

banimmoo

the future is flexible

Rapport
financier
annuel
2021





CONTENU

Lettre du Président et du CEO	4
Faits marquants 2021	6
Rapport ESG	8
Chiffres-clés fin 2021	18
Aperçu du portefeuille	22
Banimmo en bourse	28
Rapport annuel sur les comptes consolidés	30
Etats financiers	60
Renseignements généraux	150
Lexique	153

ABOUT BANIMMO

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of around 290.000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines.

The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

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



LETTRE DU PRÉSIDENT ET DU CEO

Trois ans à peine se sont écoulés depuis que le nouvel actionnaire majoritaire Patronale Life est entré dans Banimmo en novembre 2018.

Une tâche difficile attendait le nouveau conseil d'administration et la direction. Banimmo devait prendre un nouveau tournant et renouer avec la rentabilité.

Début 2019, il a été décidé de lancer pas moins de trois projets simultanément, dont deux à risque. Trois ans plus tard, deux de ces projets, à savoir NETWORKS NØR à Bruxelles et le bâtiment ING à Louvain-la-Neuve, ont été vendus avec succès et le projet NETWORKS Gent a été presque entièrement loué.

En conséquence, pour la première fois depuis longtemps, Banimmo enregistre un résultat net positif qui dépasse toutes les attentes. Ce n'était pas une évidence, mais le résultat du dévouement de toute l'équipe, de la confiance de l'actionnaire majoritaire et des bons conseils du conseil d'administration. Le résultat d'un suivi rigoureux de la conception des projets, des budgets et de l'exécution des travaux. De l'approche commerciale et des bonnes négociations. Le résultat de pouvoir attirer de bons collaborateurs et surtout de réussir à les garder enthousiastes. Et tout cela au milieu d'une pandémie historique dont personne ne pouvait estimer l'impact.

Le navire a donc tourné et le nouveau cap a été fixé. Mais les temps restent incertains. La pandémie n'a pas



LAURENT CALONNE • CEO



WERNER VAN WALLE • PRÉSIDENT

encore été entièrement contenue et les événements en Europe de l'Est auront plus que probablement un impact encore plus grand.

Banimmo fait valoir qu'elle est préparée pour l'avenir. Parce que sa stratégie est basée sur la flexibilité. Les entreprises qui font preuve de souplesse seront en mesure de s'adapter aux nouvelles circonstances et aux nouveaux défis. C'est précisément pour cela qu'ils feront la différence. Cela vaut également pour Banimmo.

L'un de ces défis est la durabilité sous toutes ses formes. C'est pourquoi ce rapport annuel présente notre premier rapport ESG. Non seulement parce que cela devient progressivement une exigence, mais surtout parce que les personnes et le climat

sont véritablement au cœur des nouveaux objectifs stratégiques de Banimmo et parce que nous pensons que la durabilité ne se limite pas aux bâtiments à faible consommation d'énergie. La durabilité englobe également la mobilité, la santé et le bien-être, la biodiversité, la consommation d'eau, l'utilisation de matériaux, etc.

Nous entrons dans une époque excitante où la définition de l'environnement de travail, du logement et de la promotion immobilière en général sera réécrite. Et Banimmo a l'ambition de s'installer à table pour contribuer aux nouvelles tendances qui vont révolutionner l'immobilier.

Avec l'équipe et les ressources qui ont été mises en place, Banimmo est certainement prêt.

Lares Real Estate SRL
Administrateur
représentée par Laurent Calonne
CEO

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

FAITS MARQUANTS 2021



JANVIER

Nouveau Project Manager embauché.

MAI

Prix BIM des Belgian Construction Awards 2020
pour le projet NETWORKS Gent,
en collaboration avec Algemene Bouw Maes.

SEPTEMBRE

A NETWORKS Gent TWO, Fiberklaar devient
le premier locataire à emménager.
ELCO s'installe dans un demi-étage
de NETWORKS Forest.

NOVEMBRE

L'immeuble de bureaux à Louvain-la-Neuve
est livré et transféré au locataire ING.

MARS

Signature du premier bail sur NETWORKS
Gent avec ESKO Graphics.

JUILLET

Réception du bâtiment
NETWORKS Gent TWO.

OCTOBRE

La nouvelle vision de l'avenir du Loop à
Gand est rendue publique.

DÉCEMBRE

Vente de NETWORKS NØR
à la Régie des bâtiments.

RAPPORT ESG



Notre société est confrontée à un défi crucial dans lequel nous pouvons préserver notre avenir en faisant un effort global pour réaliser une transition durable. Cela comporte non seulement des risques mais aussi d'énormes opportunités. Les entreprises capables de gérer ces risques et de reconnaître les opportunités ne renforceront pas seulement leur position concurrentielle future, mais apporteront également une contribution utile à leur environnement.

Depuis que le **Green Deal européen** a été proposé fin 2019, la transition durable est de plus en plus présente. En 2021, la loi européenne sur le climat a ainsi fixé l'objectif à long terme de faire de l'Europe le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050. Avec l'ambition accrue pour 2030 et le paquet stratégique «Fit for 55», cela montre que l'UE veut offrir des opportunités aux entreprises et aux ménages pour participer à la transition durable.

Les bâtiments ne font pas exception. Collectivement, les bâtiments de l'UE sont responsables de 40% de la consommation totale d'énergie et de 36% de toutes les émissions de gaz à effet de serre, principalement dues à la construction, à l'utilisation, à la rénovation et à la démolition¹. Les bâtiments constituent donc un pilier essentiel du Green Deal européen, qui comprend une ambitieuse vague de rénovation et éventuellement une taxe CO2 sur les combustibles utilisés pour refroidir et chauffer les bâtiments².

L'évolution du comportement et des préférences des consommateurs et des investisseurs illustre l'urgence de la transition que doit opérer le secteur de la construction. Les entreprises font preuve d'une volonté générale d'agir mais manquent souvent d'outils pour développer une stratégie efficace.

Un concept mondialement reconnu qui devient de plus en plus important pour les entreprises afin de se positionner dans la transition durable est l'**ESG**. Il s'agit de l'acronyme anglais «**E**nvironmental, **S**ocial and **G**overnance», les trois piliers de la durabilité. L'analyse ESG est un outil permettant aux entreprises d'intégrer, de quantifier et de rendre compte des aspects environnementaux et sociaux dans leur stratégie et leur modèle économique. En cartographiant les effets des activités commerciales sur l'environnement et les parties prenantes, les entreprises peuvent prendre des mesures pour minimiser les effets négatifs mais surtout pour augmenter les effets sociaux positifs globaux. En entamant un dialogue avec un large éventail de parties prenantes, le soutien à ces actions est renforcé.

Ce premier rapport se concentre sur une description qualitative de notre vision ESG et de la durabilité, des actions déjà entreprises et des objectifs pour l'avenir. Des objectifs supplémentaires seront progressivement ajoutés et quantifiés. En outre, le rapport sur les résultats obtenus sera étendu.

¹ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

² https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf
https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/revision-eu-ets_with-annex_en_0.pdf

VISION ESG DE BANIMMO

Nous nous considérons comme un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses bâtiments et ayant l'ambition de répondre aux nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur de l'immobilier. Notre stratégie repose sur les piliers suivants :



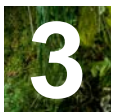
Notre produit comme facteur de différenciation.

Notre modèle immobilier est adaptable et donc à l'épreuve du temps. L'expérience humaine est ce qui nous anime. C'est pourquoi nous maximisons la flexibilité des espaces, intégrons les dernières technologies éprouvées et optimisons les coûts. Toujours dans le respect de la nature.



Se connecter avec empathie.

Tout ce que nous fournissons est personnalisable et basé sur les besoins personnels. La flexibilité est la clé de notre offre. Nous le prouvons en écoutant d'abord nos clients, en comprenant leurs souhaits et leurs visions. Nous développons avec une attention particulière à la santé et au bien-être.



Les services représentent une partie essentielle de notre produit.

Tout ce que nous créons est basé sur l'expérience. Il ne s'agit pas des briques, mais des personnes qui utilisent nos espaces. Nous détectons leurs besoins et analysons les services dont ils ont besoin, afin qu'ils puissent se concentrer sur leurs activités principales et trouver un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Un ensemble de services basés sur la localisation fait partie de notre offre de produits, allant des vélos et voitures partagés aux services de livraison étendus, en passant par les services de repassage, le nettoyage à sec, le lavage de voitures, les salles de réunion partagées et les solutions de restauration. Le résultat est un environnement basé sur les services.



Actions et communication axées sur la mission.

Tout ce que nous faisons et disons découle de notre mission et de nos convictions. Développer pour les personnes et dans le respect de la nature est clé pour notre entreprise. Cette attitude se traduit par une analyse complète au début de notre processus de conception. Nous cartographions l'impact positif de nos projets sur la société (structure, matériaux, sources d'énergie, orientation, biodiversité, zones vertes, etc.) Les SDG nous conduisent à un plan d'action concret.



Gérer par l'honnêteté.

Nous disons ce que nous faisons et nous faisons ce que nous disons, en donnant le bon exemple. Nous communiquons de manière ouverte et simple. Nous n'utilisons pas de mots difficiles mais un langage naturel. Des conseils, des prix et des solutions honnêtes sont au cœur de nos activités. Nous gérons avec une tolérance zéro pour l'exclusion. Une charte et un code de conduite stricts sont joints à tous les contrats.

L'égalité est la clé pour nous. Dans un monde dirigé par des hommes, nous soutenons les femmes de manière égale. Il s'agit d'une traduction concrète de notre approche « empathique ». Nous ne tournons pas autour du pot, nous agissons et parlons de manière cohérente.

Notre déclaration de **mission** est la suivante :

“CREATE A BALANCE BETWEEN NATURE, PEOPLE AND TECHNOLOGY”.

VALEURS

Banimmo est animé par **4 valeurs clés**, auxquelles sont liés les concepts liés à l'ESG :

Connection

It's not about bricks. It's about people – ES

Engagement des parties prenantes

Nous nous concentrons sur le confort des utilisateurs en mettant notamment en place une large gamme de services pour nos locataires et autres utilisateurs. Cela améliore l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Dans ce domaine, les parties prenantes (en l'occurrence les utilisateurs) sont interrogées et, le cas échéant, mises en relation pour évaluer les besoins existants et élaborer ainsi des solutions concrètes.

Commitment

Save the world with your feet on the ground - E

Responsable et à l'épreuve du temps

Sauver le monde est un peu exagéré, mais nous reconnaissons que nos activités ont un impact sur notre environnement.

Sur le plan structurel, par exemple, nous sommes fortement engagés dans la reconversion de biens immobiliers obsolètes en bâtiments « à l'épreuve du futur ».

Freedom

Flex your mind and shape new spaces – ES

Pragmatisme

Nous sommes une équipe petite mais efficace, c'est pourquoi il est d'autant plus important d'avoir la bonne orientation. Nous veillons à ce que cet objectif ne soit pas perdu de vue. Par exemple, au moyen d'une analyse du coût total de possession (Total Cost of Ownership - TCO) dans le domaine des systèmes d'énergie et d'eau, nous faisons des choix fondés qui sont judicieux sur le plan financier et environnemental.

Honesty

The power of honesty – G

Honnêteté

Nous associons l'honnêteté à la transparence, à l'intégrité et aux discussions ouvertes avec tous nos partenaires et parties prenantes. Cela demande parfois du courage, mais cela permet de s'assurer que nous travaillons avec des personnes partageant les mêmes idées, ce qui renforce la confiance et la communication.

ANTICIPER L'AVENIR

Les activités de Banimmo ont un impact à différents niveaux. Cependant, comme toute entreprise, elle est sensible aux changements mondiaux qui affectent ses activités. On peut citer le changement climatique, l'économie de partage émergente, l'évolution des technologies, ainsi que les influences mondiales au niveau macroéconomique et géopolitique.

Nous pensons que le défi de demain ne consiste pas à changer. Il y a toujours eu des changements dans le passé et la vie continuera à changer à l'avenir. Le véritable défi réside dans notre attitude face au changement et dans la rapidité de ce dernier. Par conséquent, la flexibilité deviendra très précieuse à l'avenir. Nous rechercherons des espaces flexibles, capables de répondre à l'évolution rapide de nos besoins. Nous passerons de la rigidité à la flexibilité. Alors que d'autres peuvent craindre l'avenir et rester bloqués dans le passé, nous allons embrasser ce monde nouveau et flexible. Si nous élargissons notre esprit, nous découvrirons des solutions auxquelles nous ne nous attendions pas. Cela nous aidera à concevoir des espaces de travail et de vie mieux adaptés à nos besoins personnels et ça nous aidera à développer l'avenir du travail et de la vie. Cela nous aidera à créer un monde meilleur et permettra un changement positif. Nous croyons en la flexibilité. L'avenir est flexible.



VOUS AVEZ DIT « IMPACT » ?

Nous rendons visible notre impact ESG sur la société dans une matrice de matérialité, comme le prévoit la norme GRI³. La matrice de matérialité identifie les thèmes matériels, c'est-à-dire ceux qui ont le plus grand impact ESG pour une entreprise. Ce sont les thèmes qui sont à la fois stratégiques pour l'organisation et qui répondent aux attentes des parties prenantes.

L'élaboration de la matrice de matérialité est un processus itératif : l'impact réel des activités de l'entreprise est cartographié aussi clairement que possible par le biais d'une consultation interne et de l'évaluation d'un certain nombre de paramètres. Ensuite, on évalue où se situe l'entreprise en termes d'impact : les thèmes sur lesquels Banimmo a un impact important mais n'a pas développé suffisamment d'activités, ou les thèmes sur lesquels Banimmo veut faire la différence sont prioritaires en termes de niveau d'ambition et/ou de mise en œuvre.

³ Global Reporting Initiative - Organisation internationale qui élabore des lignes directrices pour les rapports sur le développement durable. Dans un rapport de durabilité, une organisation communique publiquement ses performances économiques, environnementales et sociales [<https://www.globalreporting.org/>]

La matrice de matérialité a été développée en passant par un certain nombre d'étapes :

L'inspiration ESG

Due Diligence

Engager les parties prenantes

Matrice de matérialité de Banimmo

Équipe et gouvernance

L'INSPIRATION ESG

L'intégration de la durabilité dans les activités commerciales peut s'avérer complexe, car différents cadres et directives coexistent, allant de cadres généraux tels que les objectifs de développement durable (**Sustainable Development Goals - SDG**) des **Nations unies** (pour tous les secteurs) à des cadres spécifiques au secteur immobilier. Banimmo suit une approche pragmatique : nous étudions la valeur ajoutée des différentes directives et labels pour nos projets et intégrons systématiquement les exigences dans nos paramètres de conception.

Pour l'instant, la décision n'est pas encore prise de procéder à la certification ESG du portefeuille, mais un certain nombre de recommandations pertinentes de divers labels ESG sont appliquées là où elles ont le plus d'impact.

DUE DILIGENCE

Au cours d'un exercice de due diligence, une analyse et un état des lieux ont été effectués sur un certain nombre de bâtiments et de projets en termes de performance ESG afin d'identifier les points forts de Banimmo et les points à améliorer et/ou à surveiller.

Trois projets à différents stades de développement ont été examinés. Il en est résulté des recommandations concrètes d'amélioration. Le processus a également mis en évidence l'importance d'intégrer les aspects ESG dès le début d'un projet. La due diligence a notamment montré que les projets font preuve d'un haut niveau d'ambition en termes de durabilité pour le bâtiment, tout en évitant de devoir procéder à des ajustements a posteriori (avec des coûts supplémentaires), et en impliquant toutes les parties concernées dans la chaîne d'approvisionnement, afin que différentes perspectives puissent être discutées et que les meilleures soient sélectionnées.

Les cadres qui inspirent Banimmo sont :

UN SDGs¹ (cadre général) : Objectifs de développement durable des Nations unies - 17 thèmes liés à l'ESG développés par les Nations unies pour atteindre des objectifs durables d'ici 2030 : mettre fin à la pauvreté, protéger la planète et assurer la paix et la prospérité.

BREEAM² (Bâtiment et bien-être) : Building Research Establishment Environmental Assessment Method - Une certification de renommée internationale pour les bâtiments durables.

WELL³ (bien-être, locataires et quartier) : un certificat international de construction spécialisé dans la santé et le bien-être des résidents.

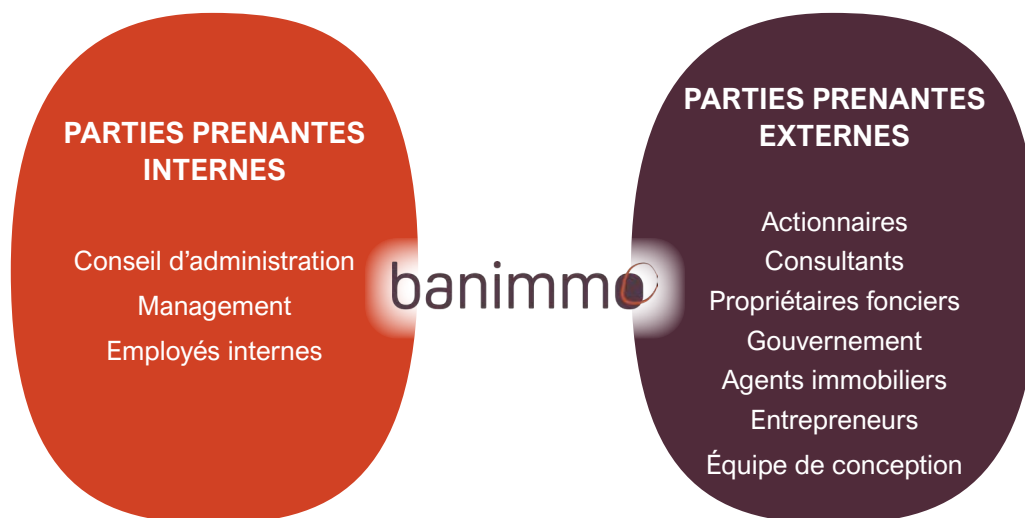
¹ <https://www.sdgs.be/nl/sdgs>

² <https://www.breeam.com/>

³ <https://www.wellcertified.com/>

IMPLIQUER LES PARTIES PRENANTES

Notre vision de la durabilité a été testée au moyen d'une enquête auprès des **parties prenantes** suivantes :



Malgré des priorités légèrement différentes concernant les thèmes ESG en fonction du groupe de parties prenantes, la conclusion était claire : la durabilité et une élaboration solide de celle-ci par Banimmco sont importantes pour toutes les parties prenantes.

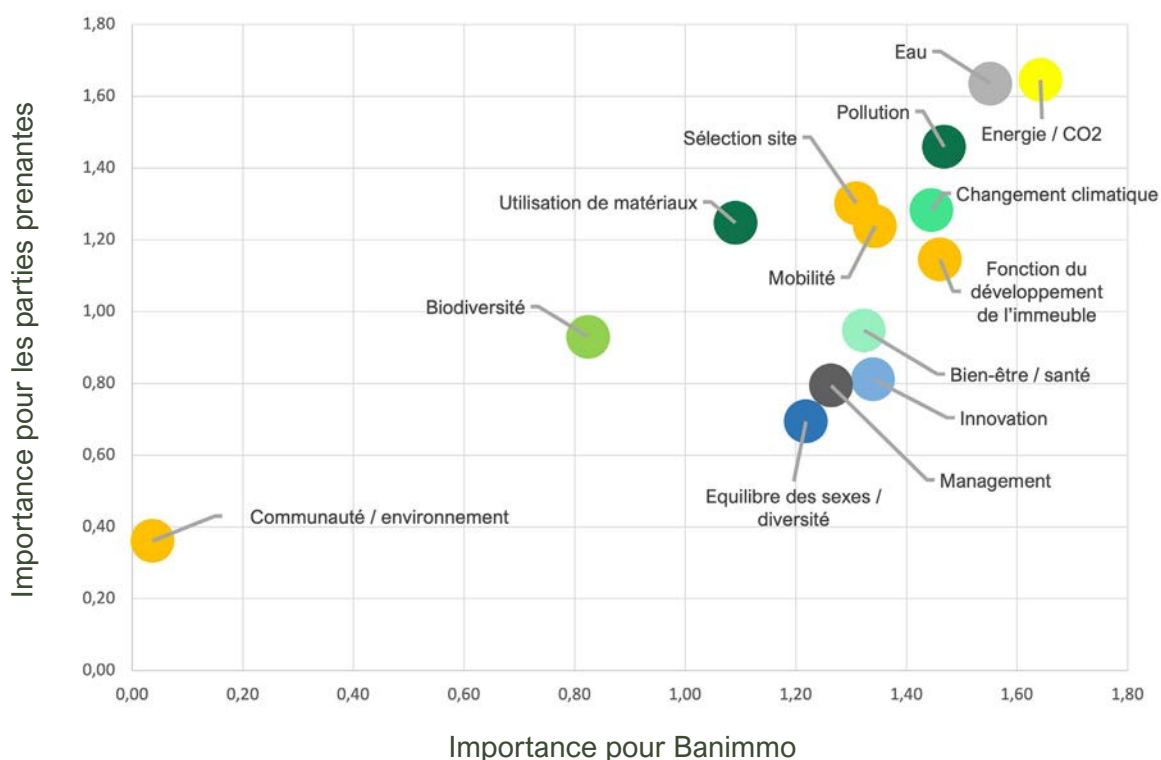
Conclusions internes :

L'équipe doit être encore plus consciente des objectifs ESG afin de mieux les intégrer dans son travail quotidien. L'implémentation de ce principe aura lieu dans le courant de l'année 2022.

Nous devons mieux informer et sensibiliser nos parties prenantes (par exemple, les locataires).

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DE BANIMMO

Le résultat des étapes précédentes explique les priorités ESG de Banimmo de manière bien organisée :



Les principaux thèmes ESG retenus pour Banimmo après l'exercice interne sont liés à 10 ODD (SDG) des Nations unies. Comme nous l'avons mentionné, cela a été vérifié auprès d'un large groupe de différentes catégories de parties prenantes. Les sous-thèmes de la matrice de matérialité sont liés aux ODD de l'ONU par des couleurs.

Ces thèmes des ODD sont également les thèmes sur lesquels Banimmo continuera à travailler à l'avenir.

ÉQUIPE ET GOUVERNANCE

L'élaboration d'une vision et d'objectifs ESG est une première étape importante. La théorie doit ensuite être mise en pratique en élaborant un plan de mise en œuvre, en attribuant des responsabilités, en débloquant des budgets si nécessaire, en sensibilisant le personnel, en impliquant les partenaires de la chaîne d'approvisionnement et en élaborant les directives nécessaires pour les projets.

RESPONSABILITÉS ET SUIVI

Banimmo se compose d'une petite équipe mais cela ne nous empêche pas de mettre en place des mécanismes de pilotage et de contrôle à différents niveaux :

- **Equipe Management:** elle agira en tant que championne, ce qui signifie qu'elle jouera un rôle de premier plan dans le domaine de l'ESG et le communiquera aux différentes équipes,
- **Comité d'investissement :** ce comité, par le biais du **comité ESG** qu'il a créé, surveillera les aspects ESG tels que la mise en œuvre et la conformité des développements et des investissements futurs,
- **Le conseil d'administration, le comité d'audit et de risque et le comité de rémunération et de nomination** doivent tenir compte des recommandations du comité ESG dans leurs politiques.

INSTRUMENTS INTERNES

Outre l'organisation interne en termes de compétences, un certain nombre d'instruments seront développés à l'avenir pour préciser plus spécifiquement la manière dont nous intégrons les aspects ESG dans nos activités commerciales. A cette fin, outre les outils pratiques de mise en œuvre, un *code de conduite des fournisseurs, une sélection des fournisseurs, un plan d'approvisionnement durable, une liste rouge des matériaux*, etc. seront introduits ...

PROCESSUS ET AMBITION

L'intégration de l'ESG dans nos activités commerciales est un processus en constante évolution.

A ce jour, la durabilité a déjà été appliquée et intégrée dans plusieurs de nos processus décisionnels.

Toutefois, nous sommes également conscients qu'un certain nombre d'étapes importantes doivent encore être franchies afin de progresser vers une mise en œuvre systématique, cohérente et structurée de nos objectifs ESG.

Un plan de mise en œuvre a été élaboré à cet effet.

Nous adopterons une **approche progressive** avec les étapes suivantes :

- Développement de notre **indicateur de durabilité**
- Incorporation de tous les objectifs dans **les programmes d'exigences**
- **Formations** internes

Dans la mesure du possible, nous avons déjà inclus des objectifs quantifiés dans l'élaboration de notre stratégie. Ils seront affinés et complétés dans les années à venir.

LES RÉALISATIONS ESG À L'HONNEUR

En termes pratiques, nous avons déjà atteint de nombreux objectifs de durabilité avec les projets récents :

Networks Gent phase 2 (conception)



BREEAM outstanding

Pas de combustibles fossiles

Jusqu'à 41% de mieux que « Presque neutre du point de vue énergétique »

Excellente qualité de l'air : CO₂<800ppm

Collecte des eaux de pluie, détection des fuites, surveillance et appareils d'économie d'eau

Circularité : analyse des matériaux, carbone incorporé

incorporé : classe A selon le référentiel One Click LCA

Networks Gent ONE & TWO (livrés)



BREEAM Excellent

Bureau simple, facile à adapter

Calcul du TCO : concept énergétique, combinaison du confort thermique, de la lumière du jour, de la consommation minimale pour l'utilisateur

Chauffer et refroidir avec l'énergie géothermique

NETWORKS NØR (livré)



BREEAM Outstanding

Immeuble de bureaux passif

Terrasse verte à chaque étage

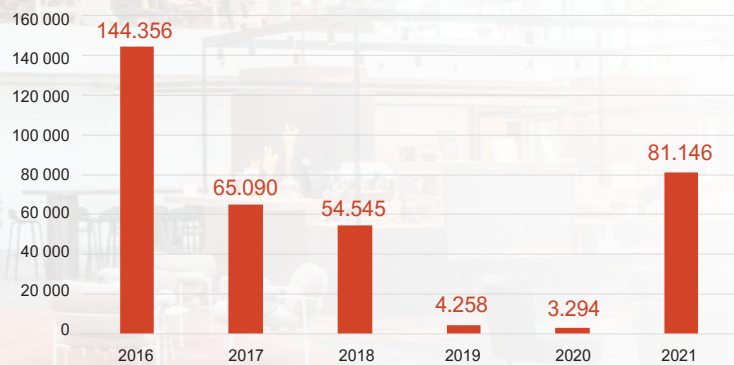
Verdure urbaine

Biophilie

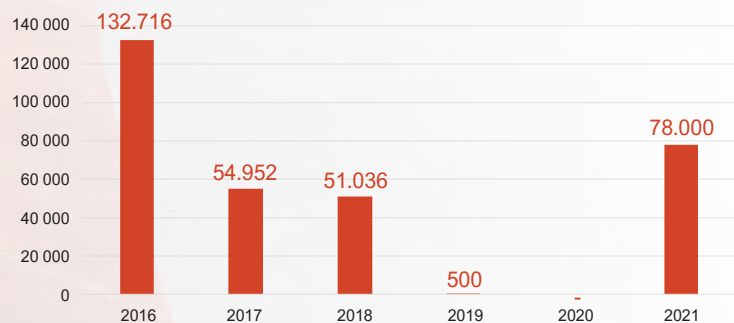
Concentration sur le bien-être

CHIFFRES-CLÉS FIN 2021

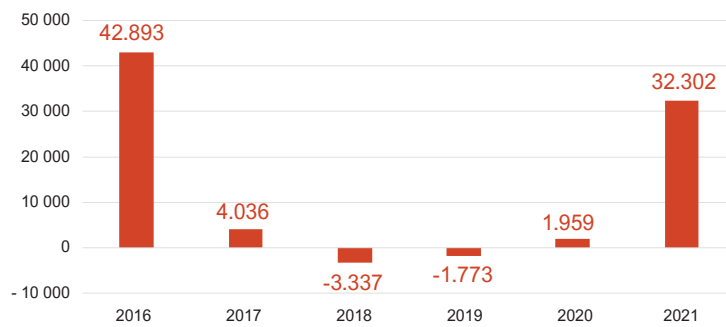
CHIFFRE D'AFFAIRES (EN '000 €)



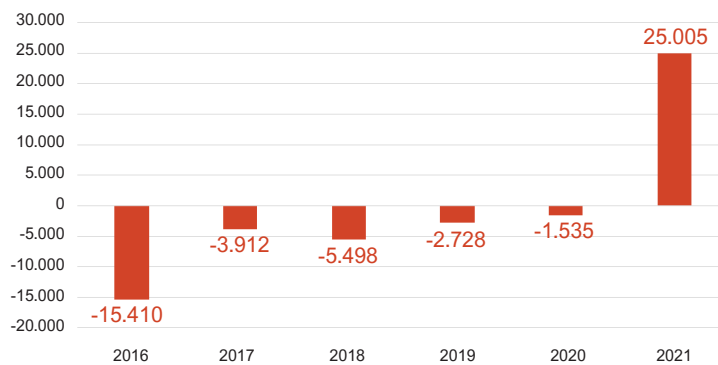
VENTE D'ACTIFS (EN '000 €)



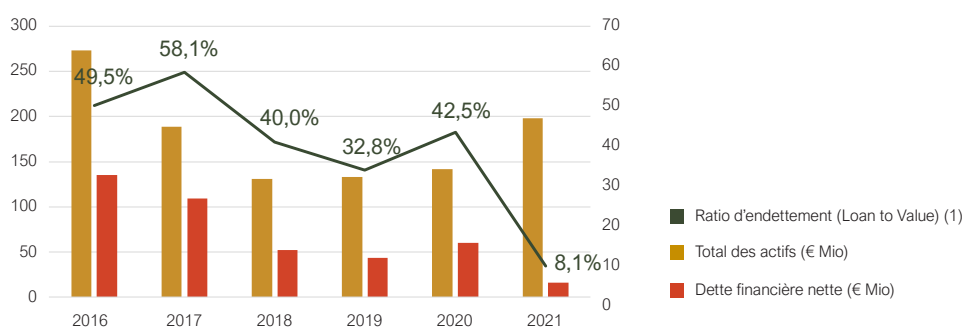
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (EN '000 €)



RÉSULTAT NET (EN '000 €)

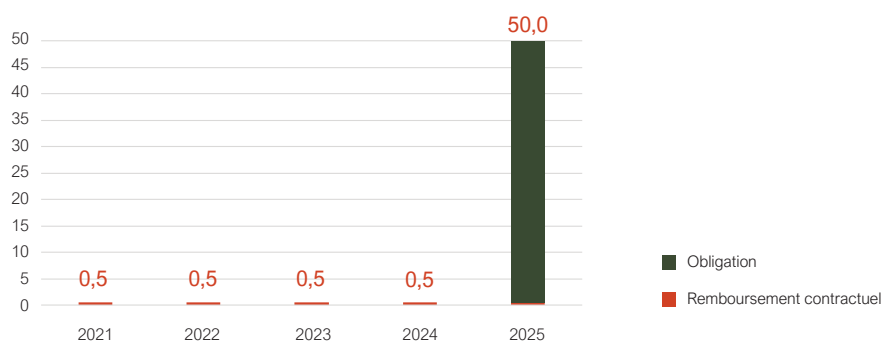


ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT (EN '000 €)



(1) Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS (EN € MILLIONS)



Tous les covenants bancaires sont respectés.

CHIFFRES CLÉS PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en € mio)	2021	2020
Juste valeur du portefeuille immobilier	107,9	103,4
<i>Immeubles de placement</i>	74,1	42,3
<i>Immeubles de stock</i>	28,5	56,4
<i>Participations et immeubles détenus via des coentreprises</i>	5,3	5,0
Taux d'occupation des immeubles louables	82,5%	78,0
Superficie locative (m ²)	54 742	38 459
Potentiel de développement (m ²)	290 000	281 000

CHIFFRES CLÉS BILAN

(en € 000)	2021	2020
Valeur de l'actif net	69 274	44 609
Nombre d'actions à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	6,10	3,97
Total de l'actif	197 512	141 562
Dette financière	87 638	79 271
Taux d'endettement	8,1%	42,5%

CHIFFRES CLÉS COMPTE DE RÉSULTATS

(en € 000)	2021	2020
Résultat immobilier	36 098	5 100
Résultat opérationnel	32 302	1 959
Résultat net	25 005	-1 535
Résultat par action et après dilution (€)	2,22	-0,14

APERÇU DU PORTEFEUILLE

COMPOSITION

Le 31 décembre 2021 le portefeuille immobilier se composait de 6 immeubles loués, avec une **superficie louable totale de 54.742 m²**.

De plus, le portefeuille contenait 5 terrains (dont 1 en coentreprise), avec un potentiel de développement d'environ 290.000 m² (part Banimmo).

VALEUR DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021 le patrimoine immobilier avait une valeur de **€ 107,9 millions** :

- Immeubles de placement : € 74,1 millions ;
- Immeubles en stock : € 28,5 millions ;
- Participations détenues en coentreprise : € 5,3 millions.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation total du portefeuille d'immeubles disponibles à la location se situe à **82,5%**, une augmentation de 5,2% par rapport au 30 juin 2021. Cette évolution s'explique en partie par l'intégration des immeubles NETWORKS Gent ONE et TWO dans le portefeuille locatif, ainsi que par les locations de NETWORKS Forest.





RÉPARTITION DES ACTIVITÉS

Un potentiel de développement d'environ 290.000 m²
et un portefeuille d'immeubles locatifs de 54.742 m².

TERRAIN CHARLEROI

Surface constructible : 74.400 m²

TERRAIN H2 et H3, SITE DA VINCI EVERE

Surface constructible : 40.000 m²

TERRAIN BASEL, SITE DA VINCI EVERE

Surface constructible : 30.000 m²

TERRAIN BONNE FORTUNE, ANS

Surface constructible : 36.000 m²

TERRAINS THE LOOP, GENT

Surface constructible : environ 110.000 m² pour la
part de Banimmo (entreprises associées)

AVENUE BOURGET 1 À EVERE (DA VINCI H3)

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140
Bruxelles

Surface totale : 12.449 m² pour les bâti-
ments actuels, mais potentiel supplémen-
taire de 20.000 m².

Parking : 100

Année de rénovation : 2005-2006

Niveaux hors sol : Rez + 1

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



AVENUE DE SCHIPHOL 3 (DA VINCI H5)

IMMEUBLE DE STOCK

Adresse : Avenue de Schiphol 3, 1140
Bruxelles

Surface totale : 3.703 m²

Parking : 69

Année de rénovation : 2010

Niveaux hors sol : Rez + 2

Taux d'occupation : 100 % (Cofely
Services)





NETWORKS FOREST



NETWORKS FOREST

IMMEUBLE DE PLACEMENT

Adresse : Boulevard de l'Humanité 292,
1190 Bruxelles

Surface totale : 14.065 m²

Parking : 282

Année de construction : 1994,
partiellement rénové en 2018 et 2021

Niveaux hors sol : Rez + 5

Niveaux sous-sol : 1

Taux d'occupation : 57,20% (Veepee,
ELCO, Therabel, Net Computer Group,
Umedia, Unilever)

RAKETSTRAAT 40

IMMEUBLE DE STOCK

Adresse : Rue de la Fusée 40, 1130
Bruxelles

Surface totale : 8.242 m²

Parking : 152

Année de rénovation : 2011

Niveaux hors sol : Rez + 1

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



MC2

IMMEUBLE DE COENTREPRISE

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

Surface totale : 10.180 m²

Parking : 340

Réception : novembre 2021

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



NETWORKS GENT - IMMEUBLES ONE ET TWO

IMMEUBLE DE PLACEMENT

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

Surface totale : 14.283 m²

Parking : 203

Réception : Q3 2021 (TWO) et Q1 (ONE)
2022

Niveaux hors sol : Rez + 6

Niveaux sous-sol : 1

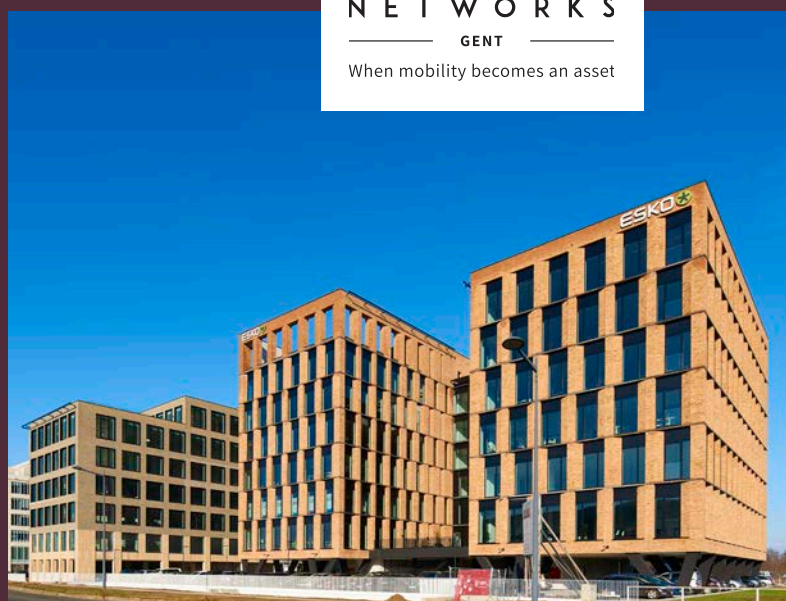
Taux d'occupation : 87,5%



NETWORKS

GENT

When mobility becomes an asset





BANIMMO EN BOURSE

ACTION BANIMMO

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

	31/12/2021
ACTION BANIMMO	
Nombre d'actions émises	11 356 544
COURS DE BOURSE (en €)	
Le plus élevé de l'année	€ 3,80
Le plus bas de l'année	€ 2,58
À la clôture	€ 3,76
Moyenne de l'année	€ 3,11
VOLUME	
Volume de transaction journalier moyen	5 172 actions
CAPITALISATION BOURSÈRE À LA CLÔTURE	€ 42,70 millions

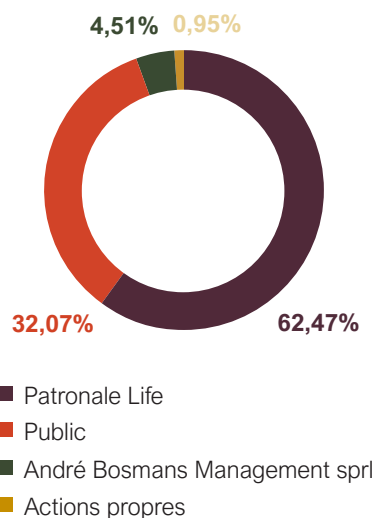
OBLIGATIONS

Le 15 décembre 2020, Banimmo a lancé un emprunt obligataire privé de € 50,0 millions avec une durée de 5 ans à 4,50%.



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le graphique ci-après démontre la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2021 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3% des actions.



MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Afin de consolider la poursuite de la croissance après la relance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée générale ordinaire	10 mai 2022
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2022	25 août 2022
Communication des résultats annuels 2022	2 mars 2023

COUVERTURE DES ANALYSTES

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

RAPPORT ANNUEL SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

CESSIONS

Le 22 décembre 2021, une convention de vente du bâtiment NETWORKS NØR a été signée avec l'État belge, au nom de la Régie des Bâtiments.

Le bâtiment sera livré et cédé à la fin du mois de mars 2022. NETWORKS NØR est un immeuble de bureaux passif situé dans le quartier nord de Bruxelles, d'une superficie d'environ 14 000 m² et doté d'un certificat de durabilité « BREEAM Outstanding ».

ACTIVITÉS COMMERCIALES ET DE LOCATION

Le taux d'occupation total du portefeuille d'immeubles locatifs est de 82,5%, soit une augmentation de 5,2% par rapport au 30 juin 2021. Cette évolution s'explique en partie par l'intégration des immeubles NETWORKS Gent ONE et TWO dans le portefeuille locatif ainsi que par les locations de NETWORKS Forest.



Les contrats de location suivants ont été conclus en 2021 :

- Chez NETWORKS Gent : ESKO Graphics, Marsh, Skilliant, Fiberklaar, Mazars et IO (Intracto) pour un total de 12.756 m².
- Chez NETWORKS Forest : ELCO, Therabel, Umedia et autres, pour un total de 2.492 m²

NETWORKS Forest à Forest

Grâce à la rénovation de l'atrium et aux services de connexion tels que les salles de réunion partagées, ce bâtiment de grande qualité suscite un regain d'intérêt. Malgré le départ d'Itron, les nouvelles locations ont permis de faire passer le taux d'occupation de 49,52% à 57,2% à la fin de 2021.

Les travaux se poursuivent pour repositionner le bâtiment en tant qu'environnement axé sur les services, notamment par le biais du NETWORKS Smart Hub, un centre d'affaires de technologie intelligente doté de postes de travail flexibles qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie de COVID-19.

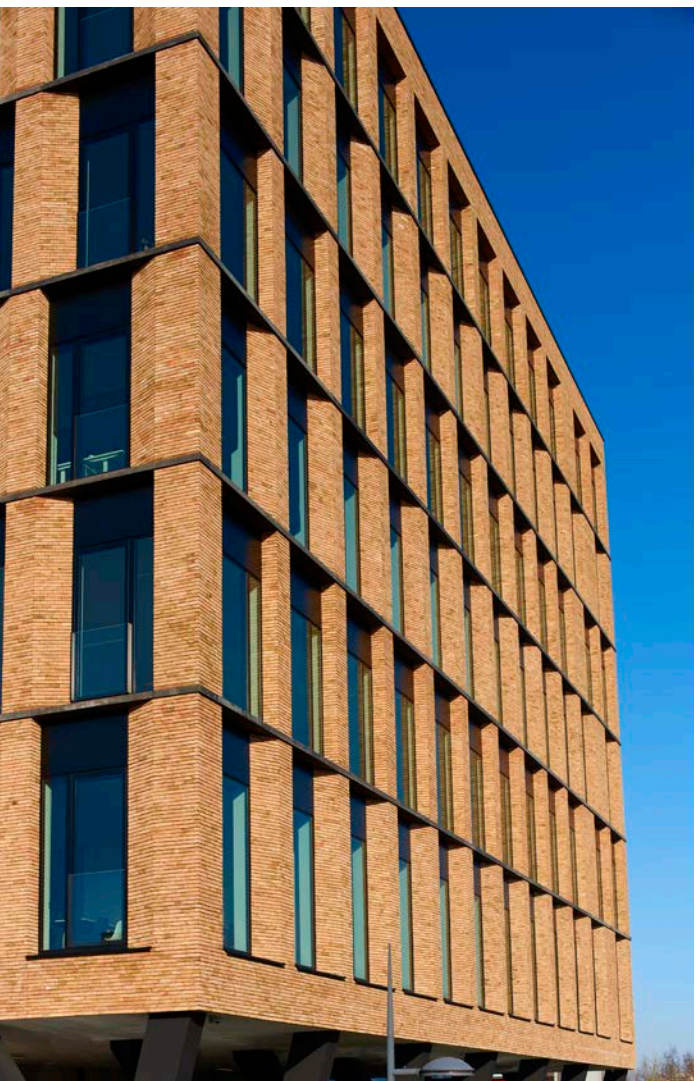
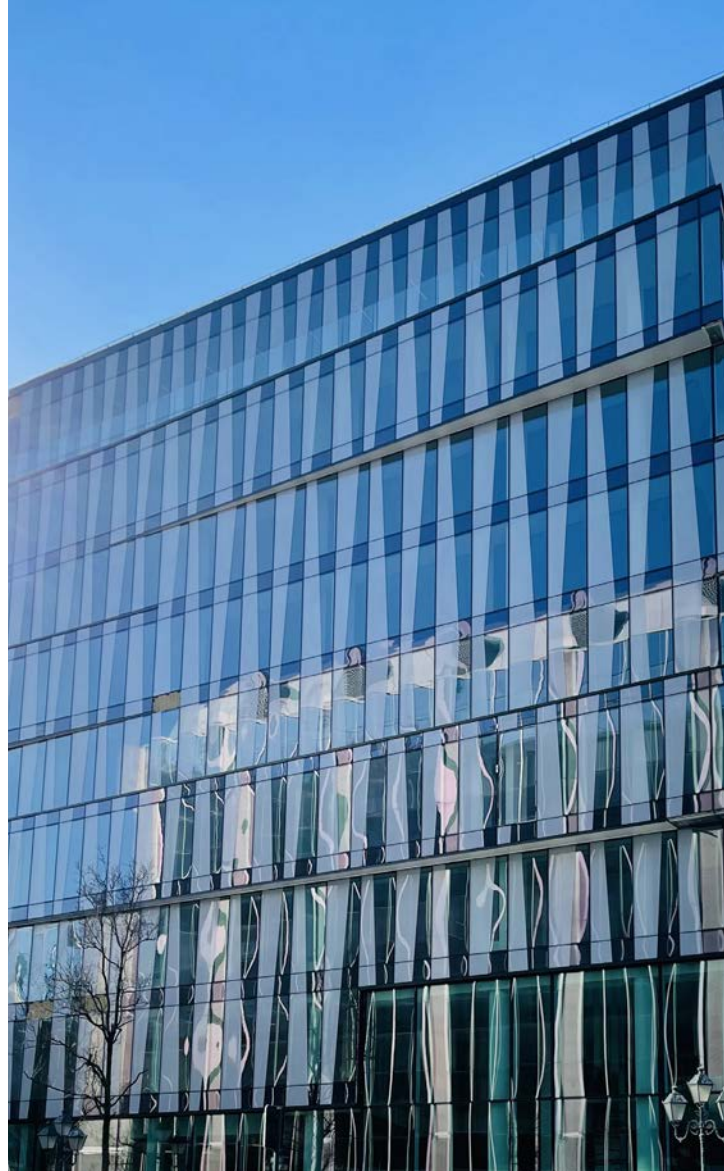


ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Les chantiers et projets de développement lancés en 2019 n'ont connu que peu ou pas de retard en raison de la pandémie de COVID-19.

NETWORKS NØR, quartier nord de Bruxelles

Cet immeuble de bureaux passif de 13.976 m² qui sera certifié « BREEAM Outstanding » a été vendu à l'État belge en décembre 2021. La réception est prévue pour la fin du mois de mars 2022.



NETWORKS Gent, The Loop à Gand

Ce projet sur le site de The Loop à Gand, qui comprend deux immeubles de bureaux, ONE (5.922 m²) et TWO (8.361 m²), est labellisé « BREEAM Excellent ». Au 31/12/2021, 54% du projet était effectivement loué, mais les baux signés représentent plus de 87%. Le bâtiment TWO a été livré en juillet 2021, le bâtiment ONE en février 2022.

Centre d'activités ING à Louvain-La-Neuve

Le bâtiment d'environ 10.000 m² de bureaux avec une certification « BREEAM Excellent » a été livré en novembre 2021. En même temps, ING a emménagé dans le bâtiment et a conclu un contrat de bail fixe de 12 ans.

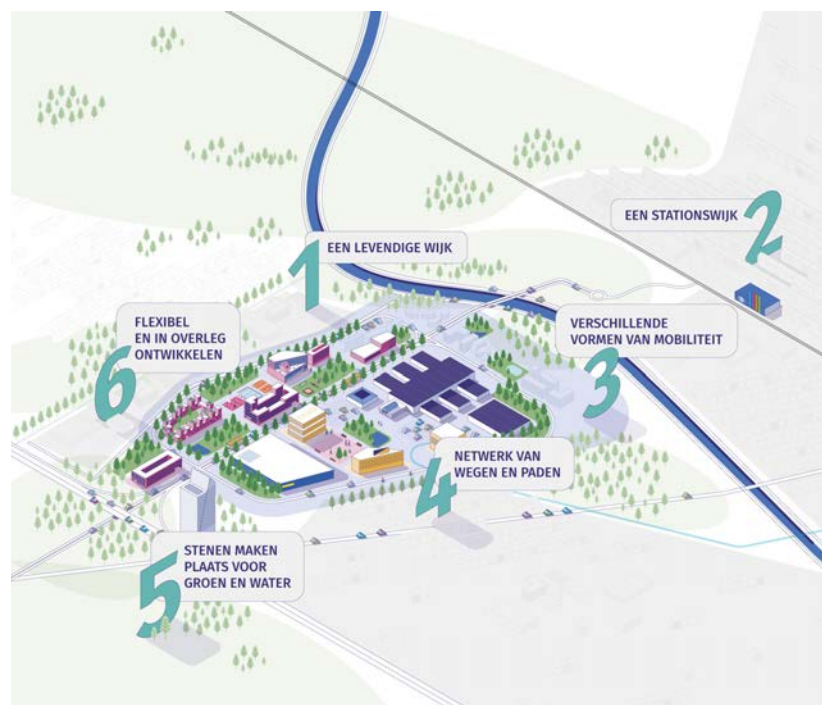


The Loop, Gand

Dans le prolongement du mémorandum d'ambition qui a fait suite à la Master Class animée par Alexander D'Hooghe en 2020, le travail s'est poursuivi sur le futur développement du site en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait en trois étapes parallèles, à savoir le remplissage temporaire, les développements dans le cadre du PES existant et finalement un nouveau plan directeur à long terme.

Dans ce contexte, un plan directeur a été élaboré pour un développement mixte de près de 80.000 m² de superficie sur les terrains situés entre l'IKEA et Flanders Expo.

En outre, une demande de permis a également été introduite pour une nouvelle phase de NETWORKS Gent d'environ 17.500 m² de surface de bureaux.



Charleroi

En concertation avec la Ville de Charleroi, un plan directeur a été élaboré pour l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi. Ce plan prévoit un développement mixte d'une superficie de près de 74.400 m².

ACQUISITIONS

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition au cours de l'exercice 2021. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

2 MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

3 ACTIONS PROPRES

Au 1er janvier 2021, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire et n'a procédé à aucune cession ou attribution.

Au 31 décembre 2021, Banimmo détenait donc encore toujours 106.620 actions propres.



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

(en € 000)	2021	2020
Revenus locatifs	3 146	3 294
Produits de cession d'immeubles de stock	78 000	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	81 146	3 294
Charges locatives	- 493	- 550
Prix de revient des immeubles de stock vendus	- 64 616	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	- 65 109	- 550
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	16 037	2 744
Honoraires et commissions de gestion	801	6
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	11 453	377
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	13 507	3 381
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 427	- 427
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 5 273	- 981
RÉSULTAT IMMOBILIER	36 098	5 100
Charges administratives	- 3 796	- 3 141
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	32 302	1 959
Charges financières	- 4 108	- 2 652
Produits financiers	154	269
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 66	- 37
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	197	- 185
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	- 19	- 461
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	28 460	- 1 107
Impôts	- 1 630	- 148
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	26 830	- 1 255
Résultat des activités non poursuivies	- 1 825	- 280
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	25 005	- 1 535
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	25 005	- 1 642
- Intérêts minoritaires	-	107
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)	2,20	- 0,14

4.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élevaient à € 3,1 millions en 2021, contre € 3,3 millions en 2020. Cette légère baisse est principalement due au renouvellement du bail de la Raketlaan 40 à Haren en 2020.

4.2 Produit de la vente d'immeubles de stock et de commandes en cours d'exécution

Le produit de la vente des immeubles de stock s'élève à € 78 millions, contre zéro en 2021. Ce résultat est entièrement imputable à la vente de NETWORKS NØR.

4.3 Coûts de la location

Les charges nettes du propriétaire s'élevaient à € 493 mille, en légère baisse par rapport aux € 550 mille de 2020.

4.4 Gains/pertes sur la juste valeur des immeubles de placement et réductions de valeur sur immeubles
L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact positif de € 11,4 millions sur les immeubles de placement (IAS40) principalement en raison du succès commercial de NETWORKS Gent, et un impact positif de € 13,5 millions sur les immeubles et terrains de stock (IAS2) principalement en raison d'une reprise de réductions de valeur sur l'immeuble NETWORKS NØR.

4.5 Amortissements IFRS 16

La nouvelle norme IFRS 16 a été mise en œuvre en 2019, ce qui fait que les actifs IFRS16 sont également amortis à hauteur de € 0,4 million en 2021.

4.6 Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève ainsi à € 36,1 millions, soit une multiplication par 7 par rapport à 2020.

4.7 Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation (frais administratifs et opérationnels) ont augmenté à € 3,8 millions en 2021, contre € 3,1 millions en 2020, en raison de la TVA non déductible, de l'expansion de l'équipe et de coûts d'entreprise imprévus.

4.8 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel s'élève à € 32,3 millions.

4.9 Charges financières

Les charges financières nettes s'élevaient à € 4 millions en 2021 contre € 2,4 millions en 2020. L'augmentation d'environ 55% est principalement due à l'obligation en cours de € 50 millions émise en décembre 2020.

4.10 Résultat des activités non poursuivies

Une provision sur la vente du Golf Hôtel de Chantilly SAS à la fin de 2019 a un impact sur le résultat à hauteur de € -1,8 millions.

4.11 Impôts

La charge fiscale ne s'élève qu'à € 1,6 million en raison de la récupération de pertes fiscales.

4.12 Résultat net

Le résultat net de l'exercice s'élève à € 25,0 millions, un revirement complet par rapport aux dernières années où le résultat net était toujours négatif. Ce résultat est la conséquence de la plus-value réalisée sur la vente de NETWORKS NØR et de l'augmentation de la juste valeur de NETWORKS Gent.

5 COMMENTAIRES SUR LE BILAN

(en € 000)	2021	2020
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	74 091	42 311
Immobilisations corporelles	394	457
Immobilisations incorporelles	98	160
Droits d'usage des contrats de location	5 245	5 616
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 312	5 036
Actifs d'impôts différés	0	0
Actifs financiers non courants	4 566	4 556
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 870	1 707
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	91 576	59 843
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	28 491	56 395
Actifs financiers courants	1 077	1 069
Créances commerciales et autres créances courantes	4 634	5 001
Créances d'impôts courants	35	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 699	19 160
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	105 935	81 718
TOTAL DES ACTIFS	197 512	141 562
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	39 274	14 269
Capitaux propres part du groupe	69 274	44 269
Intérêts minoritaires	0	340
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	69 274	44 609
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	68 706	77 995
Provisions non courantes	3 259	1 169
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	5 627	6 253
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	77 592	85 417
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	18 932	1 276
Dettes d'impôts courants	1 380	195
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	628	658
Dettes commerciales et autres dettes courantes	27 852	9 378
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	50 645	11 536
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	197 512	141 562

Les immeubles de placement (IAS40) ont connu une augmentation significative (€ +31,8 millions ou 75,2%) en raison de la réévaluation de NETWORKS Gent (bâtiment One et Two) qui a enregistré plus de 87% de contrats locatifs au 31/12/2021.

Les immeubles en stock (IAS2) présentent en revanche une diminution de -€ 27,9 millions en raison de la déduction du bâtiment NETWORKS NØR du bilan.

Les fonds propres du groupe s'élèvent à € 69,3 millions, soit € 6,1 par action, contre € 44,6 millions à la fin de 2020, soit € 3,9 par action.

En raison de la poursuite du financement des projets de développement en cours, la dette financière a augmenté, passant de € 79,3 millions à la fin de 2020 à € 87,6 millions à la fin de 2021. Cela comprend également le financement de projet externe de € 17 millions obtenu en décembre 2021 pour le projet NETWORKS Gent. L'argent reçu de la vente de NETWORKS NØR a été utilisé pour rembourser toutes les dettes courantes.

Compte tenu des fonds disponibles résultant de la vente de NETWORKS NØR, le ratio d'endettement financier net a diminué, passant de 42,5% à la fin de 2020 à 8,1% à la fin de 2021.

6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

En janvier 2022, Banimmo SA et le groupe Marc Liégeois ont finalisé avec Belfius Insurance la cession de 100% des actions de MC2 Development SA, la société propriétaire du nouveau centre d'activités d'ING à Louvain-la-Neuve.

7 PERSPECTIVES

Pour NETWORKS Gent, diverses négociations sont encore en cours pour la location de la surface restante d'environ 1.500 m².

Sur The Loop à Gand, une demande de permis est en cours pour une prochaine phase de 5 bâtiments qui seront proposés comme bureaux.

D'autres dossiers, également sur The Loop, sont en cours d'examen, tant en complément des développements récents que sur les terrains qui seront développés à moyen terme.

Grâce au repositionnement de NETWORKS Forest en tant qu'environnement axé sur les services, nous avons constaté un intérêt accru pour la location. Cela est dû en partie au réaménagement de l'atrium et à l'extension des services, ainsi qu'à la mise à disposition du NETWORKS Smart Hub, un centre d'affaires de technologie intelligente doté d'espaces de travail flexibles qui répond aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie de COVID-19.

Pour le terrain de Charleroi, on travaillera en 2022 sur le plan directeur qui permettra de commercialiser le projet.

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

Le conseil d'administration n'a pas, outre l'impact des événements récents en Europe orientale difficile à évaluer, connaissance d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, autres que celles mentionnées dans le présent rapport annuel. Les conséquences de la crise du COVID-19 ont été très limitées et n'ont pas eu d'impact sur Banimmo.

9 UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'a pas de risque de change. En matière de taux d'intérêt, la société a eu pour politique de couvrir ce risque par des instruments de type swap d'intérêts ou par combinaison de Floors et de Caps de durée et de montants similaires. Fin 2021, la société n'a plus aucun instrument de couverture de taux.

10 CORPORATE GOVERNANCE

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

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

En outre, Banimmo adhère aux principes du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 « Belgian Corporate Governance Code 2020 » publié le 12 mai 2019 (le « Code »), tout en prenant en considération les spécificités de la société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ». Une nouvelle « Charte de Corporate Governance », a été établie par le conseil d'administration de Banimmo le 13 novembre 2019 et approuvée par l'assemblée générale du 4 décembre 2019, vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Politique de rémunération incluse dans la présente « Charte de Corporate Governance » a été à nouveau modifiée par le conseil d'administration de Banimmo le 22 avril 2021 et approuvée par l'assemblée générale du 11 mai 2021.

La Charte est intégralement disponible sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

10.1 Déclaration relative à la Corporate Governance

10.1.1 Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

10.1.2 Conformité au Code

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

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

10.1.3 Contrôle interne et disposition « corporate governance »

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

Le fonctionnement de chacun de ces organes est codifié au travers de procédures et règlements écrits, diffusés auprès de chacun des intervenants. Les processus internes sont formalisés de manière écrite. La charte de « Corporate Governance » constitue la pierre angulaire de l'édifice et est reproduite sur le site internet officiel de la société.

Gestion des risques

La société définit sa politique d'investissement en matière immobilière tant au niveau du type d'actif choisi, au niveau de son poids relatif dans le portefeuille, qu'au niveau des objectifs de rentabilité et de return financier poursuivis pour chaque actif. Régulièrement, à la demande du comité d'audit et de gestion des risques, la direction chargée de la gestion journalière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

Activités de contrôle

Pour pouvoir suivre la gestion des risques, la société a recours à différents outils informatiques. Au niveau micro-économique, c'est à dire de chaque actif immobilier, les responsables disposent d'outils ad hoc actuellement sur Excel mais standardisés au niveau des variables d'action. Parallèlement, la société a mis en place un logiciel de gestion immobilière permettant à toute personne habilitée d'avoir accès à toute donnée sur un actif immobilier en portefeuille. Ce contrôle est renforcé par un outil de planning/budgeting plus performant. Au niveau macro-économique, la société dispose d'un logiciel de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ce logiciel est faite par une équipe distincte des équipes immobilières et qui se trouve sous la supervision de la direction financière. La transposition de ces données en principes IFRS est réalisée par un logiciel de consolidation.

Concernant les coentreprises et les entreprises associées, la société s'assure de diverses manières de l'efficacité du contrôle interne de ces sociétés.

Pour Conferinvest SA, Grondbank The Loop SA, et Urbanove Shopping Development SA (ainsi que pour les entreprises associées Avenir Promotion SA, Bijouterie Doutrepont SA et Les Rives de Verviers SA), Banimmo est présente aux conseils d'administration ou participe à la nomination des commissaires aux

comptes et suit les travaux de reporting et de clôture des comptes. Avant la vente des actions de cette société, Banimmo avait également un siège au conseil d'administration de MC² Development SA. Pour Comulex SA, IPS SA, PSDM SA et Espevelo 1 SA, un administrateur et/ou un membre de l'Organe Collégial de Gestion Journalière siège aux conseils d'administration.

Information et communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

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

La transmission des informations nécessaires au marché relève de la responsabilité de la direction financière, sous la supervision du comité d'audit et du conseil d'administration pour ce qui touche à l'information périodique.

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

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

La fonction de « compliance officer » est exercée depuis mi-2019 par un collaborateur avec une formation juridique, désigné à cet effet par le Conseil d'Administration. Tout manquement ou questionnement relatif à l'application de la Charte de « Corporate Governance », du « Dealing Code » de Banimmo et de manière plus générale relatif à l'Ethique lui est adressé pour avis.

Pilotage

L'ensemble des dispositions et procédures liées à la présentation des états financiers ainsi que le suivi de la trésorerie du groupe relève de la responsabilité des responsables de la gestion journalière. Ceux-ci informent régulièrement le comité d'audit et de gestion des risques qui se rassemble au moins trois fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire.

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

Pour définir cette fonction et ses responsabilités, une charte d'audit interne fut rédigée fin 2019. Un planning d'audit interne annuel sera également développé.

L'auditeur interne est invité aux réunions du comité d'audit et de gestion des risques et il discute à ces occasions l'état de ses travaux. Les travaux de l'auditeur interne concernent entre autres l'exécution de missions relatives à l'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques, vérifier la qualité des systèmes en place et formuler des recommandations d'améliorations. De plus, l'auditeur interne est proactivement impliqué dans les mesures visant à renforcer l'environnement de contrôle interne.

En 2019 un nouveau commissaire-réviseur a été nommé, le rôle étant accordé à EY Réviseurs d'Entreprises SRL. Le commissaire présente deux fois par an les conclusions des travaux au comité d'audit. Le mandat d'EY a une durée de trois ans et prendra fin lors de l'assemblée générale annuelle de 2022 sur l'exercice 2021. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de renouveler le mandat d'EY pour une période consécutive de trois ans.

10.1.4 Conseil d'administration et comités

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

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

Au 31 décembre 2021, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 4 indépendants, au sens du Code des sociétés et des associations et du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Durant l'exercice 2021, le conseil d'administration (« CA ») s'est réuni 7 fois, dont 7 fois par visioconférence, pour discuter des points principaux suivants :

- La situation financière de la société sur une base trimestrielle ;
- Les besoins et les possibilités de financement de la société et leur impact sur le business plan ;
- Le rapport de contrôle des coûts et la planification de la trésorerie ;
- Le suivi et les ajustements du business plan ;
- Les comptes annuels consolidés et statutaires et les rapports annuels 2021 ;
- Les résultats semestriels consolidés ainsi que le rapport semestriel 2021 ;
- L'impact de Covid-19 ;
- Le reporting des indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de service entre la Société et son actionnaire de référence ;
- La nouvelle politique de rémunération ;
- L'approbation de la nouvelle Charte Corporate Governance 2021
- L'approbation d'un financement relais supplémentaire de € 10 millions avec l'actionnaire de référence ;
- L'analyse et la prise de décision concernant les dossiers immobiliers, plus particulièrement :
 - La proposition d'achat de North Plaza 5
 - La conception finale de la phase 2 de NETWORKS Gent (Veld 3), l'étude de faisabilité et le lancement de la procédure d'autorisation
 - Le budget ajusté de NETWORKS Forest
 - La vente de NETWORKS NØR

- La vente des actions de MC² Development (détenant l'immeuble ING à Louvain-la-Neuve) à Belfius Insurance ;
- Le financement du projet pour les bâtiments One et Two de NETWORKS Gent
- La nomination d'agents immobiliers pour la vente de NETWORKS Gent 1 (One & Two) ainsi que la décision de réaliser une consultation de marché pour la vente
- Bonne Fortune à Ans
- La démission de Aedefficio SRL et la prévision de son remplacement.

10.1.4.2 Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit et risques (« CAR ») s'est réuni 3 fois en 2021 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2020 et des comptes du premier semestre 2021.

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

- Les résultats financiers annuels pour 2020 ;
- Les résultats financiers semestriels ainsi que le rapport semestriel 2021 ;
- Les conclusions de l'auditeur externe, EY Bedrijfsrevisoren BV ;
- Les conclusions et les travaux de l'auditeur interne (préparation et évaluation de la matrice des risques et des contrôles, documentation formelle des processus de comptabilité et de consolidation, sélection et évaluation d'un logiciel informatique pour la gestion immobilière ; évaluation du processus de sélection des agents immobiliers et des tiers, création et suivi d'un cas de test pour vérifier l'efficacité des contrôles internes) ;
- Le reporting des indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de service entre la société et son actionnaire de référence ;
- Les risques juridiques et fiscaux ;
- La discussion du business plan et des besoins de financement de la société.

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

Le comité de nomination et de rémunération (« CNR ») s'est réuni trois fois en 2021 pour délibérer, notamment sur :

- L'établissement d'une politique de rémunération dans le cadre de la promotion de l'engagement à long terme des actionnaires ;
- Les adaptations de la Charte Corporate Governance ;
- Les rémunérations variables et les bonus pour 2021 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et employés respectivement ;
- Les objectifs 2022 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière ;
- Le plan de bonus 2022 pour les membres du personnel ;
- Les départs et les recrutements ;
- Une première évaluation des objectifs 2021 pour la rémunération variable discrétionnaire des membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière.

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

Le comité d'investissement (« CI ») s'est réuni trois fois en 2021 pour délibérer, notamment sur :

- Le business plan 2021-2024 ;
- Le rapport sur le contrôle des coûts ;
- L'impact de Covid-19 ;
- Le budget de NETWORKS Forest ;
- L'acquisition éventuelle du North Plaza 5 ;
- La vente de NETWORKS NØR ;
- La location de NETWORKS Gent phase 1 (bâtiments One et Two) et la préparation de la sortie ;
- La poursuite du développement et du suivi du plan par étapes à Ans - Bonne Fortune,
- La stratégie à Charleroi,
- L'acquisition éventuelle de Royale 138 ;
- La création d'un comité Environmental Social Governance (ESG) au sein du comité d'investissement.

Le comité des administrateurs indépendants (« CAI ») s'est réuni deux fois en 2021 pour délibérer, notamment sur :

- Le financement relais supplémentaire de € 10 millions avec l'actionnaire de référence ;
- Le financement relais supplémentaire de € 20 millions avec l'actionnaire de référence (compte tenu de la vente de l'immeuble NETWORKS NØR fin décembre 2021 lors du prochain conseil d'administration, tenu en 2022, il est apparu que le financement supplémentaire avec Patronale Life n'était plus nécessaire, de sorte qu'aucun autre avis n'a été requis).

10.1.4.3 Membres du conseil d'administration et des comités

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

Les mandats suivants prennent fin lors de l'assemblée annuelle tenue en 2022 sur l'exercice se clôturant le 31.12.2021. Il s'agit des mandats suivants :

- Patronale Life SA, représentée par son représentant permanent M. Filip Moeykens ;
- Lares Real Estate SRL, représentée par son représentant permanent M. Laurent Calonne ;
- André Bosmans Management SRL, représentée par son représentant permanent M. André Bosmans ;
- Access & Partners SRL, représentée par son représentant permanent M. Didier Malherbe ;
- Mylecke SA, représentée par son représentant permanent M. Hendrik Danneels.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de renouveler les mandats susmentionnés pour une nouvelle période de six ans.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Début de mandat	Fin de mandat	Pré- sence CA 2021	Pré- sence CAR 2021	Pré- sence CI 2021	Pré- sence CNR 2021
Patronale Real Estate SA (Président) Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	7/7	-	3/3	2/2
Patronale Life SA (Vice-Président) Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : Filip Moeykens	19/11/2018	10/05/2022	5/7	3/3	-	-
Mylecke SA Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Représentant permanent : Hendrik Danneels	27/05/2019	10/05/2022	7/7	-	3/3	-
Lares Real Estate SRL Avenue Georges Henri 447 - 1200 Bruxelles Représentant permanent : Laurent Calonne	19/11/2018	10/05/2022	7/7	-	-	-
Liesbeth Keymeulen SRL Frans Halsvest 24/1 - 2800 Malines Représentant permanent : Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	7/7	-	-	-
André Bosmans Management SRL Posteernestraat 42 - 9000 Gent Représentant permanent : André Bosmans	09/05/2017	10/05/2022	7/7	-	-	-
Jo De Clercq Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	7/7	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° SRL Van Schoonbekerstraat 36 (boîte 401) 2018 Anvers Représentant permanent : Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	6/7	3/3	-	2/2
A. Schryvers SRL (dénomination commerciale : S-Advice & Management) Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Malines Représentant permanent : Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	6/7	-	3/3	-
Access & Partners SRL Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Bruxelles Représentant permanent : Didier Malherbe	09/05/2017	10/05/2022	6/7	3/3	-	2/2

CONSEIL D'ADMINISTRATION
AU 31 DÉCEMBRE 2021



Werner Van Walle

Représentant permanent de Patronale Real Estate SA.

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

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

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

En 2002 il a repris, conjointement avec Filip Moeykens, la Société Patronale Hypothécaire, la société qui, en 20 ans de temps, a évolué d'un mini-acteur sur le marché financier belge au Groupe Patronale actuel.

Le Groupe Patronale englobe entre autres Patronale Life, une compagnie belge d'assurances vie, Patronale Solar qui investit dans des parcs de panneaux solaires et Patronale Real Estate qui a développé depuis 2014 un portefeuille immobilier logistique et semi-industriel.

Werner Van Walle est le Chief Investment Officer et Président du comité de crédit de Patronale Life.



Laurent Calonne

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL. Administrateur.

Laurent Calonne dispose d'une grande expérience immobilière.

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

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

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



André Bosmans

Représentant permanent de André Bosmans Management SRL.

Administrateur.

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

Il a été, entre 1996 et mi 2014, Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo et est depuis 2011 administrateur de Banimmo. Il a été à nouveau Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo d'avril 2016 jusque fin 2018.

Il est administrateur de différentes sociétés (comme par exemple GBTL, Vedis, Inclusio, etc.), membre indépendant du comité d'investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen ainsi que membre du comité de direction de Belgian Land.

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



Didier Malherbe

Représentant permanent de Access & Partners SRL.

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

Didier Malherbe est président de l'Agence du commerce extérieur (Sa Majesté le Roi en est le président d'honneur), président de Bel V (filiale de l'AFCN, chargée d'effectuer les contrôles réglementaires et les évaluations de sécurité dans les principales installations nucléaires belges) et président du conseil d'administration de BCI-Pharma, une société de biotechnologie implantée à Liège et à Montpellier. Licencié en droit de l'UCL, il a débuté sa carrière comme consultant puis chef de cabinet au sein des gouvernements wallon, bruxellois et fédéral. En 1993, il choisit le secteur privé, après avoir obtenu un Executive MBA de l'Université de G. Washington (USA). Il a ensuite travaillé successivement pour Spadel, Bellsouth (USA), avant de devenir responsable des relations extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB).

Didier Malherbe a été administrateur délégué d'UCB Belgique et vice-président des affaires publiques d'UCB entre 2006 et février 2021. Il est également le fondateur du Salon de l'étudiant et du European Business Summit. Il a été président du comité de gestion du FOREM (le service public wallon de l'emploi et de la formation) de 2016 à 2020.

Didier Malherbe est également vice-président du conseil d'administration de l'Union Wallonne des Entreprises (UWE) et administrateur de l'Université Catholique de Louvain (UCLouvain).



Annette Vermeiren

Représentant permanent de Granvelle Consultants & Co SRL.

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

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

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

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



Ann Schryvers

Représentant permanent de S-Advice & Management SRL.

Administrateur indépendant, membre du comité d'investissement.

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

Elle représente par ailleurs AG Real Estate au sein du comité d'investissement de la SIR Ascencio. Avant AG RE, Ann Schryvers a travaillé pour de nombreuses sociétés (Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, etc.) dont aussi Banimmo de fin 1994 à début 2006 où elle a géré de nombreux investissements et développements.



Jo De Clercq

Administrateur indépendant, président du comité d'investissement.

Jo De Clercq a une très large expertise immobilière acquise tout au long de sa carrière. Jusqu'à il y a quelques années, il était le directeur général de Patrizia GMBH, un gestionnaire de fonds immobiliers importants.

Avant cela, il a été durant 14 ans Partner chez Rockspring où il a géré les bureaux de Bruxelles, Amsterdam et Paris en menant des transactions totales annuelles de l'ordre de € 1,5 milliards.

Sa carrière antérieure l'a alors mené chez Pricoa, JLL, Rogib, etc. et toujours dans le secteur immobilier.

Jo De Clercq est administrateur non-exécutif d'un nombre de fonds d'investissement gérés par Revive, il est partenaire chez Alter Reim et membre ULI et membre UPSI.

Il est titulaire d'un post graduat en immobilier.



Filip Moeykens

Représentant permanent de Patronale Life SA.

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

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

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

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

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

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



Hendrik Danneels

Représentant permanent de Mylecke SA.
Administrateur, membre du comité
d'investissement.

Représentant permanent de Mylecke SA.
Administrateur, membre du comité d'investissement.
Actionnaire, représentant permanent, Administrateur
d'un nombre de sociétés immobilières et promoteurs.
Hendrik Danneels a débuté sa carrière dans le
secteur bancaire, mais a vite eu une préférence pour
l'immobilier.

Il a déjà développé en Belgique et à l'étranger plus de
4 000 appartements, 400.000 m² de retail et
100.000 m² de bureaux.

Ses activités actuelles se situent dans les trois
catégories suivantes :

- Développement immobilier ;
- Acquisition, détention et vente d'immobilier loué ;
- Acquisition, détention et vente de participations dans
d'autres sociétés .



Liesbeth Keymeulen

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen
SRL.

Administrateur.

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

10.1.5 Organe collégial de gestion journalière

ORGANE COLLEGIAL DE GESTION JOURNALIERE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

Au 31 décembre 2021, l'organe collégial de gestion journalière de Banimmo est composé des membres suivants :





Laurent Calonne

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.

Chief Executive Officer et Administrateur délégué, membre du conseil d'administration.

Laurent Calonne a rejoint Banimmo en novembre 2018 comme Chief Investment Officer.

Il dispose d'une grande expérience immobilière. Durant les années 2013 à 2018 il était membre du comité d'investissement de Patronale Life.

Il a auparavant travaillé plus de 10 ans au sein de Leasinvest & Extensa comme directeur technique, responsable de développements et directeur de la filiale turque. Il a débuté sa carrière dans la construction. Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.



Liesbeth Keymeulen

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen SRL.

Chief Operations Officer et Administrateur délégué, membre du conseil d'administration.

Liesbeth Keymeulen a rejoint Banimmo en octobre 2019 en tant que Chief Operations Officer et assume en cette qualité la direction opérationnelle des activités immobilières.

Liesbeth Keymeulen a acquis une longue expérience en immobilier, tout d'abord en tant que Project Manager auprès de Bopro, Square et l'OTAN et ensuite en qualité de Head of Construction auprès de Extensa et de Chief Operations Officer auprès de The House of Development.

Liesbeth Keymeulen est ingénieur civil-architecte de l'Université de Gand.



Sven Dumortier

Représentant permanent de Mundovert Ires SRL. Chief Technology Officer.

Représentant permanent de Mundovert Ires SRL. Chief Technology Officer.

Sven Dumortier a rejoint Banimmo en septembre 2019.

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

10.1.6 Politique en cas de conflits d'intérêts

Les administrateurs et les membres de l'organe collégial de gestion journalière agissent en tout temps dans l'intérêt de Banimmo et de ses filiales. Toute opération conclue entre, d'une part, la société et ses filiales, et, d'autre part, tout administrateur ou membre de l'organe collégial de gestion journalière, qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Dans un tel cas, un comité d'administrateurs indépendants est mis en place pour conseiller le conseil d'administration au sujet d'un éventuel conflit d'intérêts. En 2021, le Comité des administrateurs indépendants a émis un avis au Conseil d'administration concernant un prêt relais supplémentaire de € 10 millions à contracter auprès de l'actionnaire de référence, Patronale Life. Le Comité des administrateurs indépendants s'est réuni une fois de plus sur une question pour laquelle son avis n'était plus requis.

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

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

10.1.8 Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2021 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

10.1.9 Rapport de rémunération

10.1.9.1 Description de la procédure adoptée pendant l'exercice 2021, pour élaborer une politique de rémunération pour les administrateurs, les autres dirigeants et les délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

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

La procédure adoptée pendant l'exercice 2021 pour élaborer la politique de rémunération pour les administrateurs et les délégués à la gestion journalière a été modifiée en 2021 en application du Code des sociétés et associations (tel que modifié par la loi du 28 avril 2020 transposant la directive (UE) 2017/828 du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2017 modifiant la directive 2007/36/CE en ce qui concerne la promotion de l'engagement à long terme des actionnaires et portant diverses dispositions relatives aux sociétés et associations) et des recommandations du Code belge de Corporate Governance.

Le comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques du marché et soumet au conseil d'administration les recommandations nécessaires.

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

- a) Les principes de base de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.
- La rémunération des administrateurs non-exécutifs et indépendants est composée d'une rémunération fixe et de jetons de présence.
 - Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.
 - Pour les délégués à la gestion journalière Banimmo a conclu des contrats de management ou de travail à des conditions de marché, spécifiques à chaque délégué à la gestion journalière concerné.
- b) L'importance relative des différentes composantes de la rémunération :
- Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération fixe pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15.000 HTVA par an (calculé au prorata en cas de nomination en cours d'année).
 - Les membres des comités d'audit et risques, de nomination et de rémunération, d'investissement et des administrateurs indépendants perçoivent un jeton de présence pour chaque réunion dont le montant est fixé à € 1.000 HTVA par réunion. Ces montants sont doublés en cas de présidence de comité.
 - Pour les délégués à la gestion journalière, les conventions prévoient une rémunération annuelle brute fixe, ainsi qu'une rémunération variable accordée en fonction d'objectifs établis par le Conseil d'Administration et dont le montant ne dépasse pas 30% de la rémunération annuelle brute fixe.

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

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

- d) Les informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux suivants.
- La politique de rémunération n'a pas été modifiée par rapport à l'exercice social faisant l'objet du présent rapport, mais il est prévu qu'elle sera modifiée pour l'exercice suivant.

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

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

10.1.9.4 Le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs non exécutifs par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société, s'élève pour 2021 à € 163.000 HTVA.

Répartition des rémunérations :

en €		Rémunération attribuée pour participation à :					Total
		CA	CNR*	CAR**	CI***	Adm. Indep.	
Administrateur indépendant	Granvelle Consultants & C° SRL	15.000	2.000	6.000		4.000	27.000
Administrateur indépendant	Access & Partners SRL	15.000	2.000	3.000		2.000	22.000
Administrateur indépendant	Jo(han) De Clercq	15.000			6.000	2.000	23.000
Administrateur indépendant	Ann Schryvers SRL	15.000			3.000		18.000
Administrateur non exécutif	Patronale Real Estate SA	15.000	4.000		3.000		22.000
Administrateur non exécutif	Patronale Life SA	15.000		3.000			18.000
Administrateur non exécutif	Mylecke SA	15.000			3.000		18.000
Administrateur non exécutif	André Bosmans Management SRL	15.000					15.000
							163.000

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

10.1.9.5 Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages attribués directement ou indirectement aux administrateurs exécutifs, autres dirigeants et délégués à la gestion journalière, par la société ou par une société qui fait partie de son périmètre de consolidation, s'élève à € 1.040.648 HTVA.

Répartition de ce montant :

- a) la rémunération de base s'élève à € 843.854 HTVA ;
 b) la rémunération variable : € 196.794 HTVA ;
 c) pension : aucun montant ;

d) les autres composants de la rémunération, tels que les frais ou la valeur d'assurances et autres avantages en nature, dont les spécificités des plus importants sont commentés : € 0.

Cette rémunération n'a pas été fondamentalement adaptée par rapport à l'exercice qui fait l'objet du présent rapport annuel.

e) rémunération pour fin de contrat : € 0.

Au cours de l'exercice 2021 le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

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

en € (HTVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Aedefficio SRL CDO rp. Damien Darche	Mundoververt IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier
Rémunération de base	243.659	235.429	150.962	213.804
Rémunération variable	70.858	65.900		60.036
Total	314.517	301.329	150.962	273.840

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

10.2 Mixité au sein du conseil d'administration

Tous les sexes sont représentés au sein du conseil d'administration de la société qui est d'ailleurs très soucieuse de la représentativité de la composition de son conseil d'administration.

Ce critère fait partie des critères considérés pour la nomination de nouveaux administrateurs.

Le nombre d'administrateurs du sexe masculin est de 7, et du sexe féminin de 3 au 31 décembre 2021.

10.3 Règles préventives des abus de marché

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

10.3.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Banimmo

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

De plus, le Compliance Officer veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « Période Close » et « Période Interdite », pendant lesquelles les transactions portant sur

des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmo sont prohibées pour les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes dans Banimmo, les travailleurs de Banimmo, toute personne reprise sur la liste mentionnée ci-dessus ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les « Période Close » et « Période Interdite » sont les suivantes :

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

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

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

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

Le Compliance Officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmo doit en aviser par écrit (courrier ou e-mail) le conseil d'administration.

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

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

10.4 Règles préventives de conflits d'intérêts

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

Le conseil d'administration de Banimmo veille au respect des procédures prévues par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration. Conformément à la Charte de Corporate Governance, toute opération conclue entre d'une part la société et ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou tout membre de l'organe collégial de gestion journalière - qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations - requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Au cours de l'exercice 2021, à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

11 ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

13 DIVIDENDE

Afin de consolider la poursuite de la croissance après la relance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

14 DÉCHARGE AU COMMISSAIRE

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.

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

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

16 INFORMATION SUR L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas de succursales.

17 CONFLIT D'INTERETS ET OPERATIONS ASSIMILEES

En 2021, les transactions suivantes ont fait l'objet de la procédure prévue aux articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et associations :

En 2021, le Comité des administrateurs indépendants a conseillé le Conseil d'administration à deux reprises. Le **premier avis** concernait un financement relais supplémentaire de € 10 millions à souscrire auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 25 août 2021 :

"[...]"

7. Avis du Comité des administrateurs indépendants + approbation d'un financement relais supplémentaire de € 10 millions par Patronale Life

M. Olivier Nokerman a donné une vue d'ensemble de la planification de la trésorerie 2021 (annexe 8) qui montre que :

- un financement à court terme est nécessaire.
- beaucoup de fluctuations dans les flux de trésorerie dans les mois à venir.
- un financement externe avantageux est à portée de main (BNP Paribas Fortis - NG1 / NØR).
- possibilité de vendre plusieurs projets => possibilité de cash-in élevé dans les prochains mois.

Dans l'attente d'une mise à jour de la planification des flux de trésorerie 2022-2025, il est proposé d'obtenir un financement à court terme (€ 10 millions) de Patronale Life, conformément au term sheet figurant à l'annexe 9. Dans ce contexte, un avis a été demandé au comité des administrateurs indépendants.

Mme Annette Vermeiren a pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants en date du 23 août 2021 (annexe 10) concernant le financement relais susmentionné (€ 10 millions) avec une date d'échéance au 31/12/2021 conformément aux termes contenus dans le term sheet en annexe 9.

Une attention particulière est accordée à la description de la décision ou de la transaction envisagée, aux avantages et inconvénients commerciaux ainsi qu'aux conséquences sur le patrimoine. Le Comité considère que la conclusion du financement relais susmentionné permet à Banimmo d'absorber ses pénuries de trésorerie temporaires sur une courte période (4 mois) en attendant la préparation et la discussion du plan de trésorerie/financement 2022. Le Comité est également d'avis que les conditions du term sheet susmentionné ne sont pas de nature à causer un désavantage à la société qui serait manifestement illégal en vue de la politique poursuivie par la société.

En conclusion, le comité d'administrateurs indépendants émet un avis positif au conseil d'administration en ce qui concerne la conclusion du financement relais susmentionné (€ 10 millions) avec une date d'échéance au 31/12/2021 conformément aux termes et conditions contenus dans le term sheet en annexe 9.

Décision :

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

- d'approuver l'avis du comité des trois administrateurs indépendants en date du 23 août 2021 (annexe 10) ; et
- de conclure un financement relais (€ 10 millions) avec Patronale Life SA avec une date d'échéance au 31/12/2021 selon les modalités contenues dans le term sheet en annexe 9.

[...]"

Le **deuxième avis** a fait suite à l'approbation par le conseil d'administration du business plan 2022-2026 en date du 9 novembre 2021 et a examiné la possibilité de combler le besoin de financement supplémentaire de la société par une ligne à court terme jusqu'à la fin de 2022 pour un montant de € 20 millions auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life. Compte tenu de la vente du bâtiment de NETWORKS NØR en décembre 2021, le conseil d'administration suivant, qui s'est tenu en 2022, a constaté que le financement supplémentaire avec Patronale Life n'était plus nécessaire.

Fait à Bruxelles le 22 mars 2022.



COMPTES ANNUELS

Comptes annuels	60
Compte de résultat consolidé	61
État consolidé du résultat global	62
Bilan consolidé	63
Tableau consolidé des flux de trésorerie	65
État consolidé des variations des capitaux propres	68
Notes aux comptes consolidés	69
Rapport du commissaire	142
Comptes annuels abrégés de Banimmo	147

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2021	2020
Revenus locatifs	19	3 146	3 294
Produits de cession d'immeubles de stock	20	78 000	-
Produits des commandes en cours d'exécution	20	-	-
Produits des activités ordinaires		81 146	3 294
Charges locatives	19	- 493	- 550
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	- 64 616	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	-	-
Charges des activités ordinaires		- 65 109	- 550
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES		16 037	2 744
Honoraires et commissions de gestion		801	6
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	20	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	11 453	377
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	13 507	3 381
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location		- 427	- 427
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	22	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	22	- 5 273	- 981
RÉSULTAT IMMOBILIER		36 098	5 100
Charges administratives	23	- 3 796	- 3 141
Autres revenus		-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		32 302	1 959
Charges financières	25	- 4 108	- 2 652
Produits financiers	25	154	269
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location		- 66	- 37
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	197	- 185
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	-	-
Résultat des autres actifs financiers	25	- 19	- 461
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		28 460	- 1 107
Impôts	26	- 1 630	- 148
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		26 830	- 1 255
Résultat des activités non poursuivies	36	- 1 825	- 280
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		25 005	- 1 535
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		25 005	- 1 642
- Intérêts minoritaires		-	107
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		2,20	- 0,14

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	2021	2020
RÉSULTAT NET	25 005	- 1 535
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	25 005	- 1 535
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	25 005	- 1 642
– Intérêts minoritaires	-	107

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2021.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2021	2020
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	6	74 091	42 311
Immobilisations corporelles	7	394	457
Immobilisations incorporelles		98	160
Droits d'usage des contrats de location	12	5 245	5 616
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	5 312	5 036
Actifs d'impôts différés		0	0
Actifs financiers non courants	9	4 566	4 556
Créances commerciales et autres créances non courantes	10	1 870	1 707
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		91 576	59 843
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de stocks	11	28 491	56 395
Actifs financiers courants	9	1 077	1 069
Créances commerciales et autres créances courantes	10	4 634	5 001
Créances d'impôts courants		35	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	71 699	19 160
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		105 935	81 718
TOTAL DES ACTIFS		197 512	141 562

(en € 000)	Notes	2021	2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital	14	30 000	30 000
Réserves consolidées		39 274	14 269
Capitaux propres part du groupe		69 274	44 269
Intérêts minoritaires		0	340
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		69 274	44 609
PASSIFS			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières non courantes	15	68 706	77 995
Provisions non courantes	17	3 259	1 169
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		5 627	6 253
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	0	0
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		77 592	85 417
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières courantes	15	18 932	1 276
Dettes d'impôts courants		1 380	195
Provisions courantes	17	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		628	658
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	27 852	9 378
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	36	1 825	0
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		50 645	11 536
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		197 512	141 562

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2021.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	Notes	2021	2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
RÉSULTAT NET DU GROUPE		25 005	-1 642
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS		0	107
- Impôts	26	1 630	148
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	20	0	0
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock (1)	20	-13 384	0
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (2)	21	-11 453	- 377
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (3)	12	426	426
- (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers (4)	9	19	461
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (5)	21	-13 507	-3 381
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances (6)		1 125	0
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		0	0
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	7	17
- Amortissement des immobilisations incorporelles		66	62
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		- 345	- 259
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (7)	8	- 198	185
- Résultat des activités non poursuivies (8)	36	1 825	280
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	25	0	0
- Charges d'intérêts	25	4 174	2 688
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	- 154	- 269
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	0	0
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		-4 763	-1 552
<i>Variations du fonds de roulement</i>			
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (9)		-19 010	-3 140
Encaissements de cessions sur immeubles de stock (1)		78 000	0
Créances commerciales et autres créances		- 576	342
Dettes commerciales et autres dettes (10)		14 278	- 192
Provisions (11)		2 090	- 82
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		70 019	-4 623
Impôts payés		- 463	- 121
Impôts reçus		77	29
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		69 633	-4 715

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	Notes	2021	2021
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (12)		-20 326	-8 214
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles		0	- 3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 5	- 27
Augmentation de capital des coentreprises et entreprises associées		0	0
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées		0	0
Cession de coentreprises et entreprises associées		0	0
Dividendes reçus d'actifs financiers		0	180
Encaissements de cession des activités non poursuivies		0	0
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-29	- 432
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		0	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		-20 360	-8 497
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Acquisition quote part de tiers		- 418	0
Nouveaux emprunts (13)		17 000	38 600
Remboursements d'emprunts (14)		-9 300	-30 300
Emissions d'obligations (net de frais)		0	49 944
Remboursements d'obligation		0	-43 800
Remboursements de dettes liées aux droit d'usage des contrats de locations (3)		- 656	- 689
Intérêts payés		-3 507	-3 985
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		0	0
Autres intérêts perçus		146	37
Dividendes versés aux actionnaires		0	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		3 266	9 807
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		52 539	-3 405
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	19 160	19 160
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	71 699	19 160

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2021.

Pour l'année 2021 :

- (1) Les postes « (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock » et « Encaissements de cessions sur immeubles de stock » concernent l'immeuble NETWORKS NØR et respectivement le résultat de cession hors reprise de réductions de valeur antérieures et le prix de vente de l'immeuble (voir note 11 et 20).
- (2) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne les immeubles NETWORKS Forest, Da Vinci H3 et l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 6).
- (3) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de locations » se rapportent à l'application de la nouvelle norme IFRS 16 (voir note 12).
- (4) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers » se rapporte à la valorisation des certificats fonciers Atlantic House (voir note 9).
- (5) Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks » se rapporte aux immeubles : Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40, Da Vinci H5, et NETWORKS NØR (voir note 11 et 21).
- (6) Le poste « (Reprises de) réduction de valeur sur créances » se rapporte à la réduction de valeur totale de la créance que le groupe Banimmo détient sur la société « Tour Eiffel » à la suite de la constatation d'une perte de valeur importante de l'immeuble « Paris Vaugirard » sous-jacent à cette créance (voir note 10 et 22).
- (7) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » concerne le résultat de l'entreprise associée Grndbank The Loop et de la coentreprise MC² Development (voir note 8).
- (8) Le poste « Résultat des activités non poursuivies » se rapporte aux opérations de l'activité non poursuivie Golf Hotel de Chantilly (voir note 36).
- (9) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement le développement de l'immeuble NETWORKS NØR et les travaux d'étude pour le développement de l'immeuble NETWORKS Gent phase 2 (voir note 11).
- (10) Le poste « Dettes commerciales et autres dettes » concerne essentiellement une dette envers l'administration de la TVA à la suite de la vente de l'immeuble NETWORKS NØR et échue en janvier 2022 (voir note 18).
- (11) Le poste « Provisions » concerne d'une part une provision constituée pour un risque lié à des obligations contractuelles dans le dossier « Paris Vaugirard » envers la société « Tour Eiffel » et la provision pour garantie locative sur l'ancien immeuble Alma Court (note 17 et 22).
- (12) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne principalement le développement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 6).
- (13) Le poste « Nouveaux emprunts » concerne un nouvel emprunt bancaire permettant le refinancement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 15).
- (14) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à des remboursements d'emprunts à Patronale Life (voir note 15).

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Notes	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto- détenus	Réserves conso- lidées	Gains et pertes com- tabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consoli- dés
SOLDE AU 1 ^{ER} JANVIER 2020		30 000	392	-1 843	17 362	0	45 911	232	46 142
Résultat de l'exercice 2020					-1 642		-1 642	107	
Autres					0		0	1	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020		30 000	392	-1 843	15 720	0	44 269	340	44 609
Résultat de l'exercice 2021					25 005		25 005		
Acquisition part de tiers								- 340	
Autres					0		0	0	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021		30 000	392	-1 843	40 726	0	69 274	0	69 274

Les notes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2021.

NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 62,47 % du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine (voir note 33).

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

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

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 54.742 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 290.000 m² à développer.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, 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 mars 2022 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 10 mai 2022.

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 2021 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 2021.

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

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

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2021

Plusieurs amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2021, mais n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe. Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes, interprétations ou amendements qui ont été publiés et qui ne sont pas encore entrés en vigueur.

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2021 :

- Amendement à la norme IAS 39 – « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020, adopté par l'UE le 13 janvier 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrats d'assurance : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020, adopté par l'UE le 13 janvier 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020, adopté par l'UE le 13 janvier 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020, adopté par l'UE le 13 janvier 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Allègements de loyer liés à la covid-19 au-delà du 30 juin 2021 » - publié par l'IASB le 31 mars 2021, adopté par l'UE le 30 août 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er juin 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location : comptabilisation et évaluation », intitulé « Réforme des taux d'intérêts de référence – phase 2 » - publié par l'IASB le 27 août 2020, adopté par l'UE le 13 janvier 2021 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2021 .

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

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

- IFRS 17 – « Contrats d'assurance » - publiée par l'IASB le 18 mai 2017 adoptée par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 16 – « Immobilisations corporelles », intitulé « Produit antérieur à l'utilisation prévue » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 37 – « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », intitulé « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IAS 41 – « Agriculture », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 – « Première application des Normes internationales d'information financière », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 3 – « Regroupements d'entreprises », intitulé « Définition d'une entreprise » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 4 – « Contrat d'assurance », intitulé « Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 » - publié par l'IASB le 25 juin 2020 adopté par l'UE le 16 décembre 2020 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023.
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à

partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible);

- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Améliorations annuelles » - publié par l'IASB le 14 mai 2020, adopté par l'UE le 28 juin 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2022 (application anticipative possible);
- Amendement à la norme IFRS 17 – « Contrats d'assurance », intitulé « Modification d'IFRS 7 » - publiée par l'IASB le 25 juin 2020 adopté par l'UE le 19 novembre 2021 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023.

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

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

- IFRS 14 – « Comptes de report règlementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014 et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants » - publié par l'IASB le 23 janvier 2020 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Informations à fournir sur les méthodes comptables » - publié par l'IASB le 12 février 2021 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 8 – « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », intitulé « Définition d'une estimation comptable » - publié par l'IASB le 12 février 2021 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction » - publié par l'IASB le 7 mai 2021 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 28 – « Participations des entreprises associées et des joint-ventures », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats financiers consolidés », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre

2014 et non encore adopté par l'UE ;

- Amendement à la norme IFRS 17 – « Contrats d'assurance », intitulé « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives » - publié par l'IASB le 9 décembre 2021 et non encore adopté par l'UE.

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

B. Méthodes de consolidation

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

I. Filiales

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

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

Comme c'est le cas dans la majorité des acquisitions réalisées par le Groupe, lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs entités qui ne constituent pas une entreprise mais plutôt un groupe d'actifs ou d'actifs nets, le regroupement n'est pas qualifié de « business combination » (au sens de IFRS 3). Le coût d'acquisition est alors réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill. Ainsi, en cas d'acquisition d'actif, contrairement à une « business combination », le montant payé qui dépasse la juste valeur des actifs n'est pas comptabilisé séparément comme goodwill. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, non pas à leur juste valeur comme dans une « business combination », mais à leur juste valeur majorée du « surpris » payé, sans reconnaissance d'impôts différés. Si l'acquisition porte sur une entité répondant à la défi-

nition d'une entreprise, comme cela pourrait être éventuellement le cas dans des prises de participations majoritaires dans des entités opérant des immeubles investis dans des complexes hôteliers, centres de conférences ou autres, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultat.

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

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

II. Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelle. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20% des droits de vote.

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

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

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

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

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

III. Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs. En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

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

En cas d'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise, les

principes de comptabilisation des regroupements d'entreprises sont applicables à concurrence de la quote-part acquise par le Groupe.

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

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

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

C. Immeubles et immeubles de placement

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

- Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le Groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles (IAS 16). C'est notamment le cas des immeubles exploités par le Groupe dans une activité produisant des revenus ordinaires des hôtels et/ou centres de conférence détenus par des entreprises associées. Ces immeubles sont évalués selon le modèle du coût, à leur coût déprécié, soit le coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des immeubles, sous déduction de leur valeur résiduelle probable (voir point D ci-dessous).
- Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. (Voir point G ci-dessous).
- Les immeubles de placement (IAS 40), pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe. Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des

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

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

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

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

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

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

à la juste valeur est établie sous la déduction de la valeur actualisée des loyers restant à payer.

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, le droit sur le bien immobilier est comptabilisé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location financement et fera l'objet d'une évaluation

selon le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.

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

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

D. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

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

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

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

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

E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis.

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

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ PROBABLE
Logiciels	3 - 5 ans
Droits	2 ans

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

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

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

Ces immeubles sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à la terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente. Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunts. Le montant de toute dépréciation des stocks pour les

ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

H. Droits d'usage des contrats de location

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

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

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

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

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

I. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée (par exemple les terrains) et les goodwill, ne sont pas amortis et sont soumis à un test annuel de dépréciation. Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières, le caractère recouvrable de leur valeur comptable est mis en doute. Une perte de valeur est

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

J. Actifs financiers

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

Ainsi :

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

K. Créances commerciales et autres créances

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

estimées (compte tenu des garanties reçues) devient négative.

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

L. Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Les couvertures de flux de trésorerie visent à réduire le risque de variation des flux de trésorerie liés à des actifs et des passifs comptabilisés au bilan. Les variations de la juste valeur provenant des couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisées dans les capitaux propres. Par la suite, ce montant est transféré en résultat lors de l'exercice au cours duquel l'élément couvert affecte le résultat. La partie inefficace de la relation de couverture

est immédiatement portée dans le compte de résultat. Lorsque la relation de couverture cesse d'être efficace, la comptabilité de couverture y afférente est abandonnée et les montants portés initialement dans les capitaux propres y sont maintenus jusqu'au moment où la transaction couverte est comptabilisée dans le compte de résultat, sous la rubrique « Charges financières ».

M. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

N. Capital

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

O. Dettes financières

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

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

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

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

les « Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location » et les « Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

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

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

A chaque période de clôture les dettes sont réévaluées en :

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

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

ultérieur, sont également classés en dettes commerciales et autres dettes.

R. 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 résultat au même rythme que les amortissements des immobilisations pour lesquelles les subsidés ont été obtenus.

S. Impôts sur le résultat

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

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

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

Le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés.

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

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

T. Avantages du personnel

I. Avantages à court terme

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

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

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

II. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

La loi du 28 avril 2003, relative aux pensions complémentaires, prévoit la garantie à charge de l'employeur d'un rendement minimal moyen sur les contributions de l'employeur et les contributions personnelles. Cette garantie de rendement a été modifiée avec effet au 1er janvier 2016, conformément à la loi du 18 décembre 2015 (loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite), date à laquelle le taux de la garantie de rendement devient unique pour

les contributions de l'employeur et les contributions personnelles et devient variable. Celui-ci peut être adapté au 1er janvier de chaque année, selon les dispositions décrites dans cette loi.

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

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

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

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

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

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

III. Indemnités de départ

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

U. Provisions

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

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou 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.

V. Contrats de location

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

Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe. Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement ou immeubles en stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuités locatives accordées aux clients sont comptabilisés de façon linéaire en réduction des revenus sur la période se terminant à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats.

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

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

La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des

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

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

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

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

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

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

Les charges d'actualisation sont comptabilisées dans les charges financières sous la rubrique « Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

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

W. Reconnaissance des revenus

I. Revenus locatifs et de gestion d'immeuble

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

II. Revenus de cessions d'immeubles

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

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

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

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis et mesurés de manière fiable, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par le Groupe à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble. La quote-part du revenu qui se rapporte au terrain comme élément séparable est reconnue immédiatement en résultat si le transfert à l'acquéreur du contrôle et/ou des risques et avantages liés au terrain est substantiellement réalisé et qu'une partie identifiable des revenus peut lui être attribuée. La quote-part

terrain est alors évaluée suivant les paramètres du marché (juste valeur) et du contrat.

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

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

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

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

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

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

Les coûts d'un tel contrat comprennent les coûts directement liés au contrat concerné, les coûts attribuables à l'activité de contrats en général et qui peuvent être affectés au contrat et tous autres coûts qui peuvent être spécifiquement imputés au client selon les termes du contrat. Sont exclus des coûts, les coûts de vente, les coûts d'administration générale et les frais de recherches et de développement dans la mesure où ces derniers ne sont pas spécifiquement remboursables par le client.

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

X. Information sectorielle

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

Y. Tableau des flux de trésorerie

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

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

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

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles en stock et des commandes en cours d'exécution, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- entrées et sorties de trésorerie liées aux projets en cours de développement ;
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou du développement d'immeubles en stock ou en cours d'exécution, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- sorties de trésorerie à des fournisseurs de biens et services et les entrées de trésorerie des clients ;
- sorties de trésorerie aux membres du personnel ou pour leur compte ;
- entrées et sorties de trésorerie d'une entité d'assurance relatives aux primes et aux sinistres, aux annuités et autres prestations liées aux polices d'assurance ;
- sorties de trésorerie ou remboursements d'impôts sur le résultat.

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

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

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

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

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

Z. Modification des principes comptables

Il n'y a eu aucune modification des principes comptables durant l'exercice 2021.

NOTE 3 : PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

A. Risques et incertitudes liés à l'environnement économique

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

Actuellement, le Groupe Banimmo dépend principalement des conditions et évolutions économiques du marché des immeubles de bureaux en Belgique dans lequel le groupe se diversifie en détenant des actifs, construits ou non, dans les trois régions du pays. Cette diversification permet d'atteindre une clientèle hétérogène tout en se concentrant sur un secteur. L'évolution des indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou à l'échelle européenne ou même mondiale pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux, un taux de vacance locative plus élevé et des risques de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs et des locataires, ce qui pourraient engendrer des effets matériels négatifs sur la valeur du portefeuille immobilier et sur les perspectives de croissance du groupe.

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

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

Depuis décembre 2019, il y a eu une flambée du coronavirus Covid-19, et cette flambée a également frappé la Belgique depuis le printemps 2020. L'épidémie covid-19 a été classée comme pandémie par l'Organisation mondiale de la santé. Cette pandémie et les mesures prises pour contenir la propagation du virus pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats futurs de Banimmo, ainsi que sur la valeur de certains actifs et passifs. Bon nombre des risques liés aux activités de Banimmo peuvent être renforcés par la pandémie de Covid-19. L'impact à long terme de la pandémie covid-19 est actuellement difficile à évaluer car cela dépend de plusieurs facteurs, tels que la durée, la taille et l'intensité de la pandémie, l'impact sur l'activité économique générale et le comportement des consommateurs en particulier, ainsi que les mesures adoptées par les autorités (telles que les décisions de fermer des restaurants ou des magasins, interdire ou restreindre la libre circulation des personnes ou exiger le télétravail).

La pandémie covid-19 et les mesures gouvernementales associées en Belgique ont, à présent, eu un impact limité sur les résultats de Banimmo.

C. Risques opérationnels du marché immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

Les développements sont également soumis au risque de retards qui pourraient entraîner une réalisation du résultat différée dans le temps, un dépassement des budgets, une perte ou une diminution du résultat attendu et la perte de locataires ou d'acquéreur potentiel de l'actif. Le retard peut être causé par un grand nombre de facteurs internes comme externes et notamment : les conditions climatiques, la situation politique, l'environnement social (conflit, maladie, accident, etc...) tant au niveau du groupe qu'au niveau des sous-traitants, la solvabilité des sous-traitants (entrepreneurs, prestataires de services, etc...), la pénurie des matériaux de construction et d'équipements, la constatations d'erreurs et de défauts de construction, de longs délais dans la délivrance des permis ou des recours contre ceux-ci.

Afin de minimiser ce risque au maximum, le Groupe prend des précautions internes et externes. Un processus de contrôle interne est mis en place afin d'éviter les erreurs et les fraudes. De plus, chaque développement peut être repris par un « Back up » qui est opérationnel immédiatement. En externe, le Groupe négocie des contrats dans lesquels il fait assumer aux sous-traitants et prestataires de services leurs responsabilités pour tout retard occasionné par leur faute. Si malgré ces mesures il devait y avoir un retard, une

communication, une discussion ou une négociation est entamée dans le cas où le développement serait déjà précommercialisé.

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

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

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

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

D. Risques liés à l'obtention de financements

Le groupe Banimmo encourt un risque de liquidités et de financements qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement en cours ou d'incapacité de sa part à trouver de nouveaux financements ou de rembourser ses engagements à l'échéance.

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

Le financement du Groupe repose au 31 décembre 2021 :

- sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de € 50,0 millions ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 36,3 millions.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 8,1 % du total bilantaire fin 2021.

Le groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

E. Risques liés aux taux d'intérêts

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

F. Risque de change

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

G. Risque de crédit

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

H. Risque lié au covid-19 (coronavirus)

Pour le portefeuille de bâtiments existant, l'impact de la Covid-19 dans ce domaine est très limité à ce jour. Aucune suspension ou remise importante du loyer n'a été accordée en 2021 et tous les loyers ont été perçus à temps. Rien n'indique que cela changera pour 2022 (voir plus loin dans « Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant » et « Risque de location difficile de la vacance dans le portefeuille locatif existant »).

Covid-19 peut avoir une incidence sur la commercialisation de la vacance existante, principalement dans Networks Forest. Toutefois, la demande de bureaux peut changer en raison de la Covid-19, par exemple en raison de la demande accrue de bureaux satellites, de lieux de travail flexibles, de plus grands espaces pour permettre la distanciation sociale, etc... Cela peut également créer des opportunités auxquelles nous pouvons répondre.

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

31/12/2021

ACTIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs		
(en € 000)	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	3 553	-	-	3 553	niveau 3	3 553
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	2 029	2 029	niveau 2	2 029
Clients et créances rattachées	10	-	-	3 878	3 878	niveau 2	3 878
Autres créances (1)	10	-	-	125	125	niveau 2	125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	71 699	71 699	niveau 1	71 699

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

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

31/12/2021

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Notes	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires (1)	12	-	50 144	50 144	niveau 2	50 144
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	21 272	21 272	niveau 2	21 272
Autres emprunts financiers		-	16 863	16 863	niveau 2	16 863
Dépôts de garantie	18	-	118	118	niveau 2	118
Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de construction		-	6 255	6 255	niveau 2	6 255
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	18	-	25 980	25 980	niveau 2	25 980

(1) La différence entre la juste valeur de l'emprunt obligataire et sa valeur comptable est considérée comme non matérielle, ces obligations n'étant que très peu liquides et que les transactions récentes s'y rapportant se sont réalisées à la valeur nominale.

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

PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	Échéances					
	2022	2023	2024	2025	2026	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	50 000	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 522	500	500	500	500	1 750
Autres emprunts financiers	1 863	-	-	-	15 000	-
Dépôts de garantie	118	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	628	621	614	607	600	3 186
Dettes fournisseurs et autres dettes	25 980	-	-	-	-	-

Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des emprunts, dettes financières, dettes commerciales et autres dettes ne diffère pas significativement de leur valeur comptable compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces passifs, et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

Certificats fonciers Atlantic House

Les conditions contractuelles de ces certificats donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie ne correspondant pas uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû puisque ces versements dépendent de la rentabilité de l'actif sous-jacent. En application de la nouvelle norme IFRS 9, ces certificats Atlantic House ne sont donc considérés ni comme actifs financiers devant être évalués au coût amorti, ni comme actifs financiers devant être évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Par conséquent, les certificats Atlantic House ont été comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net (soit une charge financière de 0,02 million € en 2021).

I. Risques liés aux entreprises associées et coentreprises

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

- réaliser des projets d'envergure tout en partageant les risques financiers avec d'autres investisseurs (p.ex. Grondbank The Loop).
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels d'autres investisseurs apportent une compétence immobilière et/ou financière (p.ex. le nouveau projet ING dans la coentreprise MC2 Development).

Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces coentreprises et entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, le caractère recouvrable des avances faites par Banimmo à ces entreprises dépend de la rentabilité du projet immobilier. La valeur de revente du projet devra permettre de rembourser non seulement les crédits bancaires octroyés par les institutions financières, mais également les avances faites par Banimmo (et les autres actionnaires). L'évaluation du caractère recouvrable de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo d'estimer la valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

J. Risques concrets

Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant

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

Le portefeuille locatif de Banimmo a été largement épargné de ces conséquences. En effet, la majeure partie du portefeuille, à savoir les immeubles NETWORKS Gent One & TWO, Raket 40 (locataire Electrolux), Da Vinci H5 (locataire Engie Cofely) et une partie importante de NETWORKS Forest (locataire Veepee) sont loués à long terme (en moyenne plus de 7 ans) sans possibilités de résiliation. Les locataires de ces 4 bâtiments avec des contrats à long terme (> 6 ans) représentent 98% des revenus locatifs actuels. De plus, malgré le risque élevé de concentration des revenus locatifs, ce sont des locataires qui sont pour l'instant moins, ou pas, sensibles à la situation économique actuelle.

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

En raison de la crise actuelle de la Covid-19, on s'attend à ce qu'il y ait une pression sur les loyers, en particulier pour les bâtiments qui ne sont pas « core », c'est-à-dire les bâtiments plus anciens dans des endroits de seconde classe. Avec une offre croissante de bâtiments « core » dans un marché en déclin, cela crée des difficultés supplémentaires pour louer la vacance existante aux prix de location prédéterminés. Pour Banimmo, cela se limite principalement à la vacance de 5.556 m² dans NETWORKS Forest. Un programme d'investissement a été mis en place pour rendre cette propriété à nouveau attrayante en se concentrant sur les surfaces flexibles, les bureaux satellites, les services et la technologie intelligente, éléments qui gagneront en importance après la Covid-19. Si la nécessité de louer à des prix très compétitifs se faisait sentir, l'influence serait limitée à un maximum de 10% sur la valeur d'investissement de NETWORKS Forest ou encore moins dans le cas de périodes de location plus longues.

Risque de location de projets en développement

Tant pour la location que pour les investissements, les bâtiments « core » continueront d'attirer au détriment des bâtiments « non-core ». Peut-être qu'un certain nombre d'entreprises opteront également pour de tels bâtiments en raison de leur durabilité, de leur confort et de leurs meilleures installations d'hygiène (p. ex. une meilleure ventilation et des surfaces plus larges).

Il y a actuellement 1 projet spéculatif en développement chez Banimmo : NETWORKS Gent est un des rares nouveaux bâtiments de qualité dans un marché où il y a très peu de vacance et où l'on peut donc s'attendre à une forte demande.

Cependant, le bâtiment répond aux critères de bâtiments « core », c'est-à-dire modernes, sûrs et durables (faible énergie à passif, BREEAM Excellent), bâtiments avec de bonnes à très bonnes localisations. Le bâtiment est d'ailleurs à ce jour loué à plus de 87%.

NOTE 4 : ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés sur un bénéfice imposable dans un horizon prévisible ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2021, l'expert retenu est Stadim. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes :
 - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % ;
 - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions par ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.

- Note de l'expert Stadim : [Material valuation uncertainty](#)

Our opinion of value is based on an analysis of recent market transactions, supported by market knowledge. Our valuation is supported by this market evidence. The current uncertainty in the lending market caused by what is known as the "credit crunch" has led to a reduction in the volume of transactions over the last few months. There is therefore a corresponding degree of uncertainty in the property market as to which way values will go in the near future. We are seeing a reduction in the number of bidders for marketed property and secondary property in particular failing to achieve asking price and in some cases being withdrawn from sale. Where uncertainty could have a material effect on the valuation, the RICS Red Book

requires a valuer to draw attention to this, indicating the cause of the uncertainty and the degree to which this is reflected in the reported valuation.

This valuation is a snapshot in time of a market on the date of the valuation. Given the fact that markets are volatile, the property should regularly be revaluated.

- Les stocks sont évalués, par le management, au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation probable en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé.
- La valorisation des participations dans des coentreprises et des entreprises associées ainsi que des autres éléments de l'actif directement liés à ces participations est faite, par le management, en tenant compte de l'évaluation des actifs et passifs identifiables sous-jacents. Ces actifs et passifs sous-jacents sont évalués, par le Management, selon les mêmes estimations que celles retenues pour les actifs et passifs du groupe, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks, des immobilisations financières et des

actifs destinés à la vente (voir note 3).

- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Les provisions pour garanties locatives, engagées vis-à-vis d'acquéreurs, liées au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus, sont valorisées sur base du vide locatif à la clôture, tenant compte des négociations en cours et du vide locatif historique de l'immeuble.
- Les provisions pour dépollution sont estimées sur base d'évaluations des risques (réalisées par des bureaux externes) et de l'estimation des travaux de dépollution.

NOTE 5 : INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

Secteurs géographiques

A la suite de la concentration des activités du groupe Banimmo en Belgique et dans le domaine des immeubles de bureau, la présentation de l'information sectorielle a été adaptée pour la première fois dans le rapport semestriel 2021.

Auparavant, le groupe subdivisait son secteur géographique en « Belgique » et « France » et son secteur d'activité en « Immeubles de bureau », « Espaces commerciaux » et « Immeubles semi-industriel ». Ces subdivisions sont maintenant désuètes et sont remplacées par une subdivision du secteur géographique à « Bruxelles », à la « Wallonie » et à la « Flandre ».

Afin que le lecteur puisse s'adapter à cette évolution, il est présenté ci-dessous le nouveau tableau d'information sectoriel, celui-ci étant suivi de la même information mais selon l'ancien tableau.

NOUVELLE PRÉSENTATION

Secteurs géographiques au 31.12.2021 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 637	-	163	-	1 800
Charges locatives des immeubles de placement	- 374	-	- 26	-	- 400
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 263	-	137	-	1 400
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 346	-	-	-	1 346
Charges locatives des immeubles de stock	- 93	-	-	-	- 93
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 253	-	-	-	1 253
Produits de cession des immeubles de stock	78 000	-	-	-	78 000
Prix de revient des immeubles de stock	-64 616	-	-	-	-64 616
Revenus nets de cession des immeubles de stock	13 384	-	-	-	13 384
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	15 900	-	137	-	16 037
Honoraires et commissions de gestion	-	785	16	-	801
Produits de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 176	-	12 629	-	11 453
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	- 56	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	13 522	- 15	-	-	13 507
Autres charges et produits opérationnels	-1 277	- 47	8	-3 957	-5 273
RÉSULTAT IMMOBILIER	26 598	722	12 791	-4 013	36 098
Charges administratives	-	-	-	-3 796	-3 796
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	26 598	722	12 791	-7 809	32 302
Charges financières nettes					-3 954
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 66
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					198
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat sur autres actifs financiers					- 19
Impôts					-1 630
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					26 830
Résultat des activités non poursuivies					-1 825
RESULTAT DE L'EXERCICE					25 005

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 2021 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2021	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	1 830	-	18 496	-	20 326
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	21 966	-	596	-	22 620
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	73	73
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 5	- 5
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 56	- 56

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2021 :

(en € 000) au 31 décembre 2021	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	27 432	-	46 659	-	74 091
Droits d'utilisation immobiliers	5 245	-	-	-	5 245
Immeubles de stock	20 567	6 920	1 004	-	28 491
Coentreprises et entreprises associées	-	565	4 747	-	5 312
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	493	493
ACTIFS SECTORIEL	53 245	7 484	52 410	493	113 632
Autres actifs	-	-	-	-	83 880
ACTIF	-	-	-	-	197 512
Dettes financières	4 250	-	17 000	66 388	87 638
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	6 255	-	-	6 255
Provisions	759	-	-	2 529	3 288
PASSIF SECTORIEL	5 009	6 255	17 000	68 917	97 181
Fonds propres	-	-	-	-	69 274
Autres passifs	-	-	-	-	31 056
PASSIF	-	-	-	-	197 512

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

Secteurs géographiques au 31.12.2020 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 541	-	-	-	1 541
Charges locatives des immeubles de placement	- 522	-	-	-	- 522
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 019	-	-	-	1 019
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 753	-	-	-	1 753
Charges locatives des immeubles de stock	- 28	-	-	-	- 28
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 725	-	-	-	1 725
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 744	-	-	-	2 744
Honoraires et commissions de gestion	-	-	6	-	6
Produits de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 284	-	1 661	-	377
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	- 56	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	3 441	- 60	-	-	3 381
Autres charges et produits opérationnels	-1 108	- 14	19	123	- 981
RÉSULTAT IMMOBILIER	3 422	- 74	1 685	67	5 100
Charges administratives	-	-	-	-3 141	-3 141
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	3 422	-	-	-	1 959
Charges financières nettes					-2 383
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 37
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					- 185
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat sur autres actifs financiers					- 461
Impôts					- 148
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					-1 255
Résultat des activités non poursuivies					- 280
RESULTAT DE L'EXERCICE					-1 535

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

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

(en € 000) au 31 décembre 2020	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	346	-	7 868	-	8 214
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	371	-	-	-	371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	2 614	-	526	-	3 140
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	30	30
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	79	79
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	56	56

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

(en € 000) au 31 décembre 2020	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	26 778	-	15 533	-	42 311
Droits d'utilisation immobiliers	5 616	-	-	-	5 616
Immeubles de stock	49 110	6 281	1 004	-	56 395
Coentreprises et entreprises associées	-	329	4 707	-	5 036
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	617	617
ACTIFS SECTORIEL	81 505	6 611	21 243	617	109 976
Autres actifs	-	-	-	-	31 586
ACTIF	-	-	-	-	141 562
Dettes financières	4 750	-	-	74 521	79 271
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	6 911	-	-	-	6 911
Provisions	1 169	-	-	29	1 198
PASSIF SECTORIEL	12 830	-	-	74 550	87 380
Fonds propres	-	-	-	-	44 609
Autres passifs	-	-	-	-	9 573
PASSIF	-	-	-	-	141 562

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

ANCIENNE PRÉSENTATION

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

Secteurs géographiques 2021 (en € 000)	Belgique	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 800	-	-	1 800
Charges locatives des immeubles de placement	- 400	-	-	- 400
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 400	-	-	1 400
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 346	-	-	1 346
Charges locatives des immeubles de stock	- 93	-	-	- 93
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 253	-	-	1 253
Produits de cession des immeubles de stock (voir note 20)	78 000	-	-	78 000
Prix de revient des immeubles de stock (voir note 20)	-64 616	-	-	-64 616
Revenus nets de cession des immeubles de stock	13 384	-	-	13 384
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	16 037	-	-	16 037
Honoraires et commissions de gestion	801	-	-	801
Produits de cession des immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement (voir note 20)	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	11 453	-	-	11 453
Amortissements des droits d'usage des contrats de location	- 426	-	-	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	13 507	-	-	13 507
Autres charges et produits opérationnels	-1 316	-3 957	-	-5 273
RÉSULTAT IMMOBILIER	40 055	-3 957	-	36 098
Charges administratives	-3 796	-	-	-3 796
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	36 259	-3 957	0	32 302
Charges financières nettes				-3 954
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location				- 66
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées				198
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées				0
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées				0
Résultat sur autres actifs financiers				- 19
Impôts				-1 630
RÉSULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITÉ POURSUIVIES				26 830
Résultat des activités non poursuivies				-1 825
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				25 005

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 2021 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2021	Belgique	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement (note 6)	20 326	-	-	20 326
Acquisitions d'immeubles de stock et commandes en cours d'exécution (note 11)	22 620	-	-	22 620
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5	-	-	5
Charges d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	73	-	-	73

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2021 :

(en € 000) au 31 décembre 2021	Belgique	France	Non affecté	Total
Actifs sectoriels	192 200	-	-	192 200
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 312	-	-	5 312
TOTAL DES ACTIFS	197 512	-	-	197 512
TOTAL DES PASSIFS SECTORIELS	195 012	2 500	-	197 512

Les actifs sectoriels comprennent la totalité des actifs.

Les passifs sectoriels comprennent la totalité des passifs.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	42 311	27 716
Dépenses capitalisées	20 326	8 214
Reclassement provenant des immeubles de stock (note 11)	-	6 004
Cessions (note 20)	-	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	11 453	377
A LA CLÔTURE	74 091	42 311

En 2021 comme en 2020, aucune cession ni acquisition d'immeuble de placement n'a été réalisée.

En 2020, Le poste « Reclassement provenant des immeubles de stock » concerne les immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two ».

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

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

En 2021, Les dépenses capitalisées se rapportent d'une part à la poursuite de la construction des immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » et d'autre part à des rénovations de l'immeuble Networks Forest.

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

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

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

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

En conséquence la juste valeur est classée dans son ensemble au niveau 3. L'objectif de l'évaluation de la juste valeur demeure le même, à savoir l'estimation d'un prix de sortie du point de vue d'un intervenant du marché qui détient l'actif. Ainsi, les données d'entrée non observables reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses concernant le risque. Les évaluations de la juste valeur utilisant de manière significative des données d'entrée non observables (niveau 3) font l'objet d'une analyse de sensibilité quant à l'impact des évaluations sur les pertes et profits ou autres éléments du résultat global de la période.

Le portefeuille d'immeubles de placement est évalué au 31 décembre 2021 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que quatre immeubles (Da Vinci H3, Networks Forest, Networks Gent One et Networks Gent Two) qui sont des actifs très différents ayant un taux de capitalisation et une valeur locative spécifique. Etablir une moyenne pondérée des informations quantitatives n'apporterait aucune information au lecteur. De ce fait, pour chaque immeuble nous avons fait varier le taux d'actualisation de 50 points et la valeur locative de 5%.

Une variation positive de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation négative de € 6,5 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation positive de € 7,8 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

De même, une variation positive de 50 points de la valeur locative entraînerait une variation positive de € 3,9 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points de la valeur locative entraînerait une variation négative de € 3,9 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

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

NOTE 7 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 000)	Droits d'usage des contrats de location	Installations techniques, mobilier et matériel roulant	Autres immo- bilisations corporelles	Total
Au 1^{er} janvier 2020				
Valeur d'acquisition	515	1 548	-	2 064
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-14	-1 523	-	-1 537
VALEUR NETTE	501	25	-	526
Exercice comptable 2020				
Valeur nette à l'ouverture	501	25	-	526
Acquisitions	-	3	-	3
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	-56	-17	-	-72
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	446	12	-	457
Au 31 décembre 2020				
Valeur d'acquisition	515	1 552	-	2 067
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-70	-1 540	-	-1 610
VALEUR NETTE	446	12	-	457
Exercice comptable 2021				
Valeur nette à l'ouverture	446	12	-	457
Acquisitions	-	-	-	-
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	-56	-7	-	-63
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	390	4	-	394
Au 31 décembre 2021				
Valeur d'acquisition	515	1 552	-	2 067
Amortissements et pertes de valeur cumulés	-125	-1 547	-	-1 673
VALEUR NETTE	390	4	-	394

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

En 2020 et 2021 ces droits d'usage se rapportent à la prise en location d'une surface de bureau destinée au siège sociale de Banimmo dont la prise d'effet est datée du 1^{er} novembre 2019.

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

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

NOTE 8 : PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	5 036	5 221
Acquisitions	-	-
Augmentations de capital	-	-
Cessions	-	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	198	- 185
Reprise de / (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	-	-
Dividendes reçus	-	-
Changement de périmètre de consolidation	78	-
A LA CLÔTURE	5 312	5 036
Dont :		
Valeur comptable des titres cotés	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-

Au 31 décembre 2021, Banimmo détient la coentreprise MC² Development pour une valeur comptable de € 0,56 million, l'entreprise associée Grondbank The Loop pour une valeur comptable de € 4,75 millions et l'entreprise associée Urbanove pour une valeur comptable nulle.

1. COENTREPRISE MC² DEVELOPMENT : RÉSULTAT POSITIF DE € 0,24 MILLION

Ayant remporté en 2018 l'appel d'offre de la banque ING pour la construction d'un immeuble destiné à accueillir son centre d'activités à Louvain-la-Neuve, Banimmo et Argema (groupe Marc Liégeois) ont constitué cette même année la coentreprise MC² Development dont ils détiennent chacun 50 % des participations.

Après que le permis de construire soit devenu exécutoire et libre de tout recours en février 2020 pour un immeuble de bureaux de 10.200 m² et visant l'obtention d'un certificat BREEAM EXCELLENT (faible consommation d'énergie, lumière naturelle, domotique, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc.), il a fait l'objet d'une réception provisoire fin novembre 2021.

Les bureaux ont été pris en occupation par ING à partir du 30 novembre 2021 pour une durée de 12 ans.

Banimmo et le groupe Argema ont finalisé le 14 janvier 2022 la cession à Belfius Insurance de 100% des actions de MC² Development SA, la société propriétaire du nouveau centre d'affaires ING à Louvain-la-Neuve. La quote-part de Banimmo dans le résultat de cession de la société MC² sera intégrée dans le compte de résultat consolidé de l'année 2022.

Le résultat positif de l'année 2021 provient de la marge dégagée pour des travaux et aménagements locatifs réalisés par la société et facturé au locataire.

2. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,38 MILLION

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

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

Fin 2021, Banimmo a acheté à la société Grondbank The Loop les 7,5% restant des participations dans la société Espevelo1, le groupe devenant seul actionnaire de la société.

En 2021, le résultat négatif est dû à la révision du budget des frais d'infrastructures de l'ensemble du site entraînant une correction sur les résultats de cession réalisés les années précédentes, aux frais de structure de la société et compensé en grande partie par le résultat positif de cession des participations que la société détenait dans Espevelo1.

3. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT (URBANOVE)

a. Plan de réorganisation judiciaire

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

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

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

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

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

b. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove

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

Valeur en quote part 100% (en € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outrepoint	Avenir promotion	Consolidation
Actifs non courants	-	-	-	-	-
Actifs Courants	200	26	2	127	355
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	-	5	2	116	123
Fonds propres	-2 990	-1 151	-4	127	-4 018
passifs non courants	3 167	69	-	-	3 236
- dont passifs financiers non courants	3 167	-	-	-	3 167
Passifs courants	23	1 108	6	4	1 141
- dont passifs financiers courants	-	884,00	-	-	884
Charges	-6	-53	-4	-4	-67
- dont amortissements	-	-	-	-	-
- dont charges d'intérêts	-	-38	-	-	-38
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-
Produits	-	1	-	-	1
- dont produits d'intérêts	-	-	-	-	-
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-6	-52	-4	-4	-66
Résultat net après impôt des activités non poursuivies	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-
Résultat global total	-6	-52	-4	-4	-66
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	44%	44%	44%	44%	
Résultat quote part Banimmo (voir note 8)	-3	-23	-2	-2	-29

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

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
2021								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 965	NC	253	-	50	- 16
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	60	C	5	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	- 22
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	4	C	219	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	355	C	1 141	-		
MC ² Development SA	Belgique	NC	32 750	NC	31 909	-	50,00	235
MC ² Development SA	Belgique	C	1 189	C	881	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								198

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
2020								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 957	NC	238	-	50	- 53
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	62	C	3	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	- 94
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	5	C	209	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	398	C	1 060	-		
MC ² Development SA (constitution en 2018)	Belgique	NC	13 783	NC	11 308	-	50,00	- 38
MC ² Development SA (constitution en 2018)	Belgique	C	343	C	2 148	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								-185

* NC = non courant, C = courant.

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

NOTE 9 : ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en € 000)	2021	2020
Prêts à long terme	1 013	984
Autres actifs financiers à long terme	-	-
Prêts à court terme	1 077	1 069
Actifs financiers disponibles à la vente	3 553	3 572
A LA CLÔTURE	5 643	5 625

A. PRÊTS À LONG TERME

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	984	581
Prêts consentis pendant l'exercice	-	375
Remboursements reçus	-	-
Produits d'intérêts	29	28
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Réduction de valeur sur créance	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-
A LA CLÔTURE	1 013	984

En 2021, les prêts à long terme concernent les avances de trésorerie que Banimmo a consenties à l'entreprise associée Grondbank The Loop à hauteur de € 0,36 million (€ 0,34 million en 2020) et la coentreprise MC² Development à hauteur de € 0,65 million (€ 0,65 million en 2020). Leur évolution s'explique par la capitalisation des intérêts.

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SES FILIALES

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

B. PRÊTS À COURT TERME

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	1 069	987
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-
Remboursements reçus	-	-
Transfert des prêts à long terme	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Produits d'intérêts	8	81
A LA CLÔTURE	1 077	1 069

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2021.

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

C. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	3 572	4 034
Acquisitions	-	-
Cessions / remboursements	-	-
Transfert de/vers une autre rubrique	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	- 19	- 461
A LA CLÔTURE	3 553	3 572
Dont actions détenues à court terme	-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE DÉTENUS À LONG TERME	3 553	3 572

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers. Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque De-groof-Petercam. En 2021, cette expertise a fait apparaître une légère diminution de la valeur des certificats. Une perte de juste valeur de € 0,02 million a donc été comptabilisée.

Les certificats ont une valeur de € 3,6 millions au 31 décembre 2021.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant de € 4,6 millions (€ 4,6 millions en 2020) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 1,0 million (€ 1,0 million en 2020) et des actifs financiers disponibles à la vente détenus à long terme de € 3,6 millions (€ 3,6 millions en 2020).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 1,1 millions au bilan au 31 décembre 2021 (€ 1,0 million en 2020) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme.

NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

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

(en € 000)	2021	2020
Créances commerciales brutes	7 958	7 396
Réductions de valeur sur créances douteuses	-4 679	-3 554
Créances commerciales nettes	3 279	3 842
Comptes de régularisation	533	462
Autres créances	2 692	2 404
CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES	6 504	6 708
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 870	-1 707
Créances commerciales et autres créances courantes	4 634	5 001

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

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

La société Affine n'a pas trouvé d'acqureur pour l'immeuble Vaugirard en 2018. Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 62,47 % du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine (actuellement Société de la Tour Eiffel) (voir note 33). Il est apparu fin 2018 que l'état général de la Galerie Vaugirard et ses conditions d'exploitation s'étaient dégradés (loyers réduits et hausse des loyers impayés) depuis la cession, et que la valeur recouvrable de la créance, au travers de la vente de l'immeuble dans son état d'exploitation actuel, était inférieure à la valeur comptable. Une perte de valeur d'un montant estimé par le conseil d'administration de Banimmo à € 2,5 millions a été constatée, en réduisant la créance nette à € 1,4 millions. En 2019 et 2020, des actions ont été entreprises par la société Tour Eiffel afin d'améliorer la situation locative de l'immeuble et permettre ainsi sa vente prochaine dans des conditions n'entraînant plus de réduction de valeur complémentaire.

En 2021, la situation locative de l'immeuble continuant à se détériorer, et l'évaluation de la valeur de vente de l'immeuble étant incertaine, le solde de la créance a fait l'objet d'une nouvelle réduction de valeur totale ramenant la créance envers la société Tour Eiffel à zéro.

En février 2022, la société Tour Eiffel a trouvé un acqureur pour la galerie. Une provision supplémentaire de € 2,5 millions a été constituée sur le postulat de la prudence pour une créance potentielle de la même société Tour Eiffel et ce même si cette créance est intégralement contestée par Banimmo.

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

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 0,5 million en 2021 (€ 0,5 million en 2020) et concernent principalement la T.V.A. à récupérer sur les honoraires liés à la construction des immeubles « Networks Gent One » et « Networks Gent Two ».

Les créances non courantes sont composées principalement :

- D'une créance de € 0,60 million sur le nouvel exploitant de l'hôtel Mercure Chantilly, dont le montant est remboursé par tranches entre le 1^{er} octobre 2021 et le 1^{er} février 2023.
- De linéarisations de loyers, honoraires et travaux pour € 1,45 millions portant essentiellement sur les locations les plus récentes de l'immeuble « NETWORKS Forest », l'immeuble « Networks Gent One » et « Networks Gent Two » et l'immeuble « DA VINCI H5 ».

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

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

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 0,7 million dont € 0,6 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 0,1 million avec un retard de paiement supérieur à 3 mois.

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

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	3 554	3 274
Réductions de valeur sur créances locataires	-	-
Réductions de valeur sur créances liées à des immeubles vendus	1 405	280
Sortie de périmètre	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-280	-
Reprises de montants inutilisés	-	-
A LA CLÔTURE	4 679	3 554

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales d'un montant de € 1,4 millions et se rapportant à la créance que le groupe détient sur la société Tour Eiffel (voir explication ci-dessus).

En 2020, Banimmo avait comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales d'un montant de € 0,3 million et se rapportant au solde de prix de vente de l'activité non poursuivie « Golf Hotel de Chantilly ». Cette créance ne pouvant être récupérée elle a été décomptabilisée au 31 décembre 2021.

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

NOTE 11 : STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

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

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

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	56 395	57 863
Acquisitions	-	-
Dépenses capitalisées	22 620	3 140
Reclassement vers les immeubles de placement (note 6) (Dotations) et reprises de réductions de valeur (note 21)	-	-6 004
	13 507	3 381
Transfert entre comptes	-	-1 984
Cessions	-64 031	-
Autres éléments liés aux cessions		
A LA CLÔTURE	28 491	56 395

(en € 000)	2021	2020
Prix d'acquisition	35 029	76 439
Réductions de valeur	-6 538	-20 044
A LA CLÔTURE	28 491	56 395

Les dépenses d'investissements de € 22,6 millions se répartissent essentiellement entre :

- Des travaux de redéveloppement de l'immeuble « NETWORKS NØR ». Il s'agit d'un immeuble passif de bureaux de 13.748 m² qui sera labellisé « BREEAM Outstanding », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m², proches d'un centre multimodal de transports. Voir ci-dessous la cession de l'immeuble ;
- Des frais d'étude dans le cadre de futurs développements d'immeubles de bureaux sur les terrains détenus par l'entreprise associée Grondbank The Loop.

Banimmo a signé le 22 décembre une convention de vente avec l'Etat belge pour le compte de la Régie des Bâtiments. L'objet de la vente est l'immeuble NETWORKS NØR situé boulevard du Roi Albert II dans le Quartier Nord de Bruxelles. Le résultat de cession de l'immeuble est décrit en note 30.

TRANSFERT ENTRE COMPTES (EN 2020)

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

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

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

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

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

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

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

RECLASSEMENT VERS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN 2020)

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

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

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

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

L'immeuble « NETWORKS NØR » a fait l'objet d'une reprise de réduction de valeur intégrale de € 15,2 millions à la suite de la cession de cet immeuble voir supra.

Plusieurs autres immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur ou de reprises de réductions de valeur en 2021 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces ajustements pour un montant total négatif de € 1,7 millions, concernent les immeubles : « RAKET 40 » (+ € 0,8 million), « BÂLE » (- € 1,5 millions), « DA VINCI – H5 » (- € 0,5 million) et « DA VINCI - H2 » (- € 0,5 million).

En 2021, aucun actif ne répond à la définition de « Commandes en cours d'exécution ».

NOTE 12 : DROIT D'USAGE

Fin 2021, la valorisation des droits d'usage des contrats de location concerne trois catégories d'actifs :

1. Immeubles de placement

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

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

(en € 000)	2021	2020
Canons payés	214	213
Variation de juste valeur des droits d'usage	334	340
Loyers cédés ou escomptés	-214	-213
Charges d'actualisation	94	87
Valeur des droits d'usage	1 010	1 129
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-897	-1 010
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-113	-120
	214	213

2. Immeubles de stock

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

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

(en € 000)	2021	2020
Canons payés	532	530
Amortissements des droits d'usage	371	371
Charges d'actualisation	58	35
Valeur des droits d'usage	5 245	5 616
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-4 418	-4 871
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-453	-474
Différentiel droit d'usage/dettes	-271	-147
	532	530

3. Immobilisations corporelles

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

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

(en € 000)	2021	2020
Loyers payés	70	69
Amortissements des droits d'usage	56	56
Charges d'actualisation	7	2
Valeur des droits d'usage	390	445
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-312	-372
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-62	-64
Différentiel droit d'usage/dettes	-9	2
	70	69

NOTE 13 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2021	2020
Placements à terme	-	-
Liquidités	71 699	19 160
	71 699	19 160

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

(en € 000)	2021	2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 699	19 160
Découverts bancaires	-	-
	71 699	19 160

NOTE 14 : CAPITAL

(en € 000)	Nombre d'actions (hors actions propres)	Capital versé	Réserves liées au capital	Total
Au 31 décembre 2019	11 248	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
Au 31 décembre 2020	11 248	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
Au 31 décembre 2021	11 248	30 000	392	30 392

La réserve liée au capital est constituée fin 2021 de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 0,392 million (voir note 15).

Toutes les actions donnent droit uniquement à un dividende ordinaire.

À l'exception des actions, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détenait au 31 décembre 2021, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2021, toutes les actions sont entièrement libérées. Chaque action donne droit à un vote.

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	2021	2020
Non courantes		
Emprunts bancaires — taux flottant	3 750	4 250
Emprunts obligataires — taux fixe	49 956	49 945
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 000	23 800
	68 706	77 995
Courantes		
Emprunts bancaires — taux flottant	17 577	538
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	188	187
Emprunts entreprises liées - taux fixe	1 167	548
Autres dettes financières	1	3
	18 932	1 276
Total des dettes financières	87 638	79 271

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

(en € 000)	2021	2020
Emprunts à taux flottant	21 327	4 788
Emprunts à taux fixe	66 310	74 480
Dettes sans intérêt	1	3
	87 638	79 271

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

A. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

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

Banimmo bénéficie au 31 décembre 2021 de deux financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble « RAKET 40 » pour un montant nominal total de € 4,3 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1er juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 3,8 millions.
- Un financement à court terme des immeubles « NETWORKS Gent One » et « NETWORKS Gent Two » pour un montant nominal de € 22 millions dont € 17 millions ont été tirés au 31 décembre 2021. Ce financement a une échéance au 30 juin 2022 et est donc comptabilisé en dette financières courantes.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 31 décembre 2021, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million (même montant qu'en 2020) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 35,0 millions (€ 11 millions en 2020).

B. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50%. Ces obligations pourront faire l'objet d'un remboursement anticipé le 2 décembre 2023.

Le produit net de l'émission obligataire est utilisé par Banimmo pour financer le développement de nouveaux projets en attente de financement spécifique et vise à soutenir la stratégie de croissance du groupe en développant le portefeuille d'actifs existant et en procédant à de nouvelles acquisitions dans le futur. Cette émission obligataire contribue à la réorganisation à long terme des moyens de financement du groupe.

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 27,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2021 est de 8,07%.

C. EMPRUNTS DE SOCIÉTÉS LIÉES

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

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour une durée de 42 mois au même taux et également sans sûretés, disponible au tirage pour le financement de projets.

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

Au 31 décembre 2021, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré, et le crédit de € 12,5 millions reste disponible au tirage après avoir été remboursé intégralement en 2021.

D. EMPRUNTS CONTRACTÉS PAR LA COENTREPRISE MC² DEVELOPMENT

En mars 2020, la coentreprise MC² a contracté un emprunt bancaire d'une valeur nominale de € 30,6 millions pour une durée de deux ans et assorti d'un intérêt d'un taux intérêts basé sur l'Euribor (minimum 0%) augmenté d'une marge commerciale de 1,40%.

En garantie de cet emprunt, la coentreprise MC² Development a octroyé :

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

NOTE 16 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en € 000)	2021	2020
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	-	-
Total des impôts différés nets	-	-

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

(en € 000)	2021	2020
A L'OUVERTURE	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	-	-
Entrée (sortie) de périmètre	-	-
Autres mouvements	-	-
A LA CLÔTURE	-	-

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée comme improbable dans un horizon prévisible et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'estime à € 80,3 millions en 2021 (€ 100 millions en 2020). La forte diminution de ces pertes fiscales récupérables est due d'une part aux différentes fusions à l'intérieur du groupe provoquant une diminution des pertes fiscales antérieures et d'une utilisation de ces pertes fiscales antérieures à la suite du bénéfice fiscal important des sociétés Banimmo et Comulex suite à la vente de l'immeuble « NETWORKS NØR ».

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

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

Cette limitation de déduction a dû être appliquée en 2021 à la suite de la vente de l'immeuble « NETWORKS NØR ».

Aucune autre opération de cession d'immeuble n'est en cours ou prévue dans un avenir proche et qui entraînerait l'application de cette limitation de déduction.

Vu la nature des opérations du groupe, cette mesure fiscale n'a pas de conséquence significative sur les différences entre la valeur fiscale et la valeur consolidées des immeubles de placement et des immeubles de stock.

NOTE 17 : PROVISIONS

(en € 000)	Garanties fiscales sur cessions immo- bilières	Garanties locatives sur ces- sions immo- bilières	Litiges/ Légales	Provisions pour dépollution	Total
Au 1^{er} janvier 2020	-	973	204	103	1 280
Moins partie non courante	-	- 973	- 175	- 103	-1 251
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	93	-	-	93
- Reprises de montants inutilisés	-	-	-	-	-
- Utilisations durant l'exercice	-	-	- 175	-	- 175
Au 31 décembre 2020	-	1 066	29	103	1 198
Moins partie non courante	-	-1 066	-	- 103	-1 169
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	353	2 500	-	2 853
- Reprises de montants inutilisés	-	-	-	-	-
- Utilisations durant l'exercice	-	- 752	-	- 12	-763
Au 31 décembre 2021	-	668	2 529	91	3 288
Moins partie non courante	-	- 668	-2 500	- 91	-3 259
Partie courante	-	-	29	-	29

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

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

Ainsi, en 2016, lors de la vente de l'immeuble Alma Court, Banimmo a donné à l'acquéreur des garanties de loyer pour les locataires principaux depuis le prochain break jusqu'à la fin du bail. Le risque maximal pour Banimmo s'élève au 31 décembre 2021 à € 0,7 million si l'on fait l'hypothèse d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance des baux. Banimmo avait constitué une provision à concurrence de € 1,5 millions qui reflétait à l'origine la meilleure estimation du risque en fonction des hypothèses retenues en matière d'occupation de l'immeuble sachant que Banimmo reste gestionnaire locatif actif de l'immeuble durant la période garantie. Entre 2017 et 2019, des reprises de provision à hauteur de € 0,53 million ont été comptabilisées sans utilisation de la provision, la ramenant à € 0,97 million.

En 2020, sur base d'une nouvelle estimation du risque et tenant compte de sorties locatives certaines, une dotation complémentaire de € 0,1 million avait été comptabilisée portant ainsi l'estimation du risque à € 1,06 millions.

En 2021, la provision constituée a été utilisée à hauteur de € 0,8 million. Etant donné que la plus grande partie de la garantie arrive à son échéance finale en octobre 2022 et qu'il n'y a aucun signe d'une relocation des surfaces garanties d'ici cette échéance, le risque total est considéré comme étant la meilleure estimation du risque. Afin de couvrir ce risque une provision complémentaire a été comptabilisée à hauteur de € 0,4 million portant ainsi le risque à € 0,7 million.

Le poste « litiges » porte sur des différends commerciaux, le plus souvent avec des fournisseurs de services dans le cadre de projets de redéveloppement d'immeubles ou d'immeubles déjà vendus. En 2021 une provision de € 2,5 millions a été constituée en vue de couvrir un risque d'intervention dans les pertes de cession de l'immeuble Paris Vaugirard auprès de la société Tour Eiffel. Une explication détaillée est donnée en note 32.

La provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2021 à 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en € 000)	2021	2020
Dettes commerciales	11 662	7 362
Dividendes à payer	-	-
Acomptes reçus	118	183
Dettes fiscales	14 955	117
Dettes sociales	30	25
Dettes de location financement	-	-
Autres dettes	651	651
Loyers à reporter	437	1 040
Total des dettes commerciales et autres dettes	27 852	9 378
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
Dettes commerciales et autres dettes courantes	27 852	9 378

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

Fin 2021, parmi les dettes commerciales courantes, un montant de € 4,2 millions se rapporte à des factures à recevoir pour la fin de la rénovation de l'immeuble « NETWORKS NØR » et 2,0 millions se rapporte à des factures non échues pour ce même immeuble vendu en décembre 2021 (voir note 11).

Outre les éléments ci-dessus, les dettes commerciales non courantes se rapportent essentiellement à des factures non échues et des factures à recevoir liées aux projets de développement en cours des immeubles NETWORKS Gent ONE et TWO ainsi qu'à des produits locatifs reportés sur les exercices suivants.

Les dettes fiscales se rapportent quant à elles, quasi exclusivement à la TVA due en janvier 2022 sur la vente de l'immeuble « NETWORKS NØR » sous le régime d'immeuble neuf.

NOTE 19 : RÉSULTAT LOCATIF

(en € 000)	2021	2020
Produits locatifs	3 146	3 294
Loyers et droits emphytéotiques	-	- 6
Charges sur vacances locatives	- 215	- 140
Précomptes immobiliers et autres taxes	- 683	- 687
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	480	491
Autres charges sur immeubles	- 329	- 318
Récupérations des autres charges sur immeubles	255	110
Reprises et utilisations de provisions	-	-
Charges locatives	- 493	- 550
Résultat locatif	2 653	2 744

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

Le contrat de leasing immobilier de l'unique locataire de l'immeuble situé Raketlaan 40 à Evere arrivait à échéance le 30 juin 2020. Ce locataire a signé un contrat de bail immobilier sur ce même immeuble à partir du 1^{er} juillet 2020 mais pour une surface limitée entraînant en 2021 une diminution de revenus locatifs de € 0,4 million par rapport à 2020.

Les immeubles « NETWORKS Gent ONE et TWO » en phase de fin de développement ont accueilli leurs premiers locataires en septembre 2021. En fin de cette année, ces immeubles étaient occupés à 54% de la surface totale mais des contrats de bail étaient effectivement signés pour 84% de cette surface, certains baux prenant effet dans le courant de l'année 2022. Un revenu locatif de €0,2 million provient de cet immeuble.

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

Les charges locatives sont en légère baisse et sont influencées par une diminution des charges locatives non récupérables de l'immeuble « NETWORKS FOREST ».

NOTE 20 : RÉSULTAT NET DES CESSIONS

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en € 000)	2021	2020
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-	-
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Résultat net de cessions d'immeubles de stock	28 555	-
Résultat net des commandes en cours d'exécution	-	-
	28 555	-

En ce qui concerne les immeubles de placement :

(en € 000)	2021	2020
Produits de cessions d'immeubles de placement	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
	-	-

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

(en € 000)	2021	2020
Produits de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
	-	-

Et en ce qui concerne les stocks :

(en € 000)	2021	2020
Produits de cessions des immeubles de stocks	78 000	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	- 708	-
Valeur nette comptable des immeubles en stock cédés	-63 908	-
Dotations et reprises de provisions	15 171	-
	28 555	-

En 2021, Banimmo a réalisé la vente de l'immeuble « NETWORKS NØR ». Cet immeuble de bureaux passif de 13.976 m², qui sera certifié « BREEAM Outstanding », a été vendu à l'Etat belge en décembre 2021 avec une livraison prévue pour fin mars 2022. Le groupe a ainsi dégagé un résultat brut de cession d'immeuble de stock de € 13,4 millions. Cet immeuble avait fait l'objet, avant sa phase de rénovation profonde, de réductions de valeur à hauteur € 15,2 millions et qui ont été reprises intégralement au moment de la cession (voir aussi note 21). Le résultat net de cession de l'immeuble s'élève donc à € 28,6 millions.

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

(en € 000)	2021	2020
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Autres produits liés aux commandes en cours d'exécution	-	-
Coûts des transactions	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
	-	-

B. DE PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES LIÉES

(en € 000)	2021	2020
Produits de cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés	-	-

NOTE 21 : PROFITS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES**A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en € 000)	2021	2020
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	11 453	377

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

En 2012, les droits résiduels du bien H3 ont été valorisés par l'expert immobilier à €4,8 millions. Cette valeur correspondait à la valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34 000 m² (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional d'Affectation du Sol) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit en 2023. Les principales hypothèses retenues par l'expert pour ce projet immobilier étaient : i) un loyer net obtenu sur base d'un loyer brut unitaire de 138 €/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 actuelle correspondant à € 4,8 millions. En 2021, une augmentation de juste valeur a été comptabilisée pour un montant de € 0,03 million (€ 0,4 million en 2020).

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 € 1,6 millions. À l'inverse, une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation utilisé aurait un impact négatif de l'ordre de € 1,8 millions sur la valeur de ces droits résiduels.

Immeuble « NETWORKS FOREST »

La prochaine sortie de locataires ainsi qu'à la réalisation de dépenses d'investissements dans l'objectif d'attirer prochainement de nouveaux locataires a engendré une variation négative de juste valeur de € 1,2 millions.

Immeubles « NETWORKS GHENT ONE et TWO »

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

Ces immeubles ont été transférés des « Immeubles de stock » vers les immeubles de placement et sont donc valorisés à la juste valeur depuis le 31 décembre 2020. La différence entre la juste valeur du bien immobilier et

sa valeur comptable antérieure (valeur de construction) a été comptabilisée dans le résultat en « Variation de juste valeur sur immeuble de placement » pour un montant positif de € 1,7 millions.

En septembre 2021, l'immeuble ONE en fin de phase développement a accueilli ses premiers locataires. En fin de cette année, les immeubles étaient occupés à 54% de la surface totale mais des contrats de bail étaient effectivement signés pour plus de 87% de cette surface, certains baux prenant effet dans le courant de l'année 2022. Cette situation locative a entraîné une augmentation importante de la juste valeur des immeubles de € 12,6 millions.

B. SUR IMMEUBLES EN STOCK

(en € 000)	2021	2020
Dotations aux réductions de valeur	-2 472	- 730
Reprises de réductions de valeur	15 979	4 110
	13 507	3 381

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

En 2021, l'immeuble « NETWORKS NØR » a fait l'objet d'une reprise de réductions de valeur intégrale de € 15,2 millions à la suite de la cession de cet immeuble (voir note 11).

En outre, quatre actifs immobiliers ont subi une perte de valeur :

- « BÂLE AES » pour un montant de € 1,51 millions
- « DA VINCI - H5 » pour un montant de € 0,47 million
- « DA VINCI - H2 » pour un montant de € 0,48 million
- « SDEC CHARLEROI » pour un montant de 0,02 million

Ces pertes de valeur sont principalement dues aux besoins futurs d'investissements en termes de permis afin d'y réaliser des développements ou de les mettre en vente.

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

- « RAKET 40 » pour un montant de € 0,80 million principalement dû au report d'investissements futurs à la suite de la prolongation du bail locatif actuel.

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

NOTE 22 : AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit :

(en € 000)	2021	2020
Autres (produits) charges sur immeubles non loués	912	1 047
Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes	868	- 28
Dotations aux provisions	2 853	93
Reprises et utilisations de provisions	- 763	- 175
Réductions de valeur et pertes sur créances liées à des cessions immobilières	1 405	-
Reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions immobilières	-	-
Réductions de valeur et pertes sur créances commerciales	-	44
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-	-
	5 273	981

En 2021, le poste « Autres produits et charges sur immeubles non loués » se rapporte à des immeubles n'apportant aucun revenu locatif. Ces charges portent principalement sur l'immeuble « NETWORKS NØR » vendu en décembre 2021.

Le poste « Autres produits et charges sur immeubles vendus les années précédentes » concerne à hauteur de € 0,8 million les charges liées aux indemnités versées à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » dans le cadre de la garantie locative octroyée dans la convention de cession. Ces charges sont cependant entièrement compensées sous le poste « Reprises et utilisations de provisions ». Ce poste reprend également des charges sur d'autres anciens immeubles dans lesquelles le groupe doit intervenir.

Le poste « Dotations aux provisions » concerne d'une part une augmentation de € 0,4 million du risque probable sur la garantie locative que Banimmo a octroyée à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » et d'autre part à une provision de € 2,5 millions constituée en vue de couvrir un risque d'intervention dans les pertes de cession de l'immeuble Paris Vaugirard auprès de la société Tour Eiffel. Une explication détaillée est donnée en note 32.

Le poste de « Reprises et utilisations de provisions » se rapporte en 2021 à l'utilisation de la provision constituée en 2019 pour couvrir les indemnités locatives à payer à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » mentionnée ci-dessus (voir également note 17).

Le poste « Réductions de valeur et pertes sur créances liées à des cessions immobilières » concerne une réduction de valeur intégrale de la créance sur la Société de la Tour Eiffel d'un montant de € 1,4 million. De plus, une provision supplémentaire de € 2,5 millions a été constituée selon un postulat de prudence pour une créance potentielle de la même Société de la Tour Eiffel – créance néanmoins intégralement et fondamentalement contestée par Banimmo NV - dans le même dossier.

NOTE 23 : CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en € 000)	2021	2020
Frais de personnel et honoraires de l'OCGJ (note 24)	1 455	1 560
Biens et services divers	2 218	1 503
Frais d'études de dossiers	-	-
Amortissements sur immobilisations corporelles	7	17
Amortissements sur immobilisations incorporelles	66	62
	3 746	3 141

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 3,8 millions contre € 3,1 millions fin 2020. Cette augmentation est due à l'augmentation de la non-déductibilité de TVA en raison d'une révision basée sur les opérations réalisée en 2020 (assujettissement partiel de Banimmo), d'une expansion de l'équipe sous contrat d'indépendant ne faisant ni partie des employés ni de l'OCGJ et de coûts d'entreprises imprévus.

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

(en € 000)	2021	2020
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires de l'OCGJ	1 365	1 406
Charges de sécurité sociale	42	90
Charges de retraite - régime à cotisations définies	15	24
Autres	33	40
	1 455	1 560
Effectif moyen du personnel	5	7

Les frais de personnel et les honoraires du comité de direction sont en légère baisse par rapport à 2020. Cette baisse est le résultat de la continuité du plan stratégique mis en place depuis la prise de contrôle du groupe Banimmo par la société Patronale. Ainsi, outre une diminution de personnel, par convention, les ressources humaines administratives de Banimmo ont été reprises par la société Patronale et mises à disposition de la société Banimmo par une convention SLA conclue au mois d'août 2019, ne laissant dans Banimmo que les ressources humaines immobilières de développement et de commercialisation. Cette stratégie permet la rationalisation des services administratifs dans l'ensemble du groupe Patronale.

NOTE 25 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en € 000)	2021	2020
Charges d'intérêts sur:		
– Emprunts bancaires	121	142
– Emprunts auprès des entreprises liées	1 478	1 825
– Ligne de crédit	-	-
– Emprunts obligataires	2 261	461
– Autres dettes financières	-	-
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	248	224
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-	-
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	-	-
- (reprise de) Réduction de valeurs sur les créances	-	-
Charges financières	4 108	2 652
Revenus d'intérêts	- 154	- 83
Autres produits financiers	-	- 7
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	- 180
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	-	-
Produits financiers	- 154	- 269
Total des charges financières nettes	3 954	2 383

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

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires comprennent le coût des obligations émises en décembre 2020 pour une durée de 5 ans au taux fixe de 4,50%. (Voir note 15).

En 2021, les intérêts d'emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 50,0 millions couvrent la totalité de l'année alors que durant l'année 2020, aucun emprunt obligataire n'avait cours entre mi-février et mi-décembre. Cela explique également l'augmentation importante en 2021 des charges financières globale par rapport à 2020.

Les intérêts sur emprunts auprès des entreprises liées se rapportent aux emprunts envers la société Patronale, actionnaire majoritaire du groupe Banimmo (voir note 15. C.).

À la suite de la nouvelle politique financière de Banimmo, le résultat financier de Banimmo n'est que très faiblement sensible aux variations des taux d'intérêts. Une hausse/baisse des taux d'intérêts variables de 50 points de base (0,50 %) aurait un impact non significatif sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait également un impact non significatif sur les revenus d'intérêts.

NOTE 26 : IMPÔTS

A. VENTILATION DES IMPÔTS

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

(en € 000)	2021	2020
Impôts courants	-1 630	-148
Impôts différés	-	-
	-1 630	-148

B. RAPPROCHEMENT ENTRE LE TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE ET LE TAUX D'IMPÔT EFFECTIF

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

(en € 000)	2021	2020
Résultat avant impôts	26 635	-1 387
Taux de l'impôt	25,00	25,00
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	-6 659	347
Ajustements d'impôts:		
– attribuables aux produits non imposables	585	50
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	49	-46
– quote-part dans le résultat des activités non poursuivies	-456	-55
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	3 455	-
– sur résultats d'exercices antérieurs	-1	6
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	-1 252	-122
– sur variations de juste valeur non imposable	2 863	94
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-302	-422
– autres ajustements	88	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	-1 630	-148
Résultat avant impôts	26 635	-1 387
Taux d'impôt effectif	6,12	-10,67

Toutes les sociétés du groupe Banimmo sont soumises à la réglementation fiscale belge. Le taux moyen pondéré de l'impôt est calculé sur base de la réglementation belge en vigueur à la date de clôture.

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation ou non (i) de la valorisation des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement.

(en € 000)	2021	2020
Résultat net de la période	25 005	-1 535
Autres variations des réserves avec effet fiscal	-	-
effet fiscal	-	-
Autres variations des réserves sans effet fiscal	-	-
Résultat net global, net d'impôts	25 005	-1 535

Information IFRIC 23

Banimmo n'a pas connaissance de risque fiscal spécifique dans le cadre de ses opérations pouvant avoir un impact significatif sur les états financiers.

NOTE 27 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions, hors actions propres.

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

(en € 000)	2021	2020
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	25 005	-1 535
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	25 005	-1 535
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)	11 249 924	11 249 924
Résultat de base et dilué par action (en €)	2,22	-0,14

NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2020, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2021 représente la proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022.

(en € 000)	2021	2020
Dividende ordinaire par action	-	-
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	-	-
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre (en actions)	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	-	-

NOTE 29 : PASSIFS LATENTS

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

Sur base de la situation au 31 décembre 2021, le groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés dans les comptes consolidés (note 17).

NOTE 30 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Fin 2021 il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

B. ENGAGEMENTS RÉSULTANTS DE CONTRATS DE LOCATION DANS LESQUELS BANIMMO EST LE PRENEUR

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12).

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale).

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs et donc, non valorisés sous IFRS 16.

C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 4,6 millions en 2021 (€ 4,8 millions en 2020).

D. AUTRES ENGAGEMENTS

Autres engagements donnés

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

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2021 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 2,2 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 42,3 millions afin de garantir ses emprunts bancaires.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent à € 1,9 millions en 2021, (€ 1,2 millions en 2020).

Dans le cadre de son emprunt obligataire et de sa ligne de crédit, Banimmo doit respecter certains covenants bancaires. Des informations à ce sujet sont données dans la note 15.

E. AUTRES DROITS

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

(en € 000)	2021	2020
A moins d'un an	3 363	2 002
Entre 1 an et 5 ans	16 805	6 919
A plus de 5 ans	13 970	6 099

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

F. AUTRES ENGAGEMENTS

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

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

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

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

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

Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

NOTE 31 : STRUCTURE DU GROUPE

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays			% d'intérêts 31.12.2021	% d'intérêts 31.12.2020
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Société liée	Contrôle		
COMULEX SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO SA (liquidation en 2021)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
MAGELLIN SA (liquidation en 2021)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA (acquisition part de tiers en 2021)	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	92,50%
CONFERINVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%

Evaluation du contrôle

Ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo.

En 2021, Le groupe Banimmo qui détenant 92,5% de la société Espevelo1 a acquis à son entreprise associée Grondbank The Loop les 7,5% restant de la participation de cette société. La société Espevelo1 est désormais détenue à 100% par le groupe.

Les sociétés Koningslo et Magelin ont quant à elle été liquidées au cours de l'année.

COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays		Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2021	% d'intérêts 31.12.2020
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten	Influence notable	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique		Influence notable	50,00%	50,00%
URBANOVE SA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove	Influence notable	44,12%	44,12%
MC ² DEVELOPMENT SA	Belgique	Coentreprise	Contrôle conjoint	50,00%	50,00%

Evaluation du contrôle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management et Grondbank The Loop

Banimmo sa détient directement 50 % de Schoonmeers-Bugten sa et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Survey and Management cvba qui détient les autres 50 % de Schoonmeers-Bugten sa.

Schoonmeers-Bugten sa détient une participation directe de 33,38 % dans Grondbank The Loop sa et AG SOB Gent détient le solde des actions (66,62 %). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten sa et Project Development Survey and Management cvba ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop sa. La valeur de ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop dans laquelle Banimmo n'exerce qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'exerce qu'une influence notable sur l'ensemble de ces trois sociétés.

Groupe Conferinvest

Depuis septembre 2007, Banimmo détenait 49 % de la société Conferinvest sa qui détenait elle-même 100 % de la société Dolce La Hulpe sa et de la société Golf Hotel de Chantilly sas (anciennement Dolce Chantilly sas). Deux associés possédaient chacun 25,5 % des participations restantes.

Banimmo, ayant engagé un processus de vente des actifs du groupe Conferinvest et de Lex 84, avait transféré cet actif en activités non poursuivies fin 2017.

Le 18 mai 2018, de façon concomitante, la société Conferinvest a vendu sa participation dans sa filiale Dolce La Hulpe et Banimmo a acquis les 51% des participations de Conferinvest. À la suite de ces opérations, Banimmo a perdu tout contrôle sur la société Dolce La Hulpe et a obtenu le contrôle exclusif sur la société Conferinvest et sa filiale Dolce Chantilly. Ces deux dernières sociétés sont donc passées de la classification « Entreprises associées » à la classification « Entreprises liées ».

Banimmo qui avait toujours la volonté de poursuivre le processus de cession engagé en 2017 a donc conservé le classement de cet actif en activités non poursuivies.

Le 19 décembre 2019, Conferinvest a vendu sa filiale Golf Hotel de Chantilly. Conferinvest, restant dans le groupe Banimmo, n'ayant comme actif principal que les liquidités issues de la vente de sa filiale et ne possédant plus d'actif vendable, a été reclassée et consolidée par intégration globale.

Groupe Urbanove

Depuis 2015, Banimmo a un intérêt de 44,38 % dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,70 % dans la société Les Rives de Verviers et de 46,60 % dans la société Le Côté Verre.

Le solde des participations de la société Urbanove Shopping Development est réparti entre 6 autres actionnaires. Banimmo a le droit de nommer 2 administrateurs sur un total de 5. Un pacte d'actionnaires limite les pouvoirs de Banimmo et répartit ces pouvoirs de telle façon que Banimmo ne puisse prendre aucune décision sans l'accord d'au moins deux autres administrateurs en ce qui concerne les décisions de gestion journalière et sans l'accord de tous les autres administrateurs en ce qui concerne une liste exhaustive de décisions reprises dans le pacte d'actionnaires. Ces éléments justifient le fait que Banimmo considère qu'elle a une influence notable sur le groupe Urbanove en tant qu'entreprise associée.

Au premier semestre 2017, en application du jugement d'homologation du plan de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove SA et de sa filiale Le Côté Verre SA, la société Urbanove SA a procédé à la cession des participations qu'elle détenait dans la société Le Côté Verre SA (voir note 8).

MC² Development

Ayant remporté l'appel d'offre de la banque ING pour la construction d'un immeuble destiné à accueillir son centre d'activités à Louvain-la-Neuve, Banimmo et Argema (groupe Marc Liégeois) ont constitué en 2018 la coentreprise MC² Development dont ils détiennent chacun 50 % des participations. Les statuts de la société prévoient un contrôle conjoint.

NOTE 32 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2021, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à la coentreprise MC² Development pour un montant de € 0,785 million et à l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 0,003 million.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

B. SOLDES DE CLÔTURE LIÉS À L'ACHAT ET LA VENTE DE BIENS ET DE SERVICES

Banimmo détient une créance de € 3,9 millions sur son ancien actionnaire de référence Société de la Tour Eiffel, (anciennement Affine R.E. SA) à la suite de l'acquisition par Affine R.E. SA en date du 9 novembre 2017 des actions de la SAS Paris Vaugirard qui détient la Galerie Vaugirard à Paris. Banimmo a en effet, dans le cadre de son plan de remboursement du crédit syndiqué, dû trouver un refinancement de la Galerie Vaugirard, ce qui s'est révélé impossible dans le contexte de méfiance bancaire auquel Banimmo était confronté. Les banques contactées étaient cependant favorables au financement de la Galerie si Affine R.E. SA en devenait l'actionnaire. À la suite de cela, et après accord des conseils d'administration de Affine R.E. SA d'une part et de Banimmo SA d'autre part, les actions de la SAS Paris Vaugirard ont été cédées le 9 novembre 2017 à Affine R.E. SA sur base d'un prix provisoire et du seul paiement d'un acompte de € 0.11 million. La dette de la SAS Paris Vaugirard au sein du crédit syndiqué était ainsi remboursée. Les parties ont convenu d'une vente selon les modalités suivantes en 2 phases : cession des actions sur base d'un prix provisoire calculé sur base de la dernière expertise (au 31 décembre 2016) de la Galerie Vaugirard par un expert indépendant reconnu sur la place ; prix définitif calculé après la vente réelle de la Galerie à un tiers qui devait se réaliser durant l'année 2018.

Banimmo verrait ainsi sa créance ajustée à la hausse ou à la baisse en fonction de diverses conditions liées notamment au prix de vente obtenu de l'actif immobilier sous-jacent.

Au moment de la transaction, Affine était l'actionnaire majoritaire du groupe Banimmo mais, depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 62,47% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine (voir note 33). Dans la foulée, Affine R.E. est devenu la Société de la Tour Eiffel.

En 2018, La Société de la Tour Eiffel n'ayant pas trouvé d'acquéreur de l'immeuble Vaugirard et la valeur de la créance étant liée à la valeur de vente estimée de cet immeuble, un test de parité a été réalisé sur celui-ci. Ce test a démontré une perte de valeur de l'immeuble et a conduit le conseil d'administration de Banimmo à constater une réduction de valeur conséquente de sa créance à la suite de la forte chute des loyers et à la forte hausse des impayés (voir note 10).

En 2021, la situation locative de l'immeuble continuant à se détériorer, et l'évaluation de la valeur de vente de l'immeuble étant incertaine, le solde de la créance a fait l'objet d'une nouvelle réduction de valeur totale ramenant la créance envers la Société de la Tour Eiffel à zéro.

Une provision de € 2,5 millions a été constituée sur le postulat de la prudence pour une créance potentielle de la même Société de la Tour Eiffel et ce même si cette créance est intégralement contestée par Banimmo.

En février 2022, la Société de la Tour Eiffel a trouvé un acquéreur pour la galerie.

C. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages et indemnités des membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et des administrateurs s'élèvent à :

(en € 000)	2021	2020
Honoraires et rémunération de l'Organe Collégial de Gestion Journalière	1 041	1 041
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	73	72
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (missions spécifiques)	64	64
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	90	99

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, octroyée par la société et ses filiales aux membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière (soit au total 4 personnes, dont 1 personne a quitté l'Organe Collégial au 30/06/2021) s'élève en 2021 à un montant total de € 1.040.648 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui a été octroyé au CEO, Lares Real Estate BV, représentée par Laurent Calonne, pour l'année 2021 s'élève à € 314.517.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière est de € 726.131. Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

D. PRÊTS CONSENTIS À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2021	2020
Schoonmeers-Bugten SA	253	240
PDSM SCARL	105	99
MC ² Développement SA	655	645
Total des prêts consentis à des parties liées	1 013	984
Produits d'intérêts sur les prêts consentis		
Schoonmeers-Bugten SA	13	14
PDSM SCARL	6	5
MC ² Développement	10	9
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	29	28

Les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance.

Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6 %
- Envers PDSM CVBA, au taux fixe de 5 % Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers MC² Développement, au taux fixe de Euribor 1 mois (qui ne peut être négatif), augmenté de 150 points de base.

E. EMPRUNTS OCTROYÉS PAR LA SOCIÉTÉ-MÈRE

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale a également apporté des moyens financiers au groupe. Ainsi, la société Patronale Life et Banimmo ont conclu :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage au taux de 5 % ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour 42 mois au même taux et également sans sûreté, disponible au tirage pour le financement de projets.

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

F. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions.

Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15).

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 27,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dettes financières nettes / total du bilan » de 75%. Le ratio à fin 2021 est de 8,07%.

NOTE 33 : STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6 828 447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détient 6 828 447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Patronale Life est une compagnie belge d'assurance vie qui peut faire valoir presque un siècle d'expérience dans les hypothèques et la gestion de l'épargne. Elle propose des assurances avec capital garanti et intérêts (branche 21, branche 26), ainsi que des assurances liées à des fonds (branche 23). À côté des différents produits d'assurance, la compagnie propose également des crédits hypothécaires. Les atouts uniques de Patronale Life résident dans ses choix pour et son expérience avec l'immobilier logistique, les parcs de panneaux solaires et les investissements à taux fixes, ainsi que dans sa politique réfléchie de coûts et de distribution. Ainsi, consciemment, elle n'opte pas pour un marketing agressif et travaille avec un réseau d'agents indépendants.

Patronale Life détient plusieurs filiales dont entre autres :

- Patronale Real Estate N.V. (filiale à 100 %) déjà active en tant que propriétaire / investisseur de projets logistiques à Zedelgem, Wilrijk et Kortenberg, à Brucargo et au Port d'Anvers, avec une valeur d'investissement totale d'environ € 61 millions.
- Patronale Solar N.V. (filiale à 70%) avec en portefeuille environ 75,5 MWp en parcs de panneaux solaires et ceci pour une valeur d'investissement totale d'environ € 160 millions. Ceux-ci alimentent l'équivalent d'environ 25 000 foyers en besoin électrique total.

En 2021, à la suite de plusieurs acquisitions supplémentaires d'actions, Patronale Life a pourcentage de détention de Banimmo de 62,47%.

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE	Actions	Pourcentage
PATRONALE LIFE NV	7 094 797	62,47
André Bosmans Management sprl	512 691	4,51
BANIMMO ACTIONS PROPRES	106 620	0,94
Free float		
RESTE DU PUBLIC	3 642 436	32,07
TOTAL	11 356 544	100,00

NOTE 34 : ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT LIÉES

A. ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	
– Emoluments attribués à EY	111 829 €
– Emoluments attribués à MAZARS	2 541 €
– Emoluments attribués à DELOITTE	6 545 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation - Emoluments attribués à EY	10 417 €
– Missions de conseils fiscaux	
– Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation	
– Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

NOTE 35 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les opérations de l'année 2021 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

1. ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble en 2021.

Banimmo a poursuivi le développement des deux immeubles de bureaux « NETWORKS Gent One » et « NETWORKS Gent Two » qui seront labellisés BREEAM Excellent sur le site The Loop à Gand en vue d'une multi-location. L'immeuble One finalisé a accueilli ses premiers locataires en septembre 2021, l'immeuble TWO qui sera terminé au premier semestre 2022 est déjà précommercialisé.

Banimmo a entrepris le redéveloppement de l'immeuble « NETWORKS NØR » (voir ci-dessous « Cessions ») Il s'agit d'un immeuble passif de bureaux de 13.976 m² et qui sera labellisé « BREEAM Outstanding », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m², proches d'un centre multimodal de transports.

2. CESSIONS

a. Immeubles de placement

Banimmo n'a procédé à la vente d'aucun immeuble de placement en 2021.

b. Immeubles de stock

Banimmo a procédé à la cession de l'immeuble de stock « NETWORKS NØR » fin 2021.

c. Cession d'immeubles détenus par les entreprises associées

Banimmo n'a procédé à aucune cession d'immeubles détenus par les entreprises associées en 2021.

3. PROJET EN COENTERPRISE

MC² Development, dont Banimmo et Argema détiennent chacune 50%, a obtenu en 2019 le permis de construire pour l'immeuble « MC² - ING LLN » de bureaux build-to-suit de 10.180 m². La société est en phase de construction de cet immeuble qui sera labellisé BREEAM Excellent.

MC² Development a signé fin février 2019 un bail d'une durée ferme de 12 ans avec l'utilisateur final ING. Le 30 novembre 2021 a eu lieu la réception provisoire et ING a intégré l'immeuble.

4. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur ou de reprises de réductions de valeur en 2021 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces réductions de valeur sont reprises en notes 11 et 21.

5. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les valeurs des immeubles de placement ont été ajustées à la juste valeur (voir note 6 et 21).

IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO ET SES FILIALES

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
NETWORKS FOREST	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
BÂLE AES	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
Veld 12	BE	Immeuble de stock	Frais d'étude	Banimmo sa	100,00%	Pré-développement en cours
NG2	BE	Immeuble de stock	Frais d'étude	Banimmo sa	100,00%	Pré-développement en cours
DA Vinci - H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
DA VINCI - H3	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	gain de juste valeur (voir note 6 et 21)
DA VINCI - H5	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	
SDEC CHARLEROI	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
NETWORK FOREST TRÉFOND	BE	Immeuble de placement	Emphytéose	Comulex sa	100,00%	
NETWORK GHENT ONE ET NETWORK GHENT TWO	BE	Immeuble de stock	Terrain	Espevelo 1 SA	100,00%	Développement en cours - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
Raket 40	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)

IMMEUBLE DÉTENU PAR UNE COENTREPRISE DANS LAQUELLE BANIMMO EST ASSOCIÉE

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
MC ² - ING LLN	BE		Coentreprise	Immeuble de bureau	MC ² Development	50,00%	

IMMEUBLE DÉTENU PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
The Loop (global)	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04%	

NOTE 36 : ACTIVITES NON POURSUIVIES

ENTREPRISE LIÉE CONFERINVEST

En 2019, Banimmo au travers de sa société liées Conferinvest (coentreprise à l'époque) a vendu ses participations dans la société « Golf Hôtel de Chantilly » (anciennement « Dolce Chantilly »). Lors de cette vente, le groupe a octroyé à l'acquéreur une garantie de passif couvrant, entre autres les risques fiscaux. Fin 2021, la société « Golf Hotel de Chantilly » a fait l'objet d'une procédure de vérification fiscal par l'administration française qui a établi une notification à la société remettant en cause le prix de cession du fonds de commerce de l'activité hôtelière, vendu en 2019 (période de détention par Banimmo). Bien que cette notification soit totalement contestée, tant par Banimmo que par Aumalia (acquéreuse), un passif éventuel de € 1,8 millions a été comptabilisé en « Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies » afin de couvrir ce risque. Toutes les mesures sont prises afin de défendre la position de Banimmo, convaincu de la correcte évaluation du prix de vente du fonds de commerce.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BANIMMO NV POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021



Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Banimmo NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le compte de résultat consolidé de l'exercice au 31 décembre 2021, l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 14 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 3 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Banimmo NV, comprenant le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 197.512 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 25.005 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé

au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des actifs immobiliers

Description du point clé de l'audit

Les actifs immobiliers représentent une part significative (52%) des actifs du Groupe. Les actifs immobiliers détenus par Banimmo SA peuvent être des immeubles

de placement ou des immeubles ou des projets en stock. Chaque classe d'actifs respecte les principes de comptabilisation et d'évaluation selon sa classification (IAS 40 et IAS 2). L'évaluation de la juste valeur ou de la valeur nette de réalisation nécessite l'application d'évaluations ou d'estimations comptables et tient compte d'hypothèses ou de paramètres incertains, y compris ceux inclus dans l'évaluation des risques d'évaluation ou d'une éventuelle perte de valeur. La juste valeur de ces immeubles de placement est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « L'évaluation à la juste valeur » car certains paramètres utilisés pour son évaluation ne sont observables que dans une mesure limitée (taux d'actualisation, taux d'occupation futur, ..). Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces immeubles de placement ou des immeubles ou des projets en stock, et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes ;
- obtenu une compréhension des processus sous-jacents et de la conception de l'environnement de contrôle interne ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux, ...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents ;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur, ...) ;
- analysés les projets immobiliers sur la base d'études de faisabilité et de rentabilité;
- analysé les procès-verbaux du conseil d'administration et du comité d'investissement concernant l'avancement des projets ;
- étudié les changements dans la stratégie de développement de certains actifs et les éventuels reclassements nécessaires.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement ou des immeubles ou des projets en stock présentées dans la note annexe 2, 4, 6, 11 et 21 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur

la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Chiffres-clés fin 2021
- Rapport annuel sur les comptes consolidés
 - o Fais marquants de l'exercice
 - o Commentaires sur le résultat consolidé de l'exercice
 - o Commentaires sur le bilan

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »). L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Banimmo NV au 31 décembre 2021 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 7 avril 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch *

Partner

* Agissant au nom d'une SRL

COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo SA sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 10 mai 2021. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo sa. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles.

BILAN

(en €)	2021	2020
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	65 231 287	63 647 994
Frais d'établissement	43 751	54 922
Immobilisations incorporelles	98 403	159 533
Immobilisations corporelles	23 913 350	23 708 661
Immobilisations financières	41 175 783	39 724 878
ACTIFS CIRCULANTS	81 228 710	63 402 314
Créances à plus d'un an	600 000	750 000
Stocks et commandes en cours d'exécution	12 544 949	40 209 144
Créances à un an au plus	2 903 257	4 141 990
Placements de trésorerie	400 891	290 006
Valeurs disponibles	63 595 886	17 143 343
Comptes de régularisation	1 183 727	867 831
TOTAL DE L'ACTIF	146 459 997	127 050 308

(en €)	2021	2020
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	41 754 821	32 943 693
Capital	30 000 000	30 000 000
Prime d'émission	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	0	0
Réserves	6 799 816	6 688 931
Bénéfice reporté	4 562 872	-4 137 371
Subsides en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	3 287 694	1 198 113
Provisions pour risques et charges	3 287 694	1 198 113
Impôts différés	0	0
DETTES	102 417 482	92 908 502
Dettes à plus d'un an	65 000 000	73 800 000
Dettes à un an au plus	34 089 628	16 103 931
Comptes de régularisation	2 327 854	3 004 572
TOTAL DU PASSIF	146 459 997	127 050 308

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	2021	2020
Ventes et prestations	75 029 635	2 415 603
Coût des ventes et prestations	62 954 383	3 339 457
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	12 075 253	-923 854
Produits financiers	1 663 976	772 725
Charges financières	3 898 570	2 674 975
BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS	9 840 659	-2 826 104
Produits non courants	917 061	4 123 659
Charges non courantes	653 448	5 184 002
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	10 104 272	-3 886 447
Prélèvement sur les impôts différés		
Impôts sur le résultat	-1 293 144	0
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	8 811 128	-3 886 447
TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES		
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	8 811 128	-3 886 447

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2021	2020
BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER	4 673 756	-4 214 137
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	8 811 127	-3 886 447
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-4 137 371	-327 690
PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	-	-
Sur le capital et les primes d'émission	-	-
Sur les réserves	-	76 766
AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	-	-
A la réserve légale	-	-
Aux autres réserves	110 884	-
RÉSULTAT À REPORTER	4 562 872	-4 137 371
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	-	-
Rémunération du capital	-	-

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1 CAPITAL SOCIAL

1.1. MONTANT DU CAPITAL ET ACTIONS

Au 31 décembre 2021, le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 30.000.000, divisé en 11 356 544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

1.2. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Au 31 décembre 2021, il n'existait pas d'autres instruments financiers (représentatifs ou non du capital de Banimmo) à l'exception de l'emprunt obligataire de € 50.000.000 émis en décembre 2020.

1.3. ACTIONS DÉTENUES PAR BANIMMO OU POUR SON COMPTE

Au 31 décembre 2021, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

1.4. HISTORIQUE DU CAPITAL

DATE	OPÉRATION	VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (€)	CAPITAL SOCIAL (€)	NOMBRE D'ACTIONS
01/01/2004	État du capital social à cette date	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 ^{ère} augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^{ème} augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Réduction de capital	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/	/	79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/	/	79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Réduction de capital	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020	/	/	30 000 000	11 356 544
31/12/2021	/	/	30 000 000	11 356 544

2 STATUTS

Depuis le 4 décembre 2019, Banimmo a abrogé la version francophone de ses statuts et a modifié la version néerlandophone de ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les nouveaux statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de la société (www.banimmo.be).

3 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de convention conclue entre actionnaires.

4 DÉCLARATIONS

Le conseil d'administration assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris le rapport du Commissaire. À la connaissance du conseil d'administration, les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation. À sa connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le conseil d'administration atteste que, pendant la durée de validité du document, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la société (www.banimmo.be) ou au siège de la société :

- (a) les statuts coordonnés de la société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le document ;
- (c) les informations financières historiques de la société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document.

5 EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2021, Banimmo employait 2 salariés, actifs au siège social. La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2020 Banimmo employait 2 employés dont 1 à temps partiel à comparer à 3 employés en 2019, à 9 employés en 2018 et 14 employés en 2017.

6 ENVIRONNEMENT

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

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

7 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

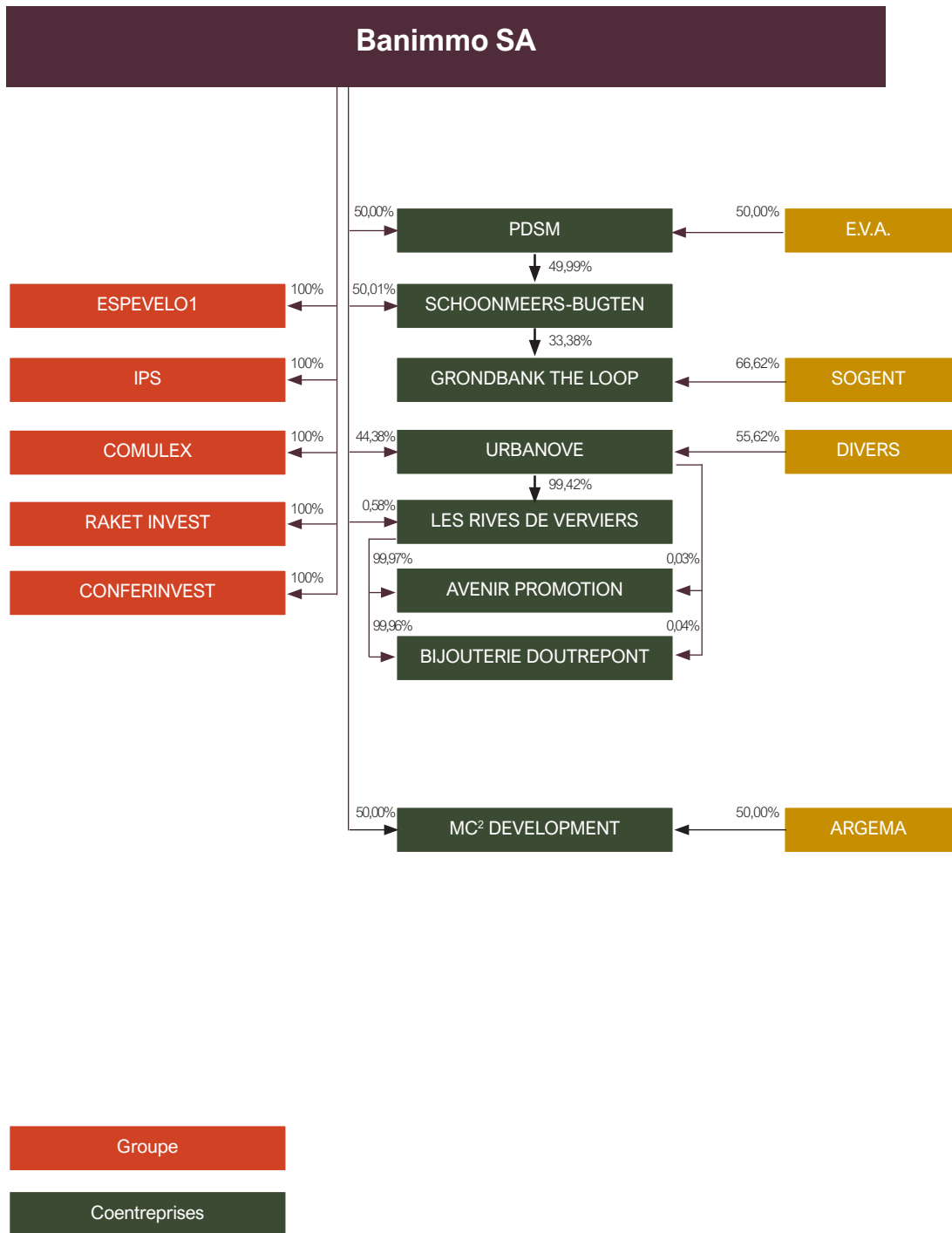
Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à de la récupération de créances ainsi qu'à un sinistre d'infiltration d'eau survenu sur le site de Fontenay-Sous-Bois (France) vendu en 2013.

8 COMMISSAIRE

EY Réviseurs d'Entreprises SRL, dont le siège social est établi De Kleetlaan 2 - 1831 Machelen, a été nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2019 pour une durée de 3 ans.

EY Réviseurs d'Entreprises est représenté par Mme. Christel Weymeersch.

ORGANIGRAMME



LEXIQUE

L'objectif de ce rapport est de présenter une histoire aussi claire que possible, accessible à toutes les parties prenantes, quelles que soient leurs connaissances spécifiques dans le domaine ESG. Dans ce contexte, il est utile de clarifier certains termes pour faciliter la lecture du rapport.

GES

Gaz à effet de serre - Les GES sont les constituants gazeux de l'atmosphère, tant naturels qu'anthropiques, qui absorbent et émettent des radiations et sont responsables de la rétention de la chaleur. Cette propriété provoque l'effet de serre. Les principaux gaz à effet de serre sont : Vapeur d'eau (H₂O), dioxyde de carbone (CO₂), méthane (CH₄), ozone (O₃), oxyde nitreux (N₂O) et chlorofluorocarbones (HFC).

BIOPHILIE

L'homme a une tendance innée à se rapprocher de la nature.

NIVEAU E

Un indicateur énergétique issu de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (Energy Performance Building) en Belgique. Il montre la consommation totale d'énergie d'un bâtiment par rapport à un bâtiment de référence. Il prend en compte la consommation de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'équipements auxiliaires.

CARBONE INCORPORÉ

Le «carbone incorporé» est l'empreinte carbone d'un matériau. L'empreinte carbone évalue la quantité de CO₂ libérée dans la chaîne d'approvisionnement et est souvent mesurée du berceau à la porte (de l'usine), ou du berceau à l'emplacement (de l'utilisation). Le carbone incorporé peut également être mesuré du berceau à la tombe, qui est le calcul le plus complet et comprend l'extraction des matériaux, le transport, le raffinage, la transformation, l'assemblage, l'utilisation (du produit) et enfin le profil de fin de vie.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Une matrice de matérialité compare les intérêts des parties prenantes (hiérarchisation externe) avec l'importance que l'entreprise leur accorde (hiérarchisation interne).

TCO

'Total Cost of Ownership' - Coût total de possession - Le TCO est la somme de tous les coûts associés à l'acquisition, à l'utilisation et à l'entretien d'un actif particulier pendant sa durée de vie. Il s'agit d'une analyse financière qui reflète tous les coûts actuels et futurs de la possession de l'actif.

INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV

Laurent Calonne

CEO

T +32 2 710 53 11

laurent.calonne@banimmo.be



EDITEUR RESPONSABLE

Lares Real Estate SRL (rp : Laurent Calonne), CEO

CRÉATION

www.theimagecompany.be

PRINCIPAUX PHOTOGRAPHES

Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

SIÈGE SOCIAL
BLD BISCHOFFSHEIM 33
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN : BE0003870871

banimmo
the future is flexible