennent des Obligations sur un compte-titres exempté dans le Système BNB.

- 7.1.3 Si l'obligation d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.2 ci-dessus résulte d'un changement de la législation belge ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation belge, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Émetteur, l'Émetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.
- 7.1.4 Si l'Émetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.2 ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation belge, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Émetteur, l'Émetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement au pair, majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, de la totalité des Obligations restant en circulation, au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe 7.2 ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle ladite majoration doit être versée.
- 7.1.5 En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.3 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard trente (30) jours avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.4 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard sept (7) jours avant la date fixée pour le remboursement.

8 **Changement de contrôle**

Un "**Changement de Contrôle**" aura lieu si:

- (viii) une offre est faite à tous (ou substantiellement tous) les actionnaires de l'Émetteur (ci-après, « **Actionnaires** ») (ou tous (ou substantiellement tous) les Actionnaires autres que l'offrant et/ou toutes parties agissant de concert (tel que défini à l'article 3, paragraphe 1, 5° de la Loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou toute modification ou consolidation de celle-ci) avec l'offrant), autrement que par une Personne Exceptée, d'acquérir l'ensemble ou la majorité des actions de catégorie A et de catégorie B représentatives du capital de l'Émetteur (ci-après, les « **Actions** ») et si (la période d'une telle offre étant clôturée, les résultats définitifs de cette offre ayant été annoncés et cette offre étant devenue inconditionnelle à tous égards) l'offrant a acquis, ou, suite à la publication des résultats de l'offre par l'offrant, acquerra en conséquence de l'offre, après l'achèvement de celle-ci, des Actions ou d'autres droits de vote de l'Émetteur qui lui donneront le droit d'exercer plus de 50 pourcent du total des droits de vote qui peuvent être d'ordinaire exprimés lors d'un vote à une assemblée générale de l'Émetteur;

- (ix) une Personne Exceptée ou toute personne ou personnes agissant de concert avec une Personne Exceptée acquiert ou est en droit de contrôler plus de 80 pour cent des Actions ou droits de vote de l'Émetteur ; ou
- (x) dans le cas où un ou plusieurs Cadres Actifs ne détien(nen)t plus, seul ou ensemble, au moins 60% des actions de catégorie B émises par l'Émetteur à ce jour. Si le Cadre Actif est une personne morale, un remplacement du Cadre Actif par une autre société de management dont l'identité du représentant permanent est identique à celle du représentant permanent de la société de management remplacée ou par la personne physique qui était le représentant permanent de la société de management remplacée n'est toutefois pas considéré comme un Changement de Contrôle.

“**Personne Exceptée**” signifie Affine S.A., Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin Management BVBA, Thierry Kislanski Management SPRL, Amaury de Crombrughe BVBA, PH Properties Investments SPRL et/ou toute(s) personne(s) contrôlée(s) par l'une d'entre elles (chacune agissant seule et/ou de concert).

“**Cadre Actif**” signifie : Strategy, Management and Investments SPRL représenté par M. Didrik van Caloen, André Bosmans Management BVBA, représenté par M. André Bosmans, Stratefin Management BVBA, représenté par M. Christian Terlinden, Thierry Kislanski Management SPRL, représenté par M. Thierry Kislanski, Amaury de Crombrughe BVBA, représenté par M. Amaury de Crombrughe et/ou PH Properties Investments SPRL, représenté par M. Patrick Henniquau et/ou toute personne physique ou morale exerçant une fonction de cadre supérieur au sein de l'Émetteur (quelle que soit sa fonction et étant expressément précisé qu'il n'est pas requis qu'une telle personne soit déjà active au sein de l'Émetteur à la date d'émission des Obligations pour être qualifiée de Cadre Actif).

Dès qu'il est informé d'un Changement de Contrôle, de quelque manière que ce soit, l'Émetteur en informe l'Agent Domiciliaire et procède à la publication de cette information sous forme d'un avis conformément à l'article 13.

L'Émetteur accorde à chaque Obligataire une option « put » portant sur tout ou partie des Obligations qu'il détient, qui ne pourra être levée que dans l'hypothèse où un Changement de Contrôle survient. Les Obligataires auront quinze (15) jours à compter de la publication (conformément à l'article 13) d'un avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle pour exercer leur option « put » sur les Obligations concernées. L'option « put » sera levée par l'envoi à l'Émetteur (avec copie à l'Agent Domiciliaire) d'une lettre recommandée avant l'expiration de ce délai de quinze (15) jours. À défaut d'exercice de l'option « put » dans le délai de (15) quinze jours, l'Obligataire sera forclos de son droit d'exercer cette option. En cas d'exercice de l'option dans le délai précité, l'Obligation deviendra de plein droit exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, à la date de remboursement indiquée par l'Émetteur dans l'avis précité, qui ne pourra être postérieure de plus de quarante-cinq (45) jours après la publication de l'avis précité.

Si, suite à l'exercice de cette option « put », les Obligataires demandent le remboursement d'au moins 85% du montant nominal total des Obligations en circulation, l'Émetteur pourra rembourser la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée

des intérêts courus, à la date de remboursement indiquée dans l'avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle. Dans ce cas, l'Émetteur publiera (conformément à l'article 13) un avis informant les Obligataires de sa décision de rembourser la totalité des Obligations au plus tard quinze (15) jours avant la date fixée pour ledit remboursement.

Cette option « put » en cas de Changement de Contrôle ne sera valable qu'après avoir été approuvé par l'assemblée générale de l'Émetteur et à condition que la décision d'approbation soit déposée au greffe conformément à l'article 556 du Code des sociétés.

9 Défauts (*Events of Default*)

Les cas suivants seront considérés comme des Défauts :

- (xi) **Illégalité** : il devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations ;
- (xii) **Non-paiement** : défaut de paiement des intérêts ou du principal relatifs aux Obligations endéans les 10 Jours Ouvrables de leur échéance;
- (xiii) **Non-respect d'autres engagements** : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que celui relatif au paiement), tels que définis dans ces Modalités, pendant 30 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Émetteur par un Obligataire ;
- (xiv) **Non-respect des règles d'Euronext** : les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels pendant 30 Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Émetteur, sauf si l'Émetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Économique Européen au plus tard à l'issue de cette période;
- (xv) **Cross acceleration** : défaut de paiement par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses filiales, à concurrence d'un montant cumulé de 7.500.000 EUR, de toute dette, autre que les Obligations, à sa date d'exigibilité;
- (xvi) **Réorganisation / Changement d'activités** : réorganisation de l'Émetteur ou de l'une de ses filiales ayant un impact négatif significatif sur le patrimoine de l'Émetteur et auquel il n'aurait pu être remédié dans un délai de trois mois ou changement (autre que simplement technique) de l'objet social de l'Émetteur.

Le mot « **réorganisation** » signifie un changement profond du plan d'entreprise par l'abandon et le remplacement de l'activité principale de l'Émetteur.

Un « **impact négatif significatif** » signifie une opération qui porterait préjudice de façon significative aux intérêts des Obligataires.

- (xvii) **Faillite / Liquidation** : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de concordat avec l'ensemble de ses créanciers, de réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre (étant entendu que en cas de citation en faillite ou réorganisation judiciaire par un tiers, le Défaut surviendra uniquement si la demande n'a pas été rejetée endéans les 60 jours à compter de la citation).

10 Exigibilité anticipée

En cas de la survenance d'un Défaut (*Event of Default*) au sens de l'article 9, tout Obligataire a le droit de notifier à l'Émetteur, par lettre recommandée (avec copie à l'Agent Domiciliaire), que son Obligation devient immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus. L'Obligation deviendra de plein droit immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, et ce, dès réception de la notification par l'Émetteur.

11 Représentation des Obligataires⁶

Les Obligataires sont représentés par l'assemblée générale des Obligataires.

L'assemblée générale des Obligataires a les pouvoirs de consentir à toute modification aux termes et conditions des Obligations prévue par l'article 568 du Code des Sociétés, de décider des actes conservatoires à poser dans l'intérêt commun et de désigner, le cas échéant, un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'assemblée et de représenter la masse des Obligataires dans le cadre de l'émission. Ses décisions sont obligatoires pour tous les Obligataires, même pour les absents, incapables ou dissidents.

L'assemblée peut être convoquée par le Conseil d'Administration de l'Émetteur ou les commissaires. Ceux-ci doivent la convoquer sur la demande d'Obligataires représentant au moins un cinquième des Obligations existantes.

Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour avec l'indication des sujets à traiter ainsi que les propositions de décision. Elles sont faites par annonce insérée dans le Moniteur belge ainsi que deux journaux au moins à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française, conformément à l'article 13, au moins quinze jours avant l'assemblée.

Le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné au dépôt d'une attestation d'un participant au Système BNB, via l'établissement financier auprès duquel les Obligations sont détenues en compte-titres, au lieu indiqué par l'avis de convocation trois Jours Ouvrables au moins avant la date de la réunion.

Il est tenu à chaque assemblée une liste des présences.

L'assemblée générale des Obligataires est présidée par le président du Conseil d'Administration de l'Émetteur et en cas d'empêchement par un autre administrateur. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. Le Conseil d'Administration de l'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ceux qui y assistent représentent la moitié au moins du montant des Obligations existantes. Si cette condition

⁶ Point 4.10 de l'Annexe V du Règlement.

n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée peut délibérer quel que soit le nombre d'Obligations présentes ou représentées.

Les décisions sont prises à la majorité des trois quarts au moins des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les Obligataires qui le demandent.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par un administrateur de l'Émetteur.

Les droits et obligations des Obligataires réunis en assemblée sont plus amplement décrits aux articles 568 et suivants du Code des Sociétés.

L'Agent Domiciliaire et l'Émetteur sont habilités, sans autorisation des Obligataires, à modifier le Contrat de Service Financier relatif aux Obligations et les Modalités des Obligations dans la mesure où une telle modification ne porte pas préjudice aux Obligataires, telle qu'une modification d'ordre purement technique ou la correction d'une erreur manifeste.

12 Prescription

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de cinq (5) ans à partir de leur date d'exigibilité respective. Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement du montant principal des Obligations se prescrivent après dix (10) ans à compter de la date fixée pour son remboursement.

13 Avis

Tout avis aux Obligataires sera valablement donné s'il a été délivré à l'Agent Domiciliaire et publié, tant que les Obligations seront cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sur le site Internet de l'Émetteur (www.banimmo.be) ou dans deux journaux de diffusion nationale en Belgique, l'un en langue française, l'autre en langue néerlandaise (qui devraient être l'Echo et le Tijd ou tout autre journal que l'Agent Domiciliaire considérera approprié pour l'information des Obligataires).

Tout avis aux Obligataires sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

14 Émission d'obligations assimilables

L'Émetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Obligataires, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Obligataires seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

15 Droit applicable, tribunaux compétents et langue

Les Obligations sont régies par le droit belge⁷.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera, sauf exception imposée par la réglementation applicable, soumis aux tribunaux compétents de l'arrondissement de Bruxelles.

Seule la version française des présentes Modalités fait foi.

⁷ Point 4.2 de l'Annexe V et point 4.1.3 de l'Annexe XII du Règlement.



Banimmo SA/NV

Avenue des Arts 27, 1040 Bruxelles – Tel : 02/710 53 11 – Fax: 02/710 53 70

www.banimmo.be