



RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL

2023

banimmo
the future is flexible

CONTENU



NETWORKS FOREST SMART HUB

Aperçu Banimmo	3
Lettre du Président et du CEO	4
Chiffres-clés fin 2023	5
Faits marquants 2023	7
Impact - ESG	12
Banimmo en bourse	25
Rapport d'activités	27
Développements	27
Investment management	30
Gouvernance d'entreprise	34
Rapport de gestion	51
Etats financiers	56
Renseignements généraux	135

APERÇU BANIMMO

Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 20 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 290.000 m² de surface de plancher. L'entrée au capital de la Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des lignes de décision courtes.

La nouvelle Banimmo est un acteur innovant qui se concentre sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et qui a l'ambition de capitaliser sur les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur de l'immobilier.

La stratégie de Banimmo repose sur la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement orienté vers le service, des actions axées sur la mission et une communication transparente.

290.000 m²

potentiel
de développement

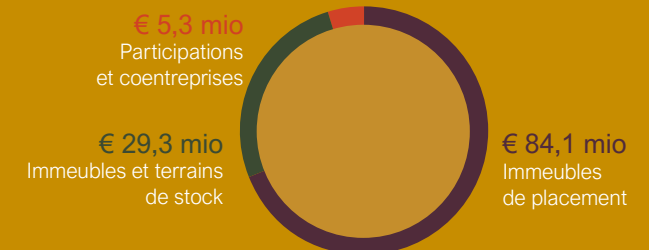
100%

Belgique



€ 118,7 mio

Portefeuille immobilier



€ 5,94

VAN par action

LETTRE DU PRÉSIDENT ET DU CEO

Après la turbulence de 2022, des attentes optimistes de reprise sont apparues à la mi-2023. Mais le schéma des taux d'intérêt élevés et de l'incertitude géopolitique, entre autres, s'est confirmé, ce qui a encore refroidi le marché de l'immobilier. Le marché de l'investissement est au point mort, les rendements locatifs ont augmenté de manière significative, ce qui a également entraîné une perte de valeur à Banimmo, le financement est à nouveau un coût.....

La flexibilité et la résilience sont cruciales pour créer un succès dans cet environnement dynamique.

Les utilisateurs de bureaux continueront à rechercher des produits Core ou Grade-A, c'est-à-dire des projets hautement durables et de qualité avec un grand confort d'utilisation dans des emplacements bien situés, dans le cadre de la durabilité du lieu de travail, sous l'impulsion de la législation européenne.

Notre nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS répond parfaitement à ces critères. De plus, les entreprises qui s'y installeront seront déjà alignées sur la taxonomie de l'UE.

Lares Real Estate SRL
Administrateur
représentée par Laurent Calonne
CEO



EN OUTRE, NOUS INTÉGRONS CETTE ORIENTATION VERS LA DURABILITÉ DANS TOUTES NOS ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET NOS LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE CONCEPTION.

En outre, nous intégrons cette orientation vers la durabilité dans toutes nos activités opérationnelles et nos lignes directrices en matière de conception. Dans nos deux projets de développement de zones, The Loop et Charleroi, nous veillons à la bonne combinaison des fonctions et à la qualité du domaine public. En investissant dans un meilleur aménagement urbain, nous investissons dans un meilleur avenir pour tous les utilisateurs.

Soyons clairs : cette approche réfléchie offre la perspective d'un avenir sain pour Banimmo !

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



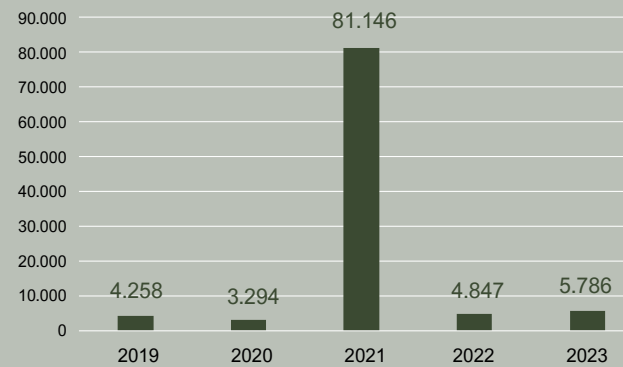
LAURENT CALONNE • CEO



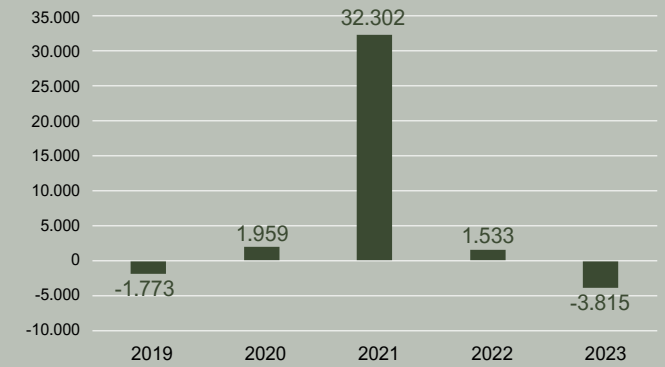
WERNER VAN WALLE • PRÉSIDENT

CHIFFRES-CLÉS

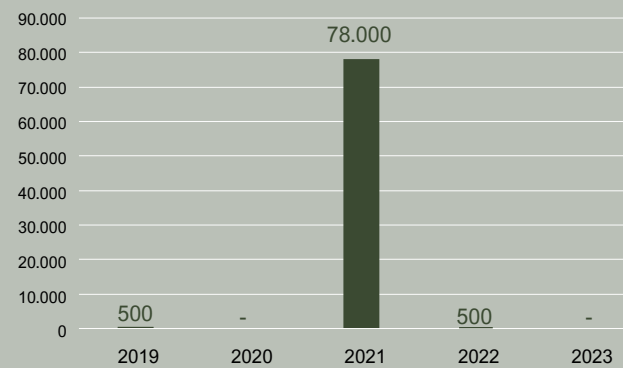
Chiffre d'affaires (€ '000)



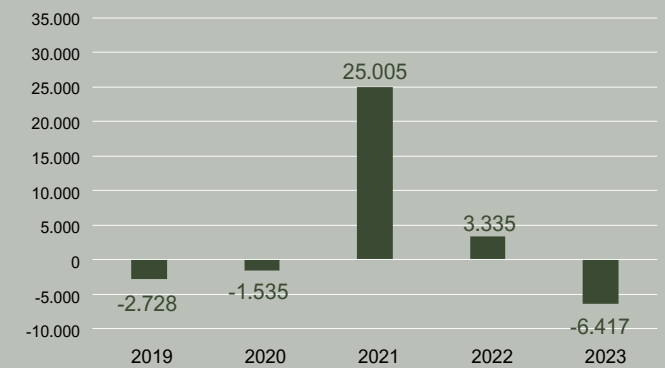
Résultat opérationnel (€ '000)



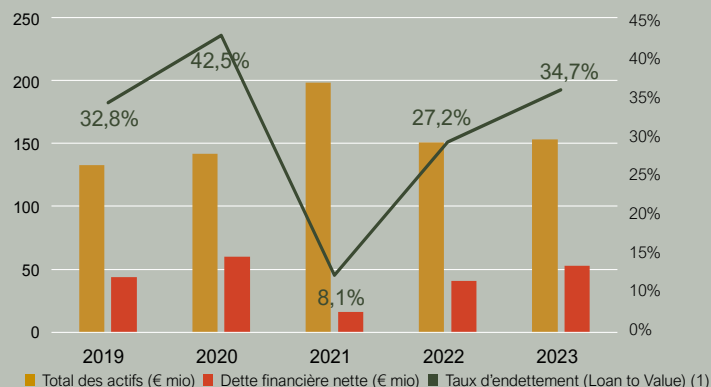
Vente d'actifs (€ '000)



Résultat net (€ '000)

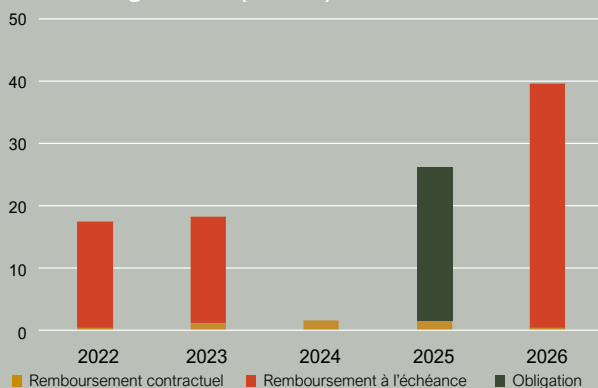


Évolution du taux d'endettement (€ '000)



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

Échéancier des engagements financiers et obligations (€ mio)



Tous les covenants bancaires sont respectés.

Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	2023	2022
Juste valeur du portefeuille immobilier	118,7	111,2
Immeubles de placement	84,1	76,9
Immeubles de stock	29,3	29,1
Participations et immeubles détenus via des coentreprises	5,3	5,2
Taux d'occupation des immeubles louables	90,63%	86,20%
Superficie locative (m ²)	53 040	53 040
Potentiel de développement (m ²)	290 000	290 000

Chiffres clés bilan

(€ '000)	2023	2022
Valeur de l'actif net	65 794	72 609
Nombre d'actions à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	5,94	6,45
Total de l'actif	152 709	151 086
Dette financière	69 874	61 018
Taux d'endettement	34,67%	27,20%

Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	2023	2022
Résultat immobilier	719	4 528
Résultat opérationnel	-3 815	1 533
Résultat net	-6 417	3 335
Résultat par action et après dilution (€)	-0,60	0,29

FAITS MARQUANTS

Janvier



Alert MC loue une unité dans le Smart Hub de NETWORKS Forest.

La licence pour NETWORKS Gent ATMOS est enfin acquise et exécutable.

Février



Sitecore loue l'ensemble du dernier étage (1.410 m²) de NETWORKS Forest.

Nouvelle ligne de crédit roll-over de € 27 millions sur 3 ans et straight loan supplémentaire de € 3 millions pour NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO.



Mars



« Mipim en train ... le bon sens ». Banimmo organise pour la deuxième fois un voyage durable vers Mipim en train pour un groupe de 40 personnes partageant les mêmes idées. Du moins, le retour. À l'aller, les trains étaient en grève...

Début des travaux d'excavation pour NETWORKS Gent ATMOS.

B-pay s'installe dans une unité du Smart Hub de NETWORKS Forest.

Avril

Liquidation et dissolution avec effet immédiat, dite turbo-liquidation, de Bijouterie Doutrepoint SA, Avenir Promotion SA et Conferinvest SA.

Mai



La Commission européenne prolonge l'usufruit sur le site Da Vinci H3 à Evere jusqu'en mai 2032.

Juin



Une nouvelle piste cyclable est inaugurée sur The Loop à Gand en présence de l'échevin du développement urbain et de l'aménagement du territoire. Un « coup de pioche » symbolique est également donné pour le projet NETWORKS Gent ATMOS.

Suite à un échange de terrains avec la Ville de Charleroi, Banimmo acquiert en pleine propriété deux parcelles de 3,6 hectares au centre-ville sur lesquelles un quartier mixte pourra être développé.

Juillet



Biocodex loue 741 m² de bureaux à NETWORKS Forest.

Août

En concertation avec le maître d'ouvrage de Charleroi, Xaveer De Geyter Architects (XDGA) est chargé de l'élaboration du Master Plan pour le développement de Charleroi.

Septembre



XDGA et SWECO sont désignés, après consultation du marché, par Grondbank The Loop pour élaborer le plan de développement de Veld 12 Oost de The Loop à Gand.

Un champ de chanvre d'un demi-hectare est récolté à The Loop à Gand. Ce projet pilote montre qu'il est possible de capter le CO₂ pour compenser le carbone incorporé des récents développements de bureaux. En outre, le chanvre peut être utilisé pour diverses applications durables.

Octobre

Lightspeed loue le dernier étage (682 m²) de NETWORKS Gent ONE.



Novembre

Spentys loue 373 m² à NETWORKS Forest, où Producentent occupe également 2 unités dans le Smart Hub de NETWORKS Forest.

La garantie locative qui courait encore pour une partie du troisième étage de l'immeuble Alma Court à Sint-Stevens-Woluwe, qui a déjà été vendu, arrive à échéance.



Décembre



La Commission européenne inaugure une installation photovoltaïque sur le toit du bâtiment Da Vinci H3 à Evere, d'une capacité de 830kW.



IMPACT / ESG

INTRODUCTION

Banimmo has been publishing an ESG report since 2021, explaining its ESG values and their applications. ESG is embedded in Banimmo's mission, vision and beliefs. These were drawn up on the basis of the Sustainability Developments Goals (SDGs) of the World Health Organisation (WHO), and further developed into the materiality matrix together with stakeholders. It was decided to issue a separate ESG report for 2023. In this "IMPACT" section, the main aspects are cited.

EU taxonomy regulations, and the Corporate Sustainability Reporting Directives (CSRD) reporting under development, support Banimmo to achieve its sustainability objectives and communicate in a correct and transparent way. Each new project is developed with the aim of meeting the requirements of "EU Taxonomy" and achieving the highest achievable BREEAM certification. In addition, consideration is also given to which aspects of other certificates (e.g. WELL) can be integrated economically.

As a property developer, Banimmo adopts a thoroughly holistic approach from the start of each

project, where the depth of detail during the study and preparation phase minimises the financial risks during execution and guarantees that the end result meets the highest standards. As an example, we can cite the BIM approach, where both architect, study bureau and contractor are required to work out the coordination of the works in 3D, and deliver an as-built file linked to this BIM model.

Banimmo is currently preparing CSRD reporting and aims to add a first preliminary report to the annual report for the financial year 2024. Legally, this is only required for the financial year 2026. To this end, the double materiality matrix will be prepared in 2024 and the first relevant KPIs will be defined on the basis of the ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

One KPI that has already been achieved is 100% alignment of new developments on the EU Taxonomy. This is a logical consequence of the mission, vision and beliefs.

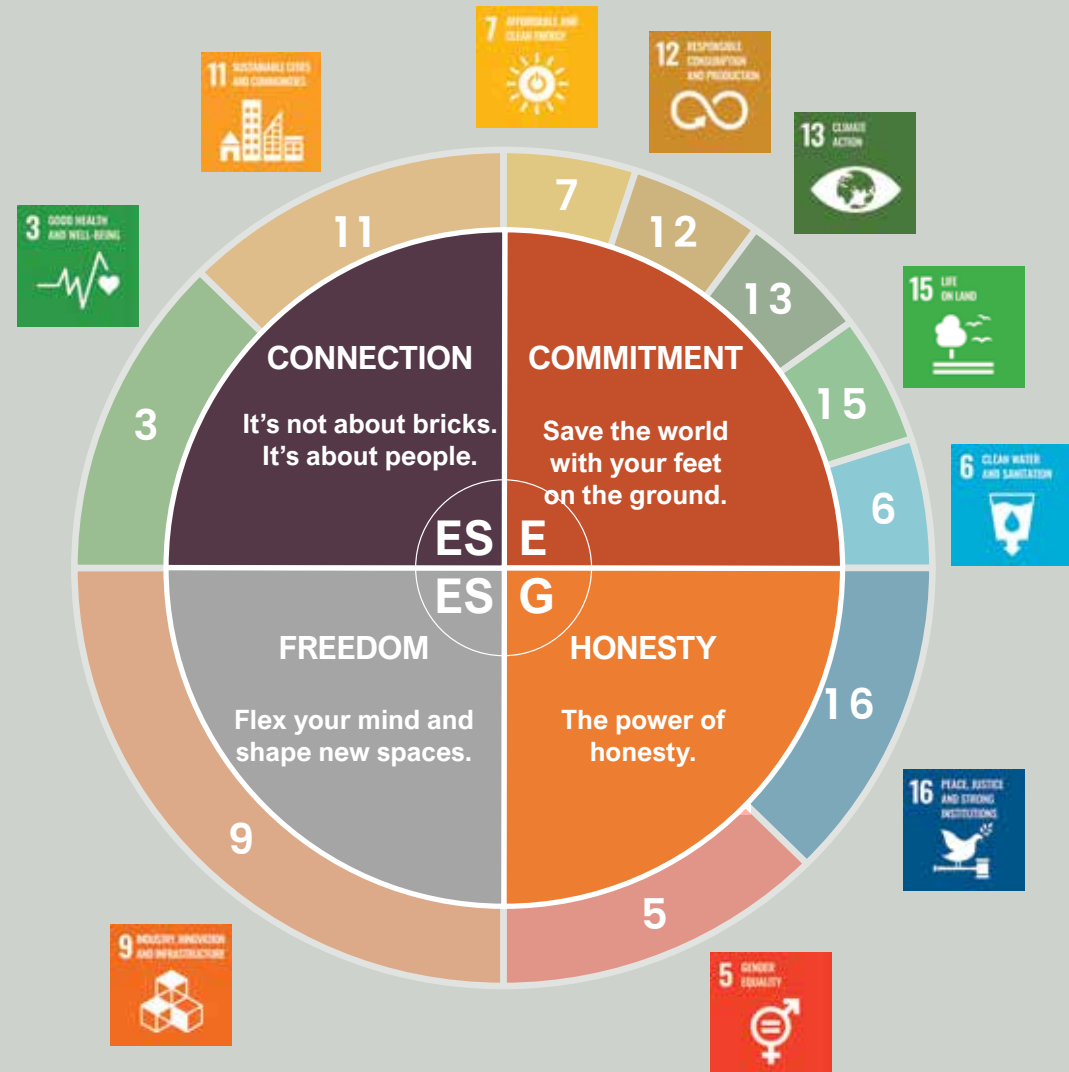
VISION AND MISSION BASED ON SDGs

Mission

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

Banimmo is driven by 4 key values. These were defined based on Banimmo's materiality analysis and ESG priorities.

The figure on the right shows the ten SDGs that served as the basis for establishing our mission and vision.



The main themes Banimmo works on in its ESG strategy are sustainable cities, user wellbeing and health, and addressing the climate crisis. Themes such as water, biodiversity, renewable energy, circularity and equity are supportive.

The materiality matrix established in 2021 is currently being further developed into a dual materiality matrix, which will form the basis for future CSRD reporting.

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 1 | Impact on biodiversity and green areas | 11 | Contribute to society and leave no one behind |
| 2 | Change-oriented and agile buildings | 12 | Stakeholder engagement and satisfaction |
| 3 | Circularity, zero-waste and reuse of materials | 13 | Top employer and human capital |
| 4 | Tightening (ESG) regulations | 14 | Transparent and open communication |
| 5 | Diversity and inclusiveness | 15 | Continuously changing future user needs |
| 6 | Sustainable water management and use | 16 | Rising interest rates, access to capital and green bonds |
| 7 | Efficient organisational and construction processes and sustainable procurement | 17 | Brownfields and pollution |
| 8 | ESG ambassadorship in the value chain | 18 | Innovation, digitisation and new technologies |
| 9 | Net-zero (ge)building and renewable energy | 19 | Well-being, health and comfort |
| 10 | (ESG) risk management incl. climate risks | 20 | Top locations and sustainable mobility |



KPIs

100%

new projects are
EU Taxonomy Aligned

100%

new projects achieves
BREEAM outstanding

Key action points

Environmental

- Net-zero carbon (built) is the target
- Future-proof, adaptable and flexible buildings
- Renovate existing assets energetically.
- Circularity, zero-waste and reuse of materials
- Commitment to innovation, digitisation and new technologies
- Sustainable water management and use
- Respecting biodiversity and green areas

Social

- Inclusive Top Employer
- Top locations and sustainable mobility
- Well-being, health and comfort for all
- Responding to changing user needs
- Contributing to society / leave no one behind

Governance

- Complying with regulations around EU Taxonomy, CSRD & ESRS
- Respecting Social Safeguards
- ESG ambassadorship in the value chain and within the organisation
- Transparency and open communication
- Integrating ESG into Board and remuneration poli-cies
- Stakeholder engagement and satisfaction

Connection

IT'S NOT ABOUT BRICKS. IT'S ABOUT PEOPLE – ES



As a top employer, we continuously strive to create a working environment in which our employees thrive and can reach their full potential. We strongly believe in the importance of human capital, diversity and well-being of our employees, and actively invest in their growth and development. Inclusiveness is a core value that guides us in all our activities, striving for equal opportunities for all individuals, regardless of their background or circumstances.

We also want to create this environment for all our tenants, owners and investors. To this end, we work with a holistic approach:

- Our locations are carefully selected with sustainable multimodal mobility in mind, making a positive contribution to the environment and the livability of our communities.
- We aim for well-being, health and comfort for all users, going for the highest possible certification in BREEAM, and applying the principles of WELL where we can.
- Understand and anticipate the expectations of our current and future users, by providing them with a flexible and adaptable working environment. Since tenant (and buyer) satisfaction is a priority, we monitor them on

a daily basis with our property managers, and through annual satisfaction surveys.

- Via the Networks concept, we offer a wide range of services for tenants and users, ensuring a better work/life balance.
- Innovation and digitalisation are the backbone of our strategy, allowing us to respond flexibly to the constantly changing needs of our users. We embrace new technologies and see them as opportunities to improve our services and make them more efficient.
- All buildings are inclusive and accessible to all.

Ultimately, we aim to have a positive impact on the world and leave a lasting legacy for future generations. We do this by integrating social responsibility into all our business practices and actively contributing to a more sustainable and inclusive society. For this, sustainability must first and foremost remain affordable.

Commitment

SAVING THE WORLD WITH OUR FEET ON THE GROUND - E



Given the building industry's impact on global warming, meeting this commitment is not only essential, but at the same time practically achievable. We strongly believe that with a structured approach and a generous dose of common sense, but especially with a thorough technical knowledge, Banimmo can make a big impact. Everything starts at Banimmo with a holistic approach to every project.

The main axes on which we work are:

- Striving for net-zero buildings. For this, we use the World Green Building Council (WGBC) approach. Key measures are:
 - a thorough energy efficiency of the building to minimise operational carbon
 - the use of low-carbon materials to reduce embodied carbon
 - optimising renewable energy sources to maximise local energy production from the basis
 The remaining CO₂ production is then sustainably offset.
- For new acquisitions, we want to maximise our focus on renovating existing buildings. These are usually already in the best locations, and offer maximum opportunities for the reuse of existing materials, helping us to approach zero-waste targets while reducing embodied carbon.

- Energising our assets. To this end, we use the CRREM approach to bring our assets in line with the 2030 and 2050 climate objectives in a scientifically supported manner.
- Measurement is knowing. The energy performance of our buildings is monitored to map and monitor our scope 1,2 and 3 GHG (Green House Gas) emissions. We will also make this data available to our tenants in the near future.
- Implement AI and “digital twin” technologies to drive buildings more sustainably, and reduce environmental impact.
- Implement sustainable water management by integrating water-saving technologies for sanitation, and focusing on rainwater harvesting and reuse, including through green roofs and adequate buffer basins.
- Preserving biodiversity and green areas. Within our projects, we invest in creating and preserving natural native habitats and promoting biodiversity (bee hotels, breeding sites, etc).

By integrating these strategies into our business operations, we contribute to a more sustainable and resilient world. Our efforts are focused on preserving the planet and the well-being of future generations, while keeping our feet firmly on the ground.

Freedom

FLEX YOUR MIND AND SHAPE NEW SPACES – ES



In a world in constant flux, where change is the only constant, it is essential to rethink our approach to building processes and organisation. “Flex your mind and shape new spaces” is not just a slogan; it is a guide to creating a future that is efficient, sustainable and adaptive.

Efficiency and sustainability go hand in hand when it comes to organising and executing construction projects. By using technologies such as Building Information Modelling (BIM) and Lean Construction methods, we can streamline processes and minimise waste. This not only results in cost savings, but also in a reduced environmental footprint.

A circular approach to building is crucial to reducing environmental impact. It starts with project selection, where we prefer thorough energetic renovations of the existing building to new construction. This requires the necessary dose of creativity and an open mindset, but can yield big savings in the use of new materials and “embodied carbon”. If new construction is still required, we will adopt modular design and the use of sustainable materials that can be easily dismantled and reused.

Users’ needs are constantly evolving, and buildings need to be able to anticipate this. By investing in future-proof designs that are flexible and adaptable, we can ensure that buildings remain relevant in a rapidly changing world. This includes integrating smart technologies, adaptable floor plans and spaces that can be used multifunctionally.

Understanding the needs and expectations of future users is vital when designing buildings. This requires a holistic approach involving future users and owners in the design process as early as possible.

In an inclusive society, it is important to design buildings that are accessible and usable by everyone. Mixed-use developments that combine different functions and amenities offer a range of opportunities for diverse audiences. Whether offices, residential developments, retail or campuses, creating mixed-use developments fosters social cohesion and a sense of belonging.

Transparency

THE POWER OF HONESTY – G



In a world increasingly confronted with the effects of climate change and social inequality, “The power of Honesty” emerges as an essential compass for sustainable progress. This honesty extends to various facets of business and society, with transparency and integrity at its core.

1. EU Taxonomy, CSRD and BREEAM (G)

Honesty starts with a transparent and consistent approach when it comes to sustainability. Legislation such as the EU Taxonomy and Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) and certification according to BREEAM provide a standardised framework to measure and report organisations’ sustainability performance. Banimmo embraces these standards because they allow honest reporting on environmental and social impacts. For all our new projects, we aim to achieve EU Taxonomy alignment and BREEAM Outstanding as far as economically feasible.

2. Sharing sustainability data with tenants, owners and investors (G)

Honesty also requires openness to tenants, owners and investors. Sharing data on sustainability performance, such as energy consumption, CO₂ emissions and water consumption, enables them to make informed decisions and contribute to sustainable practices. This fosters a culture of trust and cooperation between owners and tenants, with the ultimate goal of a positive impact on the environment.

3. Social Safeguards

Fairness extends not only to environmental considerations, but also to social aspects of sustainability. Implementing social safeguards in the value chain, such as fair labour practices, safe working conditions, fair trade and respect for human rights, is essential to ensure social justice. By embracing fairness in all aspects of their operations, companies can have a positive impact on the lives of people around the world.



BREEAM[®]

4. ESG ambassadorship

As an ESG ambassador within our value chain and organisation, Banimmo encourages others to share our commitment to sustainability. By

- self acting as a role model,
- to sensitise everyone within our value chain around the benefits of sustainable construction,
- ESG clauses in our contracts, both to suppliers, contractors and tenants,

Banimmo takes concrete actions to encourage positive change and inspire others to follow our example.

5. Respecting biodiversity

Respecting biodiversity is an integral part of a fair and sustainable approach. By not developing Greenfields and instead seeking to redevelop and reuse existing spaces, companies can protect and preserve natural habitats. This promotes a healthy and resilient environment for both people and nature.

Banimmo associates honesty with transparency, integrity, open conversations with all our partners and stakeholders. It sometimes takes effort but it makes sure to engage with like-minded people which builds trust and communication.



CARBON NEUTRALITY - NET ZERO CARBON COMMITMENT

Carbon neutrality

The World Green Building Council's (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment encourages organisations to achieve carbon neutrality in their buildings. Banimmo has incorporated these building principles into its ESG policy as part of the global effort to combat climate change. Net Zero Carbon is a target that companies can set for themselves, whereby the company sets itself the goal of eliminating all its greenhouse gas emissions. This is done primarily by reducing its own emissions as much as possible. Then, remaining emissions can be offset by purchasing high-value emission certificates, or through own initiatives.

To achieve this, a hierarchy of measures should be pursued in the following areas: energy efficiency, renewable energy (on-site or off-site), reduction of Embodied Carbon and finally offsetting emissions. Net Zero Carbon differs from carbon neutrality in that Net Zero Carbon places a stronger emphasis on optimising all other options before applying offsets. When offsets are used, they must reduce CO₂ (i.e.

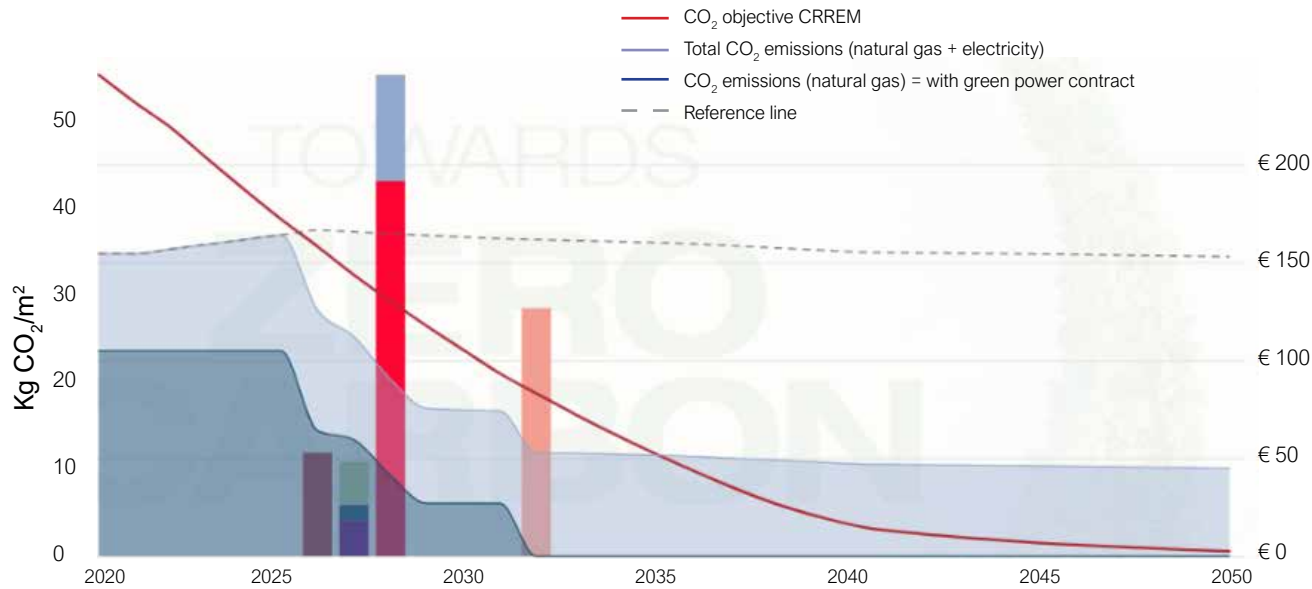
offsets that remove CO₂ from atmosphere) as opposed to emission reduction offsets (i.e. offsets that cause CO₂ emissions to be reduced).

New projects

Banimmo is convinced that the start of a sustainable approach starts with your own office space. That's why Banimmo takes a holistic approach to every new project that puts sustainability and user experience first. Every new building must meet the 2050 targets, be in line with the EU Taxonomy and achieve the highest possible BREEAM certification. This involves eliminating fossil fuels, maximising the use of renewable energy, reducing water use and optimising water reuse, and carefully selecting building materials to minimise CO₂ emissions.

In 2023, the ATMOS and FARYS projects in Ghent continued. Both projects comply with EU Taxonomy and achieved BREEAM Outstanding certification after design. With an energy consumption of less than 10 kWh/m², future owners or tenants are also protected against rising energy costs.





Current Assets

To meet the 2030 and 2050 environmental targets, Banimmo will energetically renovate its existing assets. This will be done in a structured manner by conducting a CRREM analysis for each asset. This analysis, called “Carbon Risk Real Estate Monitor”, focuses on evaluating and managing the carbon emissions of real estate portfolios. It provides insight into the carbon intensity of properties and helps property owners and managers develop strategies to reduce environmental impact. This involves evaluating the impact of different energy interventions on a building’s CO₂ emissions in relation to the established curve of CO₂

emissions over time. On this basis, we can determine which interventions should be carried out when and in what order. This analysis has already been carried out for Banimmo’s headquarters in Bischoffsheimlaan and for the multitenant building in Forest, Networks Forest.

Since a building is more than just its energetic qualities, a BREEAM In-Use was also prepared for both buildings. This study focuses not only on the energetic and sustainable aspects of the building, but also on identifying adjustments that can help improve the comfort level and user experience, with the aim of providing the most pleasant working environment possible for the building’s occupants.

Sustainable offsetting

At “The Loop”, a test project with agricultural hemp ran on a half-acre site with the start-up @C-Biotech. This hemp variety thrives on different soil types and does not require exhaustive agricultural practices, while at the same time making a positive contribution to soil health. Because of its short growth cycle, hemp has significant CO₂ offsetting capacities, which are 5 to 10 times higher than traditional reforestation.

Besides a wide range of building applications, ranging from insulation materials to fibre-reinforced building materials, the plant also has many nutritional and medicinal uses, making it a promising and versatile resource for the transition to a more sustainable society. This makes it a promising option for Banimmo for sustainable carbon offsetting, an essential component in the pursuit of sustainable net-zero carbon buildings.

SOCIAL - ACHIEVEMENTS

This year, replacing traditional corporate gifts, Banimmo has contributed €10,000 to four extraordinary projects that are close to its employees' hearts:

- **Cycle for Hope:** in support of cancer patient counselling, a group of Real Estate experts are riding from Luxembourg to Cannes to raise money, including our colleague Sven Dumortier.
- **TONUSO** creates calming, low-stimulus environments for children and young people to relax after school, with sensory materials and various seating areas/ seclusion nooks where they can be free from obligations and impulses.
- **NASCI vzw** has been fighting child poverty in the Brussels Capital Region for 20 years with tailor-made support. They aim to help the most vulnerable families by giving children a good start to the school year with filled book bags.
- **NATAGORA:** the tree frog disappeared from Wallonia due to long-term decline, but recovery efforts are underway thanks to volunteers from Natagora's herpetology unit.

Of course, the well-being of the employees themselves is also a focus point.

Monthly team lunches, weekly padel games and an annual three-day team building event not only strengthen the sense of belonging, but also provide the much-needed light-hearted touch that every one needs from time to time. Banimmo is not left behind on the sporting and competitive front either. For years, 1 to 2 teams have participated in the Immorun; this year, even 9 runners (75% of the employees note) were motivated! In 2023, they participated in the Bouwrun for the first time, which will undoubtedly also grow into an annual tradition.

With a number of avid sailors on the team, participation in the annual Winds of Real Estate is evident. Those with no previous experience in this will thus get a chance to get a taste of a new discipline.

In addition, work has recently started on the thorough renovation of its own offices. By the end of the summer, employees will be able to move into the new offices, where user comfort and functionality go hand in hand and a note of cosiness will not be missing.



URBANISM AS A KEY TO QUALITY OF LIFE

In the world of sustainability, one crucial aspect is often overshadowed: improving the quality of life in cities. This is at the heart of the concept of the 15-minute city, where living, working and relaxing are within easy reach. A well-thought-out urban planning approach plays a central role here.

Integrating various functions into the urban environment not only contributes to a better quality of life, but also has a positive impact on the climate. Urban development plans, such as The Loop in Ghent and projects in Charleroi, embrace these sustainability elements. The aim is not only to promote efficiency, but also to create an environment that puts the well-being of its inhabitants at the centre.

One of the main pillars is upgrading the public realm, giving space to local users. These spaces are designed with more greenery, which is not only aesthetic but also essential in combating urban heat effects. The result is a city that breathes, lives and adapts to the needs of its residents.

This approach not only promotes healthier lifestyles, but also strengthens social cohesion and reduces the ecological footprint. By investing in a better urban planning approach, we are investing in a greener, healthier future for all. Together, let's build cities that are not only sustainable, but also provide inspiring living environments where people thrive.



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.

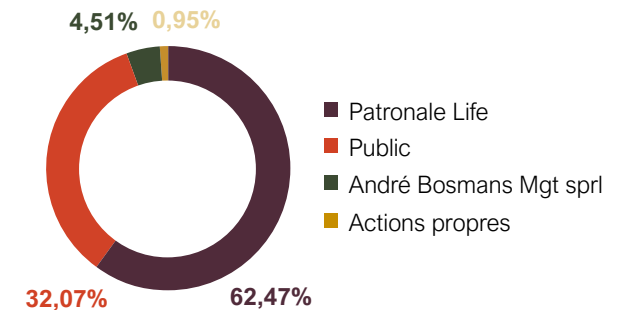
	31/12/2023
ACTION BANIMMO	
Nombre d'actions émises	11 356 544
COURS DE BOURSE (en €)	
Le plus élevé de l'année	€ 4,20
Le plus bas de l'année	€ 3,50
À la clôture	€ 3,82
Moyenne de l'année	€ 3,78
VOLUME	
Volume de transaction journalier moyen	2 364 actions
CAPITALISATION BOURSIFIÈRE À LA CLÔTURE	€ 43,38 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 2023 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3% des actions.



Au 1er janvier 2023, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a pas acquis d'actions supplémentaires, ni procédé à des ventes ou attributions. Au 31 décembre 2023, Banimmo détenait donc toujours 106.620 actions propres.

MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Afin de soutenir 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	14 mai 2024
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2024	29 août 2024
Communication des résultats annuels 2024	6 mars 2025

COUVERTURE DES ANALYSTES

VFB
Gert De Measure
Davidstraat 19
B – 1800 VILVOORDE
T +32 2 253 14 75
E gert.de.measure@skynet.be

Bank Degroof Petercam
(Commissioned Research)
Vincent Koppmair
Rue de l'industrie 44 Nijverheidsstraat | 1040 Brussels
T +32 2 287 91 11
E v.koppmair@degroofpetercam

RAPPORT D'ACTIVÉS

DÉVELOPPEMENTS

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée en 2023.

Activités de développement

The Loop, Gand

Pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS, un permis environnemental réalisable a déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m²) en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO, organisé autour d'une zone centrale sans circulation.

Les travaux ont commencé depuis et devraient s'achever en 2025. Une nouvelle piste cyclable sur The Loop a également été inaugurée.

Ce projet figurera parmi les meilleurs en termes de durabilité, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à un alignement sur la EU-Taxonomy.



En 2022, un accord de vente conditionnelle a été signé avec la compagnie des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un bâtiment de type bureau à construire avec des laboratoires sur Veld 5 Oost du site. La vente de ce projet d'environ 10.500 m² de surface utile est soumise à l'obtention du permis environnemental nécessaire, qui a été demandé au troisième trimestre 2023. La réception est prévue pour 2026.

Suite à la note d'ambition qui a suivi la Master Class de 2020 dirigée par Alexander D'Hooghe, le travail s'est poursuivi sur le développement de l'ensemble du site en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait sur 3 voies temporelles parallèles, c'est-à-dire des remplissages temporaires, des développements dans le cadre du PES existant et enfin un nouveau plan directeur à long terme.

Dans ce cadre, l'élaboration d'un plan de design et de qualité d'image pour un développement mixte de près de 80.000 m² de surface de plancher s'est poursuivie sur Veld 12 Oost, le site situé entre IKEA et Flanders Expo. Par le biais d'une procédure de sélection, l'élaboration de ce plan a été confiée à une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.

Un terrain d'un demi-hectare a été mis à la disposition de la start-up C-Biotech pour un projet test de chanvre industriel.

En raison de son cycle de croissance court, le chanvre a des capacités de compensation du CO₂ significatives, qui sont 5 à 10 fois supérieures à celles de la reforestation traditionnelle, ce qui en fait une option prometteuse pour la compensation durable du CO₂, ce qui est essentiel pour Banimmo dans sa quête de bâtiments à zéro émission de carbone.

Outre un large éventail d'applications dans le domaine de la construction, allant des matériaux d'isolation aux matériaux de construction renforcés par des fibres, la plante a également de nombreuses utilisations nutritionnelles et médicinales, ce qui en fait une ressource prometteuse et polyvalente pour la transition vers une société plus durable. La première récolte est maintenant derrière nous et 5 tonnes de CO₂ ont été captées, ce qui permettrait à la construction de quelque 10 m² d'espace de bureaux d'être labellisée neutre en carbone. Banimmo souhaite maintenant mettre en œuvre ce projet à plus grande échelle.

La ville de Gand a chargé Plus Office d'élaborer un plan directeur pour la partie ouest de The Loop en vue d'un nouveau PES.

Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi est en cours d'élaboration. Ce plan est développé par XDGA et envisage un développement à usage mixte d'une surface potentielle de 60.000 m². Parallèlement, l'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Région wallonne est également en cours.



Acquisitions

Banimmo n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2023. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.

Portefeuille de développement

Un potentiel de développement d'environ 290.000 m² :

Terrain Charleroi

Surface constructible : environ 62.500 m²

Terrains H2 et H3 (extension), site Da Vinci Evere

Surface constructible : 50.000 m²

Terrain Basel, site Da Vinci Evere

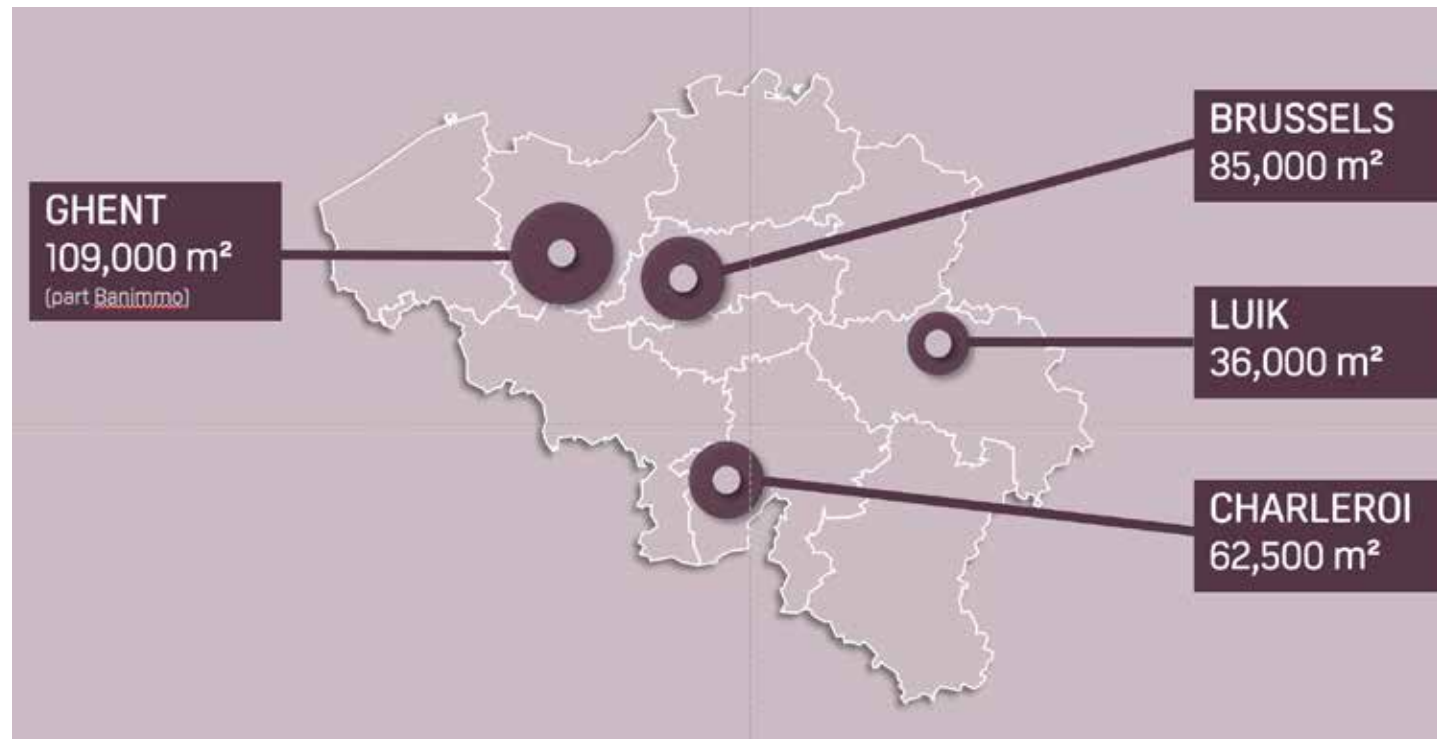
Surface constructible : 35.000 m²

Terrain Bonne Fortune, Ans

Surface constructible : 36.000 m²

Terrains The Loop, Gent

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



INVESTMENT MANAGEMENT

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier à la fin de 2023, compte tenu des contrats signés, est de 90,63%. Il s'agit d'une nouvelle augmentation par rapport à 86,2% à la fin de 2022.

A **NETWORKS Forest**, des baux ont été signés avec Biocodex, Spentys, Prucontent, Alert MC, B-pay et Unilever en 2023, pour un total de 1.951 m² de surface de bureaux, 54 m² d'archives et 20 places de parking.

Dès lors, le bâtiment est loué à plus de 82%, soit une augmentation d'environ 11% par rapport à la fin 2022 grâce aux investissements dans l'atrium et à l'ouverture du NETWORKS Smart Hub, le premier environnement 'smart office' entièrement intégré en Belgique, sous la forme d'un business center avec des postes de travail flexibles, répondant aux nouvelles tendances confirmées par la pandémie de COVID-19.



Le 11 mai 2023, le renouvellement de l'usufruit par la Commission européenne sur le bâtiment **Da Vinci H3**, situé Avenue du Bourget 1 à Evere, a été signé, prenant effet à partir du 25 septembre 2023, jusqu'au 31 mai 2032.

Banimmo est l'emphytéote de cet immeuble jusqu'en 2088. Le terrain appartient à CityDev. L'immeuble Da Vinci H3 est à usage mixte et comprend 2.117 m² de bureaux et 10.332 m² d'ateliers et d'espaces de stockage. Le bâtiment abrite la salle de courrier de la Commission européenne, la conception visuelle et l'impression, ainsi que le stockage de matériel. L'utilisateur actuel est l'OIB, « Office for Infrastructure and Logistics in Brussels ».

Banimmo a équipé le bâtiment de panneaux photovoltaïques d'une capacité de 830 kW, contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille de la Commission européenne et aligné sur la politique ESG approfondie de Banimmo.

Perspectives

Les négociations pour la location du 3^{ème} étage sont en cours pour NETWORKS Forest. Cet espace, ainsi qu'un quart du 1^{er} étage, est le dernier espace disponible.

Portefeuille locatif

Avenue Bourget 1 à Evere (Da Vinci H3)
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles
Surface totale : 12.449 m²
Parking : 90
Année de rénovation : 2005-2006
Niveaux hors sol : Rez + 1
Taux d'occupation : 100 %

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 % (Equans)



NETWORKS
FOREST

NETWORKS Forest
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Bruxelles
Surface totale : 14.065 m²
Parking : 169
Année de construction : 1994, partiellement rénové en 2018 et 2021
Niveaux hors sol : Rez + 5
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 82,43% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – bâtiments ONE et TWO
IMMEUBLE DE PLACEMENT

Raketstraat 40
IMMEUBLE DE STOCK



NETWORKS
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS
IMMEUBLE DE PLACEMENT / 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)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent
Surface totale : 14.581 m²
Parking : 203
Réception : Q3 2021 (TWO) et Q1 2022 (ONE)
Niveaux hors sol : Rez + 6
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 92,16% (Esko Graphics, iO, Mazars, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)

Adresse : Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent
Surface totale : 16.188 m² sur 5 bâtiments :

TROPOS (bâtiment 1) :	3.743 m ²
MESOS (bâtiment 2) :	3.492 m ²
STRATOS (bâtiment 3) :	3.743 m ²
EXOS (bâtiment 4) :	2.824 m ²
IONOS (bâtiment 5) :	2.386 m ²

Parking : 174
Réception : Q2 2025
Niveaux hors sol : Rez + 3
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : sous construction

Aperçu du portefeuille

Composition

Au 31 décembre 2023, le portefeuille locatif se composait de 5 immeubles loués, avec une surface locative totale de 53.040 m².

En outre, le portefeuille comprenait 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement de quelque 290.000 m² de surface de plancher (part Banimmo). Sur ces terrains, un projet est en cours de construction (NETWORKS Gent ATMOS) et un second sera mis en chantier en 2024 (Farys).

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier a une valeur de € 118,7 millions :

- Immeubles de placement : € 84,1 millions ;
- Immeubles en stock : € 29,3 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,3 millions.



GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège 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, département néerlandophone 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 (SIR). 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 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 gouvernance d'entreprise », a été établie par le conseil d'administration de Banimmo le 13 novembre 2019 et approuvée par l'assemblée générale du 4 décembre 2019. Cette Charte de gouvernance d'entreprise visait 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 gouvernance d'entreprise » 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 de gouvernance d'entreprise a été périodiquement mise à jour par le conseil d'administration de Banimmo du 26 mars 2024, et ce après consultation de tous les comités de soutien. La version actuelle de la Charte est applicable à partir du 1er janvier 2024.

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

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

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.

Contrôle interne et disposition Gouvernance d'entreprise

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 de gouvernance 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 pertinent pour la gestion journalière de la société.
- Un comité d'audit et de risques, qui 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 qui analyse les 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 propositions 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.

En 2024, le conseil d'administration examinera la meilleure façon de mettre en œuvre et de contrôler les objectifs ESG de l'entreprise et la mise en œuvre de la vision ESG dans le cadre de la structure de gouvernance existante.

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 gouvernance d'entreprise 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 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 Grondbank The Loop SA et Urbanove Shopping Development SA (ainsi que pour l'entreprise associée Les Rives de Verviers SA), Banimmo siège aux conseils d'administration, Banimmo participe à la nomination des commissaires aux comptes et Banimmo suit les travaux de reporting et de clôture des comptes. Avant la liquidation de ces sociétés, Banimmo avait également

un siège au conseil d'administration de Conferinvest SA, Avenir Promotion SA et Bijouterie Doutrepoint SA.

Pour Comulex SA, IPS SA, PSDM SRL, Espevelo1 SA, Espevelo2 SA et Espevelo3 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 de risques 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 gouvernance d'entreprise, du « Dealing Code » de Banimmo et de manière plus générale relatif à l'Éthique lui est adressé pour avis.

Ook vragen over de Social Safeguards worden voorgelegd aan de compliance officer.

Les questions relatives aux garanties sociales sont également adressées au compliance officer.

Les garanties sociales comprennent un ensemble de politiques et de codes alignés sur la taxonomie de l'UE.

Il s'agit ici de :

1. le Code de conduite et d'éthique des affaires, un nouveau code qui s'appuie sur les notions de « conduite responsable, honnête et éthique des affaires », « pratiques commerciales équitables », « conduite personnelle éthique », « pratiques d'emploi équitables » et « pratiques commerciales environnementales et durables » ;
2. la politique anti-corruption et anti-pots-de-vin ;
3. la politique en matière de cadeaux ;
4. le Dealing code ;
5. la politique de confidentialité ;
6. le code de conduite des fournisseurs, et
7. la Charte de gouvernance d'entreprise.

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 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 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 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 premier mandat d'EY avait une durée de trois ans et a pris fin lors de l'assemblée générale annuelle de 2022 sur l'exercice 2021. En 2022, le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale de renouveler le mandat d'EY pour une période consécutive de trois ans. L'assemblée générale a suivi cette proposition : EY Bedrijfsrevisoren BV, représentée par Mme Christel Weymeersch est nommée pour une période consécutive de trois exercices, mandat qui prendra fin lors de l'assemblée annuelle de 2025 sur l'exercice 2024.

Conseil d'administration et comités

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

Rapport d'activités des réunions du conseil d'administration

Au 31 décembre 2023, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 3 indépendants, au sens du Code des sociétés et des associations et du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Durant l'exercice 2023, le conseil d'administration (« CA ») s'est réuni 4 fois, tant dans les bureaux de la société que 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 sur l'exercice 2022 ;
- Les résultats semestriels consolidés ainsi que le rapport semestriel sur l'exercice 2023 ;
- Le reporting des indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de service entre la Société et son actionnaire de référence ;
- La délégation de pouvoirs (et sa mise à jour) ;
- L'établissement du calendrier d'entreprise pour 2023 et 2024 ;
- La détermination que l'administrateur A. Schryvers BV n'est plus actif en tant qu'administrateur indépendant de Banimmo avec effet au 1er décembre 2022 ;
- La préparation du rapport annuel (statutaire) adressé aux actionnaires ;
- La discussion et l'approbation de l'organisation et du budget de l'événement pour la célébration des 5 ans de

la nouvelle Banimmo, organisé le 19 octobre 2023 ;

- La confirmation de l'inclusion des bâtiments 1, 2 et 3 du projet NETWORKS Gent Atmos sous IAS40 et donc destinés à la location ;
- L'analyse et la prise de décision sur les dossiers immobiliers, plus particulièrement :
 - L'approbation de la faisabilité du projet NETWORKS Gent Atmos ainsi que la décision d'affecter les bâtiments 1, 2 et 3 à la location ;
 - Bonne Fortune à Ans : évaluation des offres reçues et de l'implantation des commerces ;
 - Finalisation du plan directeur et soumission du SOL pour le projet à Charleroi en collaboration avec le nouveau maître d'œuvre XDGA (Xaveer De Geyter Architecture) ;
 - The Loop Gent, Veld 12 Oost : discussion d'une proposition d'accord entre Banimmo et sogent et le suivi de cette coopération ;
 - L'évaluation de la candidature en réponse à l'appel d'offres du VDAB ; examen des possibilités à The Loop, Veld 12 Oost.
- L'évaluation périodique de la Charte de gouvernance d'entreprise, en y apportant les adaptations nécessaires ; l'évaluation périodique de l'adéquation de la structure de gouvernance et le lancement de l'auto-évaluation périodique au sein du Conseil d'administration.

Rapport d'activités des réunions des comités

Le comité d'audit et risques (« CAR ») s'est réuni 3 fois en 2023 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2022 et des comptes du premier semestre 2023.

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

- Les résultats financiers annuels pour 2022 ;
- Les résultats financiers semestriels ainsi que le rapport semestriel 2023 ;
- Les conclusions de l'auditeur externe, EY Bedrijfsrevisoren BV ;
- Les conclusions et le travail de l'auditeur interne (un nouvel auditeur ayant été nommé depuis le 1er septembre 2023) : mise en œuvre de la matrice du « Risk Control Matrix » avec un accent particulier sur la gestion immobilière et la politique en matière de dépenses, documentation formelle des processus de comptabilité (achats, dépenses et paiements) et de consolidation, suivi des initiatives en matière de cybersécurité et mise en œuvre d'un logiciel de gestion de la relation client et de gestion immobilière, démarrage de l'audit interne sur la conformité et les procédures de l'entreprise ; poursuite de la mise en œuvre du système de suivi de l'audit interne pour l'établissement de rapports périodiques sur les questions liées à l'audit interne) ; mise en œuvre d'un logiciel informatique pour la gestion immobilière ;
- Le rapport sur les indicateurs clés de performance inclus

dans l'accord de niveau de service entre la société et son actionnaire de référence ;

- Les risques juridiques et fiscaux ;
- Le budget, le contrôle des coûts et le planning de trésorerie de la société ;
- La discussion du business plan et des besoins de financement de la société, y compris le rachat par la société des obligations détenues par l'actionnaire de référence.

Le comité d'audit et risques a finalement 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 deux fois en 2023 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 rémunérations variables et les bonus pour 2022 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et l'évaluation des objectifs pour les rémunérations variables discrétionnaires ;
- Les objectifs 2023 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière ;
- Le plan de bonus 2023 pour les membres du personnel ;
- Les départs et les recrutements ;

- La discussion sur l'alignement de la rémunération des administrateurs non exécutifs sur le benchmark BEL-SMALL de Guberna et la préparation d'une proposition à l'assemblée générale à cet égard ;
- L'évaluation de l'utilité de la mise en place d'un plan d'options sur actions dans le cadre de la fidélisation des collaborateurs.

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

Le **comité d'investissement (« CI »)** s'est réuni quatre fois en 2023 pour délibérer, notamment sur :

- Le business plan 2023-2028 et les plans directeur des projets, ainsi que le suivi et la préparation des futurs objectifs stratégiques ;
- Le rapport sur le contrôle des coûts ;
- Les développements potentiels à Bâle et Da Vinci ;
- La faisabilité et le démarrage du développement de Networks Gent Atmos ;
- Les négociations contractuelles en vue d'une vente sur plan pour Farys sur Veld 5 de The Loop à Gand ;
- L'analyse intermédiaire du groupe de travail pour Veld 12 Oost de The Loop à Gand ;
- Les propositions des entrepreneurs pour la construction de NETWORKS Gent - ATMOS et la signature de la vente conditionnelle sur plan avec Farys ;
- Le développement et le suivi de la feuille de route pour le

site d'Ans - Bonne Fortune ;

- La stratégie à Charleroi et la collaboration possible avec un promoteur résidentiel ;
- La discussion d'une proposition d'accord entre sogent et Banimmo pour la poursuite du développement de Veld 12 Oost de The Loop ;
- L'évaluation des dossiers d'investissement potentiels ;
- Un brainstorming sur de nouveaux projets ;
- La poursuite du développement d'un comité de gouvernance environnementale et sociale (ESG) au sein du comité d'investissement.

Le **comité des administrateurs indépendants (« CAI »)** ne s'est pas réuni en 2023 car aucune question n'a été présentée en 2023 qui devrait être discutée et décidée en l'absence de l'actionnaire de référence ou des administrateurs associés à l'actionnaire de référence.

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.

Aucun mandat n'a dû être renouvelé lors de l'assemblée annuelle de 2023 pour l'exercice se terminant le 31.12.2022. Aucun mandat ne doit être renouvelé lors de l'assemblée annuelle de 2024 pour l'exercice financier se terminant le 31.12.2023.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Début de mandat	Fin de mandat	Présence CA 2023	Présence CAR 2023	Présence CI 2023	Présence CNR 2023
Patronale Real Estate SA (Président), Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	3/3
Patronale Life SA (Vice-Président), Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : Filip Moeykens	19/11/2018	11/05/2028	5/5	3/3	-	-
Mylecke SA, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Représentant permanent : Hendrik Danneels	27/05/2019	11/05/2028	5/5	-	4/4	-
Lares Real Estate SRL, Avenue Georges Henri 447 - 1200 Bruxelles Représentant permanent : Laurent Calonne	19/11/2018	11/05/2028	5/5	-	-	-
Liesbeth Keymeulen SRL, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Malines Représentant permanent : Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	5/5	-	-	-
André Bosmans Management SRL, Posteernestraat 42 - 9000 Gent Représentant permanent : André Bosmans	09/05/2017	11/05/2028	5/5	-	-	-
Jo De Clercq , Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	-
Granvelle Consultants & C° BV, Van Schoonbekestraat 36 (boîte 401) - 2018 Anvers Représentant permanent : Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	5/5	3/3	-	3/3
A. Schryvers SRL, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Malines Représentant permanent : Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	5/5	-	4/4	-
Access & Partners SRL, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Bruxelles Représentant permanent : Didier Malherbe	09/05/2017	11/05/2028	5/5	3/3	-	3/3

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

**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 à la société Patronale Life SA actuelle.

Le Groupe englobe entre autres Patronale Life, une compagnie belge d'assurances vie, Energy Solutions Group SA qui investit dans des parcs de panneaux solaires et d'éoliennes, l'infrastructure de recharge (rapide) et les projets BESS 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.

De gauche à droite :

Werner Van Walle, Liesbeth Keymeulen, André Bosmans, Annette Vermeiren, Laurent Calonne, Jo De Clercq (assis), Didier Malherbe, Ann Schryvers, Filip Moeykens

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.

En 2023 il a suivi le Director Climate Journey chez Chapter Zero et la Vlerick Business School.

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 jusqu'à fin 2018.

Il est administrateur de différentes sociétés et asbl (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 administrateur indépendant et 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 (France). 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 membre du conseil d'administration de VOKA.

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 A. Schryvers SRL.

Administrateur, membre du comité d'investissement.

Ann Schryvers dispose d'une grande expérience immobilière, essentiellement en retail. Elle était depuis 2011 jusque septembre 2022 consultante pour AG Real Estate, un des plus grands investisseurs du pays, où elle était en charge de l'accompagnement commercial et de la location de portefeuille de magasins et de projets de magasins à Bruxelles, Gand, Liège,

Elle représentait par ailleurs AG Real Estate au sein du comité d'investissement de la SIR Ascencio et elle est membre du comité d'investissement de Retail Estates.

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.

Depuis fin novembre 2023, Ann Schryvers travaille en tant que consultante indépendante au poste de Sr. Development Manager Commercial Real Estate chez Brussels Airport Company.

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 e.a. administrateur non-exécutif d'un nombre de fonds d'investissement gérés par Revive, administrateur non-exécutif du Prime Property Fund Europe luxembourgeois, Président du conseil d'administration de Fico 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 du groupe Patronale, 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.

Actionnaire, représentant permanent et 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.

En 2023 elle a suivi le Director Climate Journey chez Chapter Zero et Vlerick Business School.

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

Organe collégial de gestion journalière

ORGANE COLLEGIAL DE GESTION JOURNALIERE AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, l'organe collégial de gestion journalière de Banimmo est composé des membres suivants :

De gauche à droite :
Laurent Calonne, Liesbeth Keymeulen, Sven Dumortier



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 Sustainability & 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.

Il est membre du comité ESG de BVS-UPSI. Il est également ambassadeur circulaire.

Sven Dumortier est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.

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. Au cours de l'exercice sous revue, le Comité des administrateurs indépendants n'a dû donner aucun avis au conseil d'administration.

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.

Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2023 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

Rapport de rémunération

Description de la procédure adoptée pendant l'exercice 2023 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 sous revue 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. La même méthodologie a été maintenue au cours de l'exercice sous revue. Les indicateurs clés de performance ont été mis à jour.

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

Dans ce contexte, le comité de rémunération et de nomination a proposé à l'assemblée générale d'aligner les honoraires des administrateurs non-exécutifs sur l'étude BEL SMALL de Guberna, et ce avec effet au 1er janvier 2023. Cette proposition a été approuvée par l'assemblée générale du 9 mai 2023.

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 sous revue 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) et un jeton de présence de € 1.500 HTVA par réunion.
 - 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 € 1.500 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 fixe, ainsi qu'une rémunération variable accordée en fonction d'objectifs établis par le Conseil d'Administration et dont le montant ne dépasse pas 30% de la rémunération annuelle brute fixe.

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

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

La politique de rémunération pour l'exercice faisant l'objet de ce rapport n'a pas été modifiée, mais il est prévu qu'elle sera modifiée pour l'exercice suivant.

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.

Répartition des rémunérations :

en €		Rémunération attribuée pour participation à :					Total
		CA	CNR*	CAR**	CI***	Adm. Indep.	
Administrateur indépendant	Granvelle Consultants & C° SRL	21 000	4 500	9 000			34 500
Administrateur indépendant	Access & Partners SRL	21 000	4 500	4 500			30 000
Administrateur indépendant	Jo(han) De Clercq	21 000			12 000		33 000
Administrateur non-exécutif	A. Schryvers SRL	21 000			6 000		27 000
Administrateur non-exécutif	Patronale Real Estate SA	42 000	9 000		6 000		57 000
Administrateur non-exécutif	Patronale Life SA	21 000		4 500			25 500
Administrateur non-exécutif	Mylecke SA	21 000			6 000		27 000
Administrateur non-exécutif	André Bosmans Management SRL	21 000					21 000
							255 000

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

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.

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 2023 à € 255.000 HTVA.

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 € 941.413 HTVA.

Répartition de ce montant :

- la rémunération de base s'élève à € 805.200 HTVA ;
- la rémunération variable : € 136.213 HTVA ;
- pension : aucun montant ;
- 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.
- rémunération pour fin de contrat : € 0.

Au cours de l'exercice 2023 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	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier
Rémunération de base	283 824	273 348	248 028
Rémunération variable	48 014	46 241	41 958
Total	331 838	319 589	289 986

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.

MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Banimmo veille à ce que la composition du conseil d'administration soit représentative.

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 2023.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, 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.

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.s

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

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

Les dirigeants de Banimmo ou les employés 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. Les dirigeants doivent confirmer que la transaction a été effectuée au plus tard cinq jours ouvrables après. Les dirigeants ou employés doivent ensuite confirmer au Compliance Officer la réalisation de la transaction dans les 2 jours calendriers suivant celle-ci.

Les dirigeants 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.

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 2023, 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.

INFORMATIONS SUR LA RECHERCHE ET LE DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, ni Banimmo ni ses filiales n'ont exercé d'activités de recherche et de développement.

RAPPORT DE GESTION

COMPTE DE RÉSULTATS

(en € 000)	2023	2022
Revenus locatifs	5 786	4 847
Produits de cession d'immeubles de stock	0	0
Produits des commandes en cours d'exécution	0	0
Produits des activités ordinaires	5 786	4 847
Charges locatives	-1 110	- 885
Prix de revient des immeubles de stock vendus	0	0
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	0	0
Charges des activités ordinaires	-1 110	- 885
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	4 676	3 962
Honoraires et commissions de gestion	301	120
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	0	505
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 520	1 479
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-2 519	- 608
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 426	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	0	0
Autres (charges)/produits opérationnels	207	- 504
RÉSULTAT IMMOBILIER	719	4 528
Charges administratives	-4 534	-2 995
Autres revenus	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-3 815	1 533
Charges financières	-3 439	-3 039
Produits financiers	1 081	105
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 211	- 118
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	192	496
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	0	0
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	0	3 435
Résultat des autres actifs financiers	- 307	- 164
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-6 499	2 248
Impôts	82	- 738
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	-6 417	1 510
Résultat des activités non poursuivies	0	1 825
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-6 417	3 335
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	-6 815	3 335
- Intérêts minoritaires	398	-
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	-0,60	0,29

COMMENTAIRE SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Les revenus locatifs s'élevaient à € 5,8 millions en 2023, contre € 4,8 millions en 2022. Cette augmentation sensible, qui dépasse les indexations, résulte principalement de locations supplémentaires à NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO, et NETWORKS Forest. La prolongation de l'usufruit par la Commission européenne sur le bâtiment Da Vinci H3 à Evere y contribue également.

Les charges nettes pour le propriétaire s'élevaient à € 1,1 million, une hausse par rapport aux € 885k en 2022. En 2023, NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO, livrés en 2022, ont été entièrement inclus pour la première fois dans les charges de vacance locative.

Aucun bâtiment de stock n'a été vendu.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact négatif de € 1,5 million sur les immeubles de placement (IAS40) et un impact négatif de € 2,5 millions sur les bâtiments et terrains de stock (IAS2). Cela est dû à une augmentation globale des rendements locatifs, des coûts de construction et des taux d'intérêt.

Selon la norme IFRS 16, des actifs ont été amortis à concurrence de € 0,4 million.

Par conséquent, le résultat immobilier s'est élevé à € 719k. Les charges d'exploitation (charges administratives et opérationnelles) ont augmenté de € 3,0 millions en 2022 à € 4,5 millions. En 2022, ces charges étaient considérablement inférieures, en partie en raison d'un changement du taux de TVA après une révision en 2021. Les charges pour 2023 ont été entièrement conformes au budget.

Le résultat d'exploitation affiche une perte de € 3,8 millions.

Le coût de financement est de € 3,4 millions, les charges financières nettes de € 2,4 millions, contre € 2,9 millions en 2022.

Le résultat des participations s'élève à € 192k.

Les impôts affichent un montant positif de € 87k suite à la reprise d'une provision surestimée.

Le résultat net de l'exercice se solde donc par une perte de € 6,4 millions, principalement due à une diminution des évaluations immobilières et à un résultat d'exploitation provenant uniquement des activités de location.

BILAN

(en € 000)	2023	2022
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	84 058	76 856
Immobilisations corporelles	297	350
Immobilisations incorporelles	47	41
Droits d'usage des contrats de location	4 504	4 875
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 346	5 243
Actifs d'impôts différés	-	-
Actifs financiers non courants	4 339	3 827
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 937	2 129
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	100 528	93 320
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	29 256	29 064
Actifs financiers courants	46	1 095
Créances commerciales et autres créances courantes	5 800	6 480
Créances d'impôts courants	127	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 952	21 127
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	52 181	57 766
TOTAL DES ACTIFS	152 709	151 086
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	35 794	42 609
Capitaux propres part du groupe	65 794	72 609
Intérêts minoritaires	1 021	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	66 815	72 609
PASSIF		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	67 539	42 917
Provisions non courantes	242	3 134
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	4 452	5 025
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 850	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	75 083	51 077
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	2 335	18 101
Dettes d'impôts courants	206	2 093
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	572	600
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 669	6 578
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	10 811	27 400
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	152 709	151 086

COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Les immeubles de placement (IAS40) enregistrent une augmentation significative de € 6,2 millions, principalement due au transfert et à l'investissement dans 3 bâtiments de NETWORKS Gent ATMOS en cours de construction, ainsi qu'à la réévaluation positive de Da Vinci H3 (extension de l'usufruit par la Commission européenne).

Les bâtiments de stock (IAS2), malgré d'importantes dépréciations, enregistrent une légère augmentation de € 0,2 million, également due aux investissements réalisés sur NETWORKS Gent ATMOS.

Les capitaux propres diminuent, passant de € 72,6 millions à la fin de 2022 à € 66,8 millions. La valeur de l'actif net (VAN) ou la valeur intrinsèque de l'action diminue de € 6,45 à € 5,94. L'action, dont le cours de bourse était de € 3,82 au 31/12/2023, cotait nettement en dessous de la VAN.

Après une augmentation du financement pour NETWORKS Gent, bâtiments ONE & TWO, à € 27 millions, la dette financière au 31/12/2023 s'élève à € 69,9 millions.

Le taux d'endettement financier net passe de 27,2% à 34,7%.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Début 2024, la société a conclu un swap de taux d'intérêt pour couvrir l'emprunt BNP, prenant effet le 29/02/2024. L'emprunt est désormais à taux fixe.

A partir du 01/01/2024, Mazars loue 593 m² supplémentaires dans NETWORKS Gent, bâtiment ONE, pour 9 ans sans option de rupture et aligne la durée du contrat sur les espaces déjà loués également jusqu'à la fin de 2032.

HoGent et Syntra ont signé en février 2024 une lettre d'intention avec Sogent et Grondbank The Loop, à laquelle Banimmo participe, pour le développement d'un campus de 15.000 m² sur Veld 12 de The Loop à Gand.

INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT IMPORTANT SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Hormis l'impact des événements récents en Europe de l'Est et au Moyen-Orient, difficile à évaluer, le conseil d'administration n'a pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir un impact important sur le développement de la société autres que celles mises en exergue dans le présent rapport annuel.

UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'est exposée à aucun risque de change.

En ce qui concerne les taux d'intérêt, la société a adopté une politique de couverture de ce risque s'il survient avec des instruments de type swap de taux d'intérêt ou avec

une combinaison de Floors et de Caps d'une durée et d'un montant similaires.

À la fin de l'année 2023, la société ne disposait d'aucun instrument de couverture.

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.

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.

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.

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 2023.

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.

INFORMATION SUR L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas de succursales.

CONFLIT D'INTERETS ET OPERATIONS ASSIMILEES

Au cours de l'année sous revue, aucune transaction n'a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et associations.

Fait à Bruxelles le 26 mars 2024.



ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels	56
Compte de résultat consolidé	57
État consolidé du résultat global	58
Bilan consolidé	59
Tableau consolidé des flux de trésorerie	61
État consolidé des variations des capitaux propres	64
Notes aux comptes consolidés	65
Rapport du commissaire	128
Comptes annuels abrégés de Banimmo	133

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2023	2022
Revenus locatifs	19	5 786	4 847
Produits de cession d'immeubles de stock	20	0	0
Produits des commandes en cours d'exécution	20	0	0
Produits des activités ordinaires		5 786	4 847
Charges locatives	19	-1 110	- 885
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	0	0
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	0	0
Charges des activités ordinaires		-1 110	- 885
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES		4 676	3 962
Honoraires et commissions de gestion		301	120
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	20	0	505
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	-1 520	1 479
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	-2 519	- 608
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location		- 426	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	22	0	0
Autres (charges)/produits opérationnels	22	207	- 504
RÉSULTAT IMMOBILIER		719	4 528
Charges administratives	23/24	-4 534	-2 995
Autres revenus		0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		-3 815	1 533
Charges financières	25	-3 439	-3 039
Produits financiers	25	1 081	105
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location		- 211	- 118
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	192	496
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	0	0
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	0	3 435
Résultat des autres actifs financiers	25	- 307	- 164
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		-6 499	2 248
Impôts	26	82	- 738
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		-6 417	1 510
Résultat des activités non poursuivies	36	0	1 825
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-6 417	3 335
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		-6 815	3 335
- Intérêts minoritaires		398	-
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		-0,60	0,29

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	2023	2022
RÉSULTAT NET	-6 417	3 335
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	-6 417	3 335
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	-6 815	3 335
– Intérêts minoritaires	398	-

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2023.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2023	2022
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	6	84 058	76 856
Immobilisations corporelles	7	297	350
Immobilisations incorporelles		47	41
Droits d'usage des contrats de location	12	4 504	4 875
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	5 346	5 243
Actifs d'impôts différés		-	-
Actifs financiers non courants	9	4 339	3 827
Créances commerciales et autres créances non courantes	10	1 937	2 129
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		100 528	93 320
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de stocks	11	29 256	29 064
Actifs financiers courants	9	46	1 095
Créances commerciales et autres créances courantes	10	5 800	6 480
Créances d'impôts courants		127	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	16 952	21 127
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		52 181	57 766
TOTAL DES ACTIFS		152 709	151 086

(en € 000)	Notes	2023	2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital	14	30 000	30 000
Réserves consolidées		35 794	42 609
Capitaux propres part du groupe		65 794	72 609
Intérêts minoritaires		1 021	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		66 815	72 609
PASSIFS			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières non courantes	15	67 539	42 917
Provisions non courantes	17	242	3 134
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		4 452	5 025
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	2 850	-
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		75 083	51 077
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières courantes	15	2 335	18 101
Dettes d'impôts courants		206	2 093
Provisions courantes	17	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		572	600
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	7 669	6 578
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	36	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		10 811	27 400
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		152 709	151 086

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2023.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	Notes	2023	2022
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
RÉSULTAT NET DU GROUPE		-6 815	3 335
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS (1)		398	-
- Impôts	26	- 82	738
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	-	- 505
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	20	-	-3 435
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock	20	-	-
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (2)	21	1 520	-1 479
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (3)	12	426	426
- (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers (4)	9	307	164
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (5)	21	2 519	608
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		-	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		-	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	6	4
- Amortissement des immobilisations incorporelles		22	67
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		- 223	- 660
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (6)	8	- 192	- 496
- Résultat des activités non poursuivies	36	-	-1 825
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	25	-	-
- Charges d'intérêts	25	3 650	3 157
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	-1 081	- 105
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	25	-	-
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		455	- 7
<i>Variations du fonds de roulement</i>			
Acquisition d'immeubles de stock (7)		-1 583	-
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (8)		-2 130	-1 181
Encaissements de cessions sur immeubles de stock (9)		225	-
Créances commerciales et autres créances		2 112	-1 445
Dettes commerciales et autres dettes		4 580	-21 273
Provisions (10)		-2 892	- 125
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		767	-24 031
Impôts payés		-2 010	- 25
Impôts reçus		79	34
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-1 164	-24 022

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	Notes	2023	2022
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immeubles de placement (11)		-2 263	-
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (12)		-4 970	-2 578
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		-	1 798
Acquisitions d'immobilisations corporelles		- 9	- 16
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 29	- 9
Augmentation de capital des coentreprises et entreprises associées		-	-
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées		-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées		-	4 000
Dividendes reçus d'actifs financiers		-	13
Encaissements de cession des activités non poursuivies		-	-
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées (13)		- 820	-
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-	575
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		-8 091	3 783
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Acquisition quote part de tiers		-	-
Nouveaux emprunts (14)		10 270	-
Remboursements d'emprunts (15)		-1 580	- 500
Emissions d'obligations (net de frais)		-	-
Remboursements d'obligation		-	-25 300
Remboursements de dettes liées aux droit d'usage des contrats de locations (3)		- 600	- 630
Intérêts payés		-3 483	-3 977
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		-	-
Autres intérêts perçus		473	74
Dividendes versés aux actionnaires		-	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		5 080	-30 333
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-4 175	-50 572
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	21 127	71 699
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	16 952	21 127

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2023.

Pour l'année 2023 :

- (1) Le poste « Résultat net quote-part de tiers » est liée à l'acquisition de l'entreprise associée Espevelo 2 détenue par le groupe à hauteur de 82,5% et par les tiers à concurrence du solde (voir note 8 et 31).
- (2) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une augmentation de valeur des immeubles Da Vinci H3, Tropos, Mesos et Stratos et une diminution de valeur des immeubles NETWORKS Forest et 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 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 à des diminutions de valeur sur les immeubles : Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40 et Da Vinci H5 (voir note 11 et 21).
- (6) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » concerne essentiellement le résultat de l'entreprise associée Grondbank The Loop (voir note 8).
- (7) Le poste « Acquisition d'immeubles de stock » se rapporte d'une part l'apport en nature par Grondbank The Loop du terrain sur lequel sera érigé les immeubles de stock Tropos, Mesos et Stratos du NETWORKS Gent ATMOS et d'autre part une parcelle de terrain complémentaire pour SDEC Charleroi (voir note 11).
- (8) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement le début des travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS (voir note 11).
- (9) Le poste « Encaissements de cessions sur immeubles de placement » se rapporte à la cession à l'entreprise associée Espevelo3 des frais d'étude du projet Farys (voir note 11).
- (10) Le poste « Provisions » concerne l'évolution de la couverture de la garantie locative sur l'ancien immeuble Alma Court, ainsi que l'utilisation de la provision constituée pour l'ancien immeuble Vaugirard (note 17 et 22).
- (11) Le poste « Acquisition d'immeubles de placement » concerne principalement le début des travaux de construction des immeubles Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS (voir note 6).
- (12) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne principalement le début des travaux de construction des immeubles Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS (voir note 6).
- (13) Le poste « Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » se rapporte essentiellement à un prêt que Banimmo a consenti à l'entreprise associée Espevelo 3 (voir note 32).
- (14) Le poste « Nouveaux emprunts » se rapporte à une augmentation de l'emprunt de financement pour l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 15).
- (15) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble Raket 40 ainsi qu'à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (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 comp- tabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
SOLDE AU 1^{ER} JANVIER 2022		30 000	392	-1 843	40 726	-	69 274	- 1	69 273
Résultat de l'exercice 2022					3 335		3 335	-	
Acquisition part de tiers								1	
Autres					-		-	-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		30 000	392	-1 843	44 061	-	72 609	-	72 609
Résultat de l'exercice 2023					-6 815		-6 815	398	
Acquisition part de tiers								623	
Autres					-		-	-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 815

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2023.

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 53.040 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 290.000 m² à développer.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, 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 26 mars 2024 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 14 mai 2024.

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 2023 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 2023.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilantaires à leur coût d'acquisition historique, à l'exception des 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 2023

Plusieurs amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2023, 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 2023 :

- 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 ;
- 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, adopté par l'UE le 2 mars 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- 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, adopté par l'UE le 2 mars 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction » - publié par l'IASB le 7 mai 2021, adopté par l'UE le 11 août 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 12 – « Impôts sur le résultat », intitulé « Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 » - publié par l'IASB le 23 mai 2023, adopté par l'UE le 08 novembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023 ;
- 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 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 ;
- 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, adopté par l'UE le 8 septembre 2022 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2023.

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

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

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » - publié par l'IASB le 31 octobre 2022, adopté par l'UE le 19 décembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 (application anticipative possible) ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Passifs locatifs découlant d'une cession-bail » - publié par l'IASB le 22 septembre 2022, adopté par l'UE le 20 novembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 (application anticipative possible).

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

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

- IFRS 14 – « Comptes de report 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 7 – « Etat des flux de trésorerie », intitulé « Accords de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 21 – « Effets des variations des monnaies étrangères », intitulé « Définitions » - publié

- par l'IASB le 15 août 2023 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 7 – « Instruments financiers – informations à fournir », intitulé « Accords de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023 et non encore adopté par l'UE ;-
 - Amendement à la norme IFRS 10 – « Etats financiers consolidés », intitulé « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » - publié par l'IASB le 11 septembre 2014 et non encore adopté par l'UE ;
 - Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Passifs locatifs découlant d'une cession-bail » - publié par l'IASB le 22 septembre 2022 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 définition d'une entreprise, comme cela pourrait être éventuellement le cas dans des prises de participations majoritaires dans des entités opérant des immeubles investis dans des complexes hôteliers, centres de conférences ou autres, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

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

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

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

II. Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions 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. Pour les immeubles en construction non livrés, 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. Pour les autres immeubles, cette valeur est 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. La livraison d'un immeuble est matérialisée par sa réception provisoire ou sa réception définitive en cas d'absence de cette première réception. 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 bénéficiaires 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

inévitabile 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 entre-prises associées ;
- entrées provenant des dividendes reçus des coentreprises et entreprises associées.

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

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

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

Z. Modification des principes comptables

u cours de l'exercice 2023, de légers ajustements ont été apportés au texte relatif aux immeubles de placement au poste C. Immeubles et immeubles de placement.

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 pourrait 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. 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, le Groupe 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 constations 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.

C. 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 2023 :

- sur un emprunt obligataire d'un montant nominal de € 50,0 millions mais dont Banimmo a racheté € 25,3 millions (voir note 15) ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 44,5 millions.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 34,67% du total bilantaire fin 2023.

Le Groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

D. 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.

E. 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.

F. 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).

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

31/12/2023

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	3 081	-	-	3 081	niveau 3	3 081
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	1 258	1 258	niveau 2	1 258
Clients et créances rattachées	10	-	-	3 985	3 985	niveau 2	3 985
Autres créances (1)	10	-	-	83	83	niveau 2	83
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	16 952	16 952	niveau 1	16 952

(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.

31/12/2023

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	-	24 770	24 770	niveau 2	24 770
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	29 436	29 436	niveau 2	29 436
Autres emprunts financiers		-	15 668	15 668	niveau 2	15 668
Dépôts de garantie	18	-	118	118	niveau 2	118
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction		-	5 025	5 025	niveau 2	5 025
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	18	-	8 707	8 707	niveau 2	8 707

(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					
	2024	2025	2026	2027	2028	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	24 770	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 576	1 580	24 530	500	500	750
Autres emprunts financiers	668		15 000	-	-	
Dépôts de garantie	118	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	573	547	522	498	468	2 418
Dettes fournisseurs et autres dettes	8 707	-	-	-	-	-

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 € 0,31 million en 2023).

H. 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 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.

I. Risques concrets

Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant

L'impact économique de l'invasion de l'Ukraine avec sa crise de l'énergie, l'inflation et la hausse des taux d'intérêts peuvent 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 Equans), Da Vinci H3 (Commission Européenne) et une partie importante de NETWORKS Forest (locataire Veepee) sont loués à long terme (en moyenne plus de 5 ans) sans possibilités de résiliation. Les locataires de ces 5 bâtiments avec des contrats à long terme (first break > 5 ans) représentent 48% 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

Suite à la situation économique précitée, on s'attend à ce qu'il y ait une pression sur le taux d'occupation, 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. Pour Banimmo, cela se limite principalement à la vacance de 2.089 m² dans NETWORKS Forest et 1.356 m² dans RAKET 40. Un programme d'investissement a été mis en place pour rendre NETWORKS Forest à nouveau attrayant en se concentrant sur les surfaces flexibles, les bureaux satellites, les services et la technologie intelligente, éléments qui ont gagné en importance après la Covid-19. Ces investissements ont déjà permis de réduire la vacance locative en 2023. 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 et de leur confort.

Il y a actuellement 1 projet spéculatif en développement chez Banimmo : NETWORKS Gent ATMOS est un projet de 5 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.

Ces bâtiments répondent aux critères de bâtiments « core », c'est-à-dire modernes, sûrs et durables (faible énergie à passif, BREEAM Outstanding, EU Taxonomy-aligned), bâtiments avec une très bonne localisation.

Risques de non-conformité avec les objectifs en matière de durabilité

Il n'existe actuellement aucun risque de non-conformité avec les objectifs en matière de durabilité.

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 2023, 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 (l'organe collégial de gestion journalière) 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

Les activités de Banimmo sont subdivisées en secteurs géographiques « Bruxelles », « Wallonie » et « Flandre ».

Secteurs géographiques au 31.12.2023 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 799	-	2 480	-	4 279
Charges locatives des immeubles de placement	- 708	-	- 261	-	- 969
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 091	-	2 219	-	3 310
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 507	-	-	-	1 507
Charges locatives des immeubles de stock	- 141	-	-	-	- 141
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 366	-	-	-	1 366
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	2 457	-	2 219	-	4 676
Honoraires et commissions de gestion	65	-	237	-	301
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 774	-	- 745	-	-1 520
(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	-2 005	- 514	-	-	-2 519
Autres charges et produits opérationnels	- 150	- 16	-	373	207
RÉSULTAT IMMOBILIER	- 778	- 530	1 710	317	719
Charges administratives				-4 534	-4 534
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	- 778	- 530	1 710	-4 217	-3 815
Charges financières nettes					-2 358
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 211
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					192
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					- 307
Impôts					82
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					-6 417
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT DE L'EXERCICE					-6 417

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 2023 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2023	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	816	-	6 877	-	7 693
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	502	3 238	-	3 740
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	38	38
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 29	- 29
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 2023 :

(en € 000) au 31 décembre 2023	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	25 948	-	58 110	-	84 058
Droits d'utilisation immobiliers	4 504	-	-	-	4 504
Immeubles de stock	17 900	5 985	5 371	-	29 256
Coentreprises et entreprises associées	-	648	4 697	-	5 346
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	344	344
ACTIF SECTORIEL	48 352	6 633	68 179	344	123 508
Autres actifs	-	-	-	-	29 201
ACTIF	-	-	-	-	152 709
Dettes financières	28 360	-	1 080	40 433	69 873
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	5 025	-	-	5 025
Provisions	242	-	-	29	271
PASSIF SECTORIEL	28 602	5 025	1 080	40 462	75 169
Fonds propres	-	-	-	-	66 816
Autres passifs	-	-	-	-	10 724
PASSIF	-	-	-	-	152 709

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 31.12.2022 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 374	-	2 068	-	3 442
Charges locatives des immeubles de placement	- 692	-	- 130	-	- 822
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	682	-	1 938	-	2 620
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 405	-	-	-	1 405
Charges locatives des immeubles de stock	- 63	-	-	-	- 63
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 342	-	-	-	1 342
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 024	-	1 938	-	3 962
Honoraires et commissions de gestion	111	-	8	-	120
Produits de cession sur les immeubles de placement	1 800	-	-	-	1 800
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-1 295	-	-	-	-1 295
Revenus de cession des immeubles de placement	505	-	-	-	505
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 932	-	2 412	-	1 479
(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	- 623	15	-	-	- 608
Autres charges et produits opérationnels	- 425	- 36	-	- 45	- 505
RÉSULTAT IMMOBILIER	290	- 20	4 358	- 100	4 528
Charges administratives				-2 995	-2 995
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	290	- 20	4 358	-3 095	1 533
Charges financières nettes					-2 933
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 118
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					496
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					3 435
Résultat sur autres actifs financiers					- 164
Impôts					- 738
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					1 510
Résultat des activités non poursuivies					1 825
RESULTAT DE L'EXERCICE					3 335

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 2022 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2022	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	700	-	1 878	-	2 578
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	- 40	185	1 036	-	1 181
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	25	25
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 71	- 71
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 2022 :

(en € 000) au 31 décembre 2022	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	25 907	-	50 949	-	76 856
Droits d'utilisation immobiliers	4 875	-	-	-	4 875
Immeubles de stock	19 904	5 997	3 163	-	29 064
Coentreprises et entreprises associées	-	546	4 697	-	5 243
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	391	391
ACTIFS SECTORIEL	50 686	6 543	58 809	391	116 428
Autres actifs	-	-	-	-	34 658
ACTIF	-	-	-	-	151 086
Dettes financières	3 750	-	17 000	40 268	61 018
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	5 625	-	-	5 625
Provisions	634	-	-	2 529	3 163
PASSIF SECTORIEL	4 384	5 625	17 000	42 797	69 805
Fonds propres	-	-	-	-	72 492
Autres passifs	-	-	-	-	8 788
PASSIF	-	-	-	-	151 086

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)	2023	2022
A L'OUVERTURE	76 856	74 091
Acquisitions	2 263	0
Dépenses capitalisées	5 430	2 578
Reclassement provenant des immeubles de stock (note 11)	1 029	0
Cessions (note 20)	0	-1 293
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	-1 520	1 479
A LA CLÔTURE	84 058	76 856

En 2023, Banimmo a fait l'acquisition, par apport en nature d'un montant de € 3,5 millions, d'un terrain à Gand sur lequel les permis nécessaires ont été obtenus pour la construction du projet NETWORKS Gent ATMOS comprenant cinq immeubles d'une superficie entre environ 2.500 et 4.000 m² chacun. Trois de ces immeubles, Tropos, Mesos et Statos sont valorisés en tant qu'immeubles de placement, parce qu'ils sont destinés à être conservés par Banimmo afin d'apporter un revenu locatif futur. Les superficies de terrains sur lesquelles ces trois immeubles seront construits sont évalués également en tant qu'immeubles de placement pour une valeur de € 2,3 millions.

Les dépenses capitalisées se rapportent à hauteur de € 4,5 millions à la construction des immeubles cités ci-dessus. D'autres part, certains travaux de finition ont été réalisés sur l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO et des travaux d'amélioration sur 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 2023 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que des immeubles (Da Vinci H3, NETWORKS Forest, NETWORKS Gent One et Two, NETWORKS Gent ATMOS bâtiments Tropos, Mesos et Statos) 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 € 6,6 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 € 4,4 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points de la valeur locative entraînerait une variation négative de € 4,4 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 ma- tériel roulant	Autres immobi- lisations corporelles	Total
Au 1^{er} janvier 2022				
Valeur d'acquisition	515	1 552	-	2 067
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 125	-1 547	-	-1 673
VALEUR NETTE	390	4	-	394
Exercice comptable 2022				
Valeur nette à l'ouverture	390	4	-	394
Acquisitions	-	16	-	16
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 56	- 5	-	- 60
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	334	16	-	350
Au 31 décembre 2022				
Valeur d'acquisition	515	1 568	-	2 083
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 181	-1 552	-	-1 733
VALEUR NETTE	334	16	-	350
Exercice comptable 2023				
Valeur nette à l'ouverture	334	16	-	350
Acquisitions	-	9	-	9
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 56	- 6	-	- 62
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	278	18	-	297
Au 31 décembre 2023				
Valeur d'acquisition	515	1 577	-	2 092
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 237	-1 558	-	-1 795
VALEUR NETTE	278	18	-	297

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 2022 et 2023 ces droits d'usage se rapportent à la prise en location d'une surface de bureau destinée au siège social de Banimmo dont la prise d'effet est datée du 1er novembre 2019.

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

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

NOTE 8 : PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2023	2022
A L'OUVERTURE	5 243	5 312
Acquisitions	-	-
Augmentations de capital	-	-
Cessions	-	- 565
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	192	496
Reprise de / (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	-	-
Dividendes reçus	-	-
Changement de périmètre de consolidation	- 89	-
A LA CLÔTURE	5 346	5 243
Dont :		
Valeur comptable des titres cotés	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-

Au 31 décembre 2023, Banimmo détient l'entreprise associée Grondbank The Loop SA pour une valeur comptable de € 5,31 millions et l'entreprise associée Urbanove Shopping Development SA pour une valeur comptable nulle.

1. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP SA : RÉSULTAT POSITIF DE € 0,20 MILLION

L'entreprise associée Grondbank The Loop a conclu des accords de développement pour Veld 3 Oost et Veld 5 Oost à Gand. La commercialisation du Veld 5 Oost a commencé avec les deux premiers développements qui ont été réalisés (immeubles livrés à Deloitte et à Vlaamse Milieumaatschappij). Par la suite la société Grondbank The Loop a apporté en nature à la société liée Espevelo1 un terrain sur lequel ont été développé et commercialisé l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO.

En 2023 la société Grondbank The Loop a également apporté en nature à la société liée Espevelo2 un terrain sur lequel le développement du projet NETWORKS Gent ATMOS comprenant cinq immeubles est en cours (voir note 6 et 11).

Le résultat positif est dû à l'apport en nature cité ci-dessus compensé en partie par les frais de structure de la société.

2. ENTREPRISE ASSOCIÉE ESPEVELO3 SA : RÉSULTAT NEGATIF DE € 0,005 MILLION

L'entreprise associée Espevelo3 a été créée en 2022 afin d'y développer un immeuble de type bureau avec laboratoire d'environ 10.500 m² sous réserve de l'obtention du permis d'environnement nécessaire. Cet immeuble fait l'objet d'un accord de vente conditionnelle avec la compagnie des eaux Farys. Le terrain sur lequel cet immeuble sera érigé est actuellement détenu par l'entreprise associée Grondbank The Loop qui l'apportera en nature une fois les permis accordés.

Le résultat négatif de cette entreprise associées se rapporte au frais de structure de la société.

3. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (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 Urbanove et sa filiale Les Rives de Verviers. 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 Urbanove et sa filiale 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

Valeur en quote part 100% (en € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Consolidation
Actifs non courants	-	1	1
Actifs Courants	150	82	232
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	150	82	232
Fonds propres	-2 963	-1 115	-4 078
passifs non courants	3 098	20	3 118
- dont passifs financiers non courants	3 098	20	3 118
Passifs courants	15	1 178	1 193
- dont passifs financiers courants	-	885	885
Charges	7	111	118
- dont amortissements	-	-	-
- dont charges d'intérêts	-	38	38
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-
Produits	-	-	-
- dont produits d'intérêts	-	-	-
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-7	-111	-118
Résultat net après impôt des activités non poursuivies	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-
Résultat global total	-7	-111	-118
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	0	0	
Résultat quote part Banimmo (voir note 8)	-3	-49	-52

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)
2023								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	2 033	NC	354	-	50	58
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	58	C	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	134
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	1	C	252	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	347	C	1 189	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								192

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
2022								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	2 076	NC	324	-	50	159
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	8	C	3	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	337
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	-	C	233	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	355	C	1 141	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								496

* 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)	2023	2022
Prêts à long terme	1 258	438
Autres actifs financiers à long terme	-	-
Prêts à court terme	46	1 095
Actifs financiers disponibles à la vente	3 081	3 389
A LA CLÔTURE	4 385	4 922

A. PRÊTS À LONG TERME

(en € 000)	2023	2022
A L'OUVERTURE	438	1 013
Prêts consentis pendant l'exercice	785	55
Remboursements reçus	-	- 655
Produits d'intérêts	36	24
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Réduction de valeur sur créance	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-
A LA CLÔTURE	1 258	438

En 2023, les prêts à long terme concernent d'une part les avances de trésorerie que Banimmo a consenties à l'entreprise associée Grondbank The Loop à hauteur de € 0,48 million (€ 0,44 million en 2021). Leur évolution s'explique par la capitalisation des intérêts. D'autre part, Banimmo a consenti cette année une avance de trésorerie de € 0,75 million porteuse d'intérêt à l'entreprise associée Espevelo3 ainsi qu'une avance de trésorerie de € 0,02 million à l'entreprise associée Les Rives de Verviers.

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SA FILIALE

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)	2023	2022
A L'OUVERTURE	1 095	1 077
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-
Remboursements reçus	-1 049	-
Transfert des prêts à long terme	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Produits d'intérêts	-	18
A LA CLÔTURE	46	1 095

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2023.

La créance sur la société Besix Red de € 1,0 million a été remboursée durant l'année 2023.

Au 31 décembre 2023, les prêts à court terme se rapportent uniquement à des proratas d'intérêts sur les prêts à long terme.

C. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en € 000)	2023	2022
A L'OUVERTURE	3 389	3 553
Acquisitions	-	-
Cessions / remboursements	-	-
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	- 308	- 164
A LA CLÔTURE	3 081	3 389
Dont actions détenues à court terme	-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE DÉTENUS À LONG TERME	3 081	3 389

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 Degroof-Petercam. En 2023, cette expertise a fait apparaître une diminution de la valeur des certificats. Une perte de juste valeur de € 0,31 million a donc été comptabilisée.

Les certificats ont une valeur de € 3,1 millions au 31 décembre 2023.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant de € 4,3 millions (€ 3,8 millions en 2022) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 1,3 million (€ 0,4 million en 2022) et des actifs financiers disponibles à la vente, détenus à long terme de € 3,1 millions (€ 3,4 millions en 2022).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 0,05 million au bilan au 31 décembre 2023 (€ 1,1 million en 2022) 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)	2023	2022
Créances commerciales brutes	4 790	9 811
Réductions de valeur sur créances douteuses	- 804	-4 679
Créances commerciales nettes	3 986	5 132
Comptes de régularisation	787	489
Autres créances	2 964	2 989
CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES	7 737	8 609
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 937	-2 129
Créances commerciales et autres créances courantes	5 800	6 480

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

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

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

Début 2023 un accord a été conclu entre la Société Tour Eiffel et Banimmo pour solde de tout compte pour un montant de € 2,1 millions, ce qui a permis reprendre la provision constituée à hauteur de € 0,4 million (voir note 17).

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 € 0,6 million en 2023 (€ 0,4 million en 2022) et concernent principalement la T.V.A. à récupérer sur les honoraires liés à la construction de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO ainsi que des immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS.

Les créances non courantes sont composées

- d'une créance de € 0,15 million sur le nouvel exploitant de l'hôtel Mercure Chantilly, dont le montant est remboursé par tranches entre le 1er octobre 2021 et le 1er février 2025 ;
- des linéarisations de loyers, honoraires et travaux pour € 1,94 millions portant essentiellement sur les locations les plus récentes de l'immeuble NETWORKS Forest, l'immeuble NETWORKS Gent ONE & 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 € 0,8 million dont € 0,6 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 0,2 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)	2023	2022
A L'OUVERTURE	804	4 679
Réductions de valeur sur créances locataires	-	-
Réductions de valeur sur créances liées à des immeubles vendus	-	-
Sortie de périmètre	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-	-
Reprises de montants inutilisés	-	-
A LA CLÔTURE	804	4 679

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, Banimmo avait comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales d'un montant de € 3,9 millions et se rapportant à la créance que le groupe détenait sur la société Tour Eiffel (voir explication en note 17 ci-dessus).

En 2023, suite à l'accord intervenu, Banimmo a renoncé à toute récupération de ces créances et a procédé à leur annulation et à l'annulation de la réduction de valeur qui s'y rapportait.

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)	2023	2022
A L'OUVERTURE	29 064	28 491
Acquisitions	1 583	-
Dépenses capitalisées	2 382	1 181
Reclassement vers les immeubles de placement (note 6)	-1 029	-
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (note 21)	-2 519	- 608
Cessions	- 225	-
Autres éléments liés aux cessions	-	-
A LA CLÔTURE	29 256	29 064

(en € 000)	2023	2022
Prix d'acquisition	37 051	34 341
Réductions de valeur	-7 796	-5 277
A LA CLÔTURE	29 256	29 064

En 2023, Banimmo a fait l'acquisition, par apport en nature d'un montant de € 3,5 millions, d'un terrain à Gand sur lequel les permis nécessaires ont été obtenus pour la construction du projet NETWORKS Gent ATMOS comprenant cinq immeubles d'une superficie entre environ 2.500 m² et 4.000 m² chacun. Deux de ces immeubles, Exos et Ionos sont valorisés en tant qu'immeubles de stock, parce qu'ils sont destinés à être vendus dans le futur. Les superficies de terrains sur lesquelles ces trois immeubles seront construits sont évalués également en tant qu'immeubles de placement pour une valeur de € 1,2 millions.

Banimmo a également réalisé un échange de terrain à Charleroi qui a entraîné le paiement d'une soulte de € 0,3 million en vue de son développement.

Des dépenses d'investissements de € 3,5 millions se rapportent au début de la construction des immeubles Ionos et Exos cités ci-dessus.

Banimmo a également réalisé des dépenses d'investissement sur le terrain à Charleroi pour un montant de € 0,2 millions consistant en des frais d'études pour son développement.

Banimmo avait réalisé des frais d'étude d'un montant de € 0,22 millions pour le développement d'un immeuble sur un terrain qui doit être apporté en nature par l'entreprise associée Grondbank The Loop à la société Espevelo3. La société Espevelo3 a été créée en 2022 et les frais d'études liés au projet ont été refacturés en 2023 à cette société. Banimmo n'ayant pas le contrôle de la société Espevelo3 et ne la consolidant pas, ces frais d'étude sont considérés comme ayant été vendu à tiers sans bénéfice ni perte.

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

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur en 2023 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces ajustements pour un montant total négatif de € 2,5 millions, concernent les immeubles : RAKET 40 (- € 0,9 millions), BÂLE (- € 0,6 millions), DA VINCI H5 (- € 0,3 millions), DA VINCI H2 (- € 0,2 millions) et Charleroi (- € 0,5 millions).

En 2023, aucun actif ne répond à la définition de « Commandes en cours d'exécution ».

NOTE 12 : DROITS D'USAGE

Fin 2023, 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)	2023	2022
CANONS PAYÉS	250	227
Variation de juste valeur des droits d'usage	357	340
Loyers cédés ou escomptés	-250	-227
Charges d'actualisation	143	114
Valeur des droits d'usage	790	897
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-689	-790
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-101	-107
	250	227

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)	2023	2022
CANONS PAYÉS	526	563
Amortissements des droits d'usage	371	371
Charges d'actualisation	92	109
Valeur des droits d'usage	4 504	4 875
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-3 569	-3 984
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-415	-434
Différentiel droit d'usage/dettes	-457	-374
	526	563

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)	2023	2022
LOYERS PAYÉS	69	73
Amortissements des droits d'usage	56	56
Charges d'actualisation	10	9
Valeur des droits d'usage	278	334
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-195	-251
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-56	-59
Différentiel droit d'usage/dettes	-24	-16
	69	73

NOTE 13 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2023	2022
Placements à terme	-	-
Liquidités	16 952	21 127
	16 952	21 127

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

(en € 000)	2023	2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 952	21 127
Découverts bancaires	-	-
	16 952	21 127

NOTE 14 : CAPITAL

(en € 000)	Nombre d'actions (hors actions propres)	Capital versé	Réserves liées au capital	Total
31 DÉCEMBRE 2021	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	-	-	-	-
31 DÉCEMBRE 2022	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	-	-	-	-
31 DÉCEMBRE 2023	11 248	30 000	392	30 392

La réserve liée au capital est constituée fin 2023 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 2023, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2023, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action donne droit à un vote.

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	2023	2022
NON COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	27 860	3 250
Emprunts obligataires — taux fixe	24 679	24 667
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 000	15 000
	67 539	42 917
COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	1 815	17 566
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	91	89
Emprunts entreprises liées - taux fixe	427	445
Autres dettes financières	1	1
	2 335	18 101
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	69 874	61 018

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

(en € 000)	2023	2022
Emprunts à taux flottant	29 675	20 816
Emprunts à taux fixe	40 198	40 201
Dettes sans intérêt	1	1
	69 874	61 018

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 2023 de deux financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble RAKET 40 pour un montant nominal total de € 3,25 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 € 2,75 millions.
- Un financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO pour un montant nominal de € 26,2 millions entièrement tirés au 31 décembre 2023. Ce financement a une échéance au 27 février 2026 et prévoit des remboursements annuels de € 1,08 millions. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 1,1 millions et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 25,1 millions.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 31 décembre 2023, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million (même montant qu'en 2022) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 35,2 millions (même montant qu'en 2022).

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 pouvaient 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.

Dans le courant du premier semestre 2022, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

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 2023 est de 34,67%.

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. Ce crédit non tiré est arrivé à échéance le 31 décembre 2022.

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 2023, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré.

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)	2023	2022
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)	2023	2022
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 € 83,3 millions en 2023 (€ 100,6 millions en 2022).

La forte diminution en comparaison à l'année 2022 est due à la fusion entre les sociétés liées Banimmo et Conferinvest qui entraîne une annulation de perte fiscale antérieure à hauteur de € 17,4 millions.

Le droit fiscal belge 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 limités à un montant de € 1 million augmenté de 40% des bénéfices après imputation de ce montant de € 1 million. Par conséquent, 60% des bénéfices dépassant ce million d'euros ne peuvent plus être neutralisés par les déductions précitées. Aucune 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 immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges/ Légaux	Provisions pour dépollution	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2022	-	668	2 529	91	3 288
Moins partie non courante	-	- 668	-2 500	- 91	-3 259
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	379	-	-	379
- Reprises de montants inutilisés	-	-	-	-	-
- Utilisations durant l'exercice	-	- 504	-	-	- 504
AU 31 DÉCEMBRE 2022	-	543	2 529	91	3 163
Moins partie non courante	-	- 543	-2 500	- 91	-3 134
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	135	-	-	135
- Reprises de montants inutilisés	-	-	- 375	-	- 375
- Utilisations durant l'exercice	-	- 527	-2 125	-	-2 652
AU 31 DÉCEMBRE 2023	0	151	29	91	271
Moins partie non courante	-	- 151	-	- 91	- 242
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. 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 2022, cette provision a évolué au rythme des utilisations, reprises et nouvelles dotations pour s'élever à une valeur de € 0,5 million fin 2022.

En 2023, l'essentiel des garanties octroyée est arrivé à échéance et ne comporte plus aucun risque pour Banimmo. Seules les surfaces anciennement occupées par Banimmo (ancien siège social) sont encore garanties jusqu'en septembre 2025. Le risque maximal pour Banimmo s'élève donc au 31 décembre 2023 à € 0,1 million si l'on fait l'hypothèse d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance en tenant compte des baux de remplacement existants.

En 2023, la provision constituée a été utilisée au cours de cette année à hauteur de € 0,5 million. Afin de couvrir le risque jusqu'à l'échéance de septembre 2025, une provision complémentaire a été comptabilisée à hauteur de € 0,1 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. Début 2023 un accord a été conclu entre la Société Tour Eiffel et Banimmo pour solde de tout compte pour un montant de € 2,1 millions (utilisation de la provision), ce qui a permis reprendre la provision constituée à hauteur de € 0,4 million. 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 2023 à 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en € 000)	2023	2022
Dettes commerciales	9 650	5 330
Dividendes à payer	-	-
Acomptes reçus	118	118
Dettes fiscales	16	118
Dettes sociales	58	47
Dettes de location financement	-	-
Autres dettes	188	651
Loyers à reporter	488	315
Total des dettes commerciales et autres dettes	10 518	6 578
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 849	-
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	13 367	6 578

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

Fin 2023, parmi les dettes commerciales courantes, un montant de € 2,9 millions se rapporte au prix d'achat des participations acquise dans la société liée Espevelo2. Cette dette est due au plus proche entre la date de cession de la société et le 17 février 2025.

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 travaux de construction des 5 immeuble du projet NETWORKS Gent ATMOS (immeubles Tropos, Mesos, Statos, Exos et Ionos), à la fin des travaux de construction des immeubles NETWORKS Gent ONE et TWO, aux travaux d'amélioration de l'immeuble NETWORKS Forest ainsi qu'à des produits locatifs reportés sur les exercices suivants.

NOTE 19 : RÉSULTAT LOCATIF

(en € 000)	2023	2022
Produits locatifs	5 786	4 847
Loyers et droits emphytéotiques	- 15	-
Charges sur vacances locatives	- 473	- 458
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1 023	- 850
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	811	614
Autres charges sur immeubles	- 465	- 331
Récupérations des autres charges sur immeubles	55	140
Reprises et utilisations de provisions	-	-
Charges locatives	-1 110	- 885
RÉSULTAT LOCATIF	4 676	3 962

En 2023, l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO est occupé à hauteur de 97% (87,5% en fin 2022) de la surface totale, certains baux ayant pris effet dans le courant de cette année. Les produits locatifs ont donc été amélioré de € 0,4 millions sur cet immeuble. L'immeuble NETWORKS Forest a également augmenté ses revenus locatifs entre autres grâce à sa partie « Smarthub ».

Les charges locatives sont en augmentation et sont influencées essentiellement par une augmentation des charges locatives non récupérables de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO. Il s'agit de travaux dépensés qui ont permis d'augmenter le taux d'occupation.

NOTE 20 : RÉSULTAT NET DES CESSIONS

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en € 000)	2023	2022
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-	505
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Résultat net de cessions d'immeubles de stock	-	-
Résultat net des commandes en cours d'exécution	-	-
	-	505

En ce qui concerne les immeubles de placement :

(en € 000)	2023	2022
Produits de cessions d'immeubles de placement	-	1 800
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés	-	1 295
Dotations et reprises de provisions	-	-
	-	3 095

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

(en € 000)	2023	2022
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)	2023	2022
Produits de cessions des immeubles de stocks	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	- 708
Valeur nette comptable des immeubles en stock cédés	-	708
Dotations et reprises de réductions de valeur	-	15 171
	-	15 171

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

(en € 000)	2023	2022
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)	2023	2022
Produits de cessions des coentreprises et entreprises associées	-	4 000
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés	-	- 565
	-	3 435

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

(en € 000)	2023	2022
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 520	1 479

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

Depuis 2012, les droits résiduels du bien Da Vinci H3 sont valorisés par l'expert immobilier à sur base d'une valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34.000m² (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, à l'origine jusqu'en 2023, et maintenant jusqu'en 2032.

Banimmo n'a pas la pleine propriété mais seulement le droit réel :

La nue-propriété et le droit réel sont deux vases communicants dans lesquels

- le droit réel au départ contient l'essentiel de la valeur, alors qu'il y a encore une longue période pendant laquelle il a la jouissance du terrain ;
- tout au long de la vie du régime, la valeur passera systématiquement du titulaire du droit réel au nu-propriétaire ;
- par défaut, l'expert indépendant qui détermine la valeur de marché s'attend à une diminution dans le temps, si tous les autres facteurs restent constants.

Depuis 2012, plusieurs facteurs combinés entraînent une évolution de la valeur résiduelle à la hausse ou à la baisse.

Le 11 mai 2023, la prolongation de l'usufruit par la Commission européenne sur l'immeuble Da Vinci H3, a été signée, prenant effet le 25 septembre 2023 jusqu'au 31 mai 2032. Outre la valeur résiduelle de l'immeuble à l'issue de cette prolongation, la valorisation tient maintenant compte également de l'actualisation des revenus locatifs que se procura Banimmo sur les 10 prochaines années.

Ceci explique une augmentation de la juste valeur de l'actif de € 1,3 millions.

Immeuble « NETWORKS Forest »

L'augmentation du Yield conjuguée avec la réalisation de dépenses d'investissements a engendré une variation négative de juste valeur de € 2,1 millions.

Immeubles « NETWORKS Gent ONE & TWO »

L'augmentation du Yield conjuguée avec la réalisation de dépenses d'investissements a engendré une variation négative de juste valeur de € 3,2 millions. L'augmentation du taux d'occupation et l'indexation ont cependant permis de limiter la diminution de valeur.

Immeubles « NETWORKS Gent phase 2 »

Les trois immeubles valorisés en tant qu'immeuble de placement de ce projet en construction (voir note 6) ont été évalués pour la première fois au 31 décembre 2023 dans leur état actuel.

Cette évaluation a permis de reconnaître une augmentation de leur valeur de marché par rapport à leur valeur de construction. Globalement ces trois immeubles ont engendré une augmentation de juste valeur de € 2,4 millions.

B. SUR IMMEUBLES EN STOCK

(en € 000)	2023	2022
Dotations aux réductions de valeur	-2 534	-4 718
Reprises de réductions de valeur	15	4 110
	-2 519	- 608

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 2023, des pertes de valeur ont été subies par les immeubles :

- BÂLE pour un montant de € 0,6 million
- DA VINCI H5 pour un montant de € 0,3 million
- DA VINCI H2 pour un montant de € 0,2 million
- RAKET 40 pour un montant de € 0,9 million
- le terrain à CHARLEROI pour un montant de € 0,5 million.

Ces pertes de valeur sont principalement dues à une augmentation du yield entre fin 2022 et fin 2023.

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)	2023	2022
Autres (produits) charges sur immeubles non loués	31	38
Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes	2 654	592
Dotations aux provisions	135	379
Reprises et utilisations de provisions	-3 027	- 504
Réductions de valeur et pertes sur créances liées à des cessions immobilières	-	-
Reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions immobilières	-	-
Réductions de valeur et pertes sur créances commerciales	-	-
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-	-
	- 207	505

En 2023, le poste « Autres produits et charges sur immeubles non loués » se rapporte aux parties vacantes des immeubles n'apportant aucun revenu locatif. Ces charges portent principalement sur l'immeuble « NETWORKS Forest » loué à hauteur de 82,4% de la surface totale.

Le poste « Autres produits et charges sur immeubles vendus les années précédentes » concerne :

- A hauteur de € 0,5 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.
- A hauteur de € 2,2 millions la prise en charge de l'accord intervenu entre Banimmo et la société tour Eiffel dans le cadre de la cession de l'ancien immeuble Vaugirard (voir note 17).

L'ensemble de ces charges sont cependant entièrement compensées sous le poste « Reprises et utilisations de provisions ».

Ce poste peut reprendre également des charges sur d'autres anciens immeubles dans lesquelles le groupe doit intervenir.

Le poste « Dotations aux provisions » se rapporte à une augmentation de € 0,1 million du risque probable sur la garantie locative que Banimmo a octroyée à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court ».

Le poste de « Reprises et utilisations de provisions » se rapporte en 2023 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 ainsi qu'à l'utilisation et la reprise de provision sur l'ancien immeuble Vaugirard mentionnée ci-dessus (Voir également note 17).

NOTE 23 : CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en € 000)	2023	2022
Frais de personnel et honoraires de l'OCGJ (note 24)	1 801	1 509
Biens et services divers	2 704	1 414
Frais d'études de dossiers	-	-
Amortissements sur immobilisations corporelles	6	4
Amortissements sur immobilisations incorporelles	22	67
	4 534	2 995

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 4,5 millions contre € 3,0 millions fin 2022. La hausse est essentiellement due à un cout plus bas que d'habitude en 2022 (suite à la diminution de la non-déductibilité de TVA en raison d'une révision basée sur les opérations réalisées en 2021 et impactée par la vente sous le régime de la TVA de l'immeuble NETWORKS NØR (assujettissement partiel de Banimmo)).

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

(en € 000)	2023	2022
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires de l'OCGJ	-1 625	-1 374
Charges de sécurité sociale	- 95	- 64
Charges de retraite - régime à cotisations définies	- 31	- 20
Autres	- 51	- 52
	-1 801	-1 509
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL	7	7

Les frais de personnel et les honoraires du comité de direction sont en légère hausse par rapport à 2022. Cette hausse est due à une augmentation de personnel.

Les ressources humaines administratives sont mises à disposition de Banimmo par la société Patronale Life 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)	2023	2022
Charges d'intérêts sur:		
– Emprunts bancaires	1 377	555
– Emprunts auprès des entreprises liées	742	750
– Ligne de crédit	-	-
– Emprunts obligataires	1 125	1 549
– Autres dettes financières	-	-
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	195	185
– 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	3 439	3 039
Revenus d'intérêts	- 440	- 92
Autres produits financiers	- 641	-
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	- 13
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	-	-
Produits financiers	-1 081	- 105
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	2 358	2 933

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). La diminution de ces intérêts est due au rachat par Banimmo en mai 2022 de ses propres obligations à concurrence de € 25,3 millions.

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.).

Le résultat financier de Banimmo n'est que 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 de € 0,1 millions sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait 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)	2023	2022
Impôts courants	83	-1 630
Impôts différés	-	-
	83	-1 630

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 bénéficiaires des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en € 000)	2023	2022
Résultat avant impôts	-6 499	26 635
Taux de l'impôt	25,00	25,00
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	1 625	-6 659
Ajustements d'impôts:		
– attribuables aux produits non imposables	847	585
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	48	49
– quote-part dans le résultat des activités non poursuivies	-	-456
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	-	3 455
– sur résultats d'exercices antérieurs	138	-1
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	- 16	-1 252
– sur variations de juste valeur non imposable	- 457	2 863
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-2 103	-302
– autres ajustements	-	88
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	83	-1 630
Résultat avant impôts	-6 499	26 635
Taux d'impôt effectif	1,27	6,12

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)	2023	2022
Résultat net de la période	-6 417	25 005
Autres variations des réserves avec effet fiscal	-	-
effet fiscal	-	-
Autres variations des réserves sans effet fiscal	-	-
Résultat net global, net d'impôts	-6 417	25 005

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)	2023	2022
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	-6 417	3 335
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	-6 417	3 335
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)	11 249 924	11 249 924
Résultat de base et dilué par action (en €)	-0,57	0,30

NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2022, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2023 représente la proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024.

(en € 000)	2023	2022
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 2023, 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 2023 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 € 1,5 millions en 2023 (même montant en 2022).

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 2023 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 36,6 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 € 1,5 millions en 2022, (€ 1,2 millions en 2022).

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)	2023	2022
A moins d'un an	6 530	3 363
Entre 1 an et 5 ans	23 563	16 805
A plus de 5 ans	5 980	13 970

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 31.12.2023	% d'intérêts 31.12.2022
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%
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO2 SA (première intégration en 2022)	Belgique	Société liée	Contrôle	82,50%	0,00%
CONFERINVEST SA (fusion avec Banimmo en 2023)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%	100,00%

Evaluation du contrôle

Ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo.

À la suite de l'acquisition de 82,5% des participation de la société Espevelo2, Banimmo a pris le contrôle de cette société développant le projet NETWORKS Gent ATMOS.

En 2023 Banimmo a procédé à sa fusion avec la société liée Conferinvest qui n'avait plus d'activité.

COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays		Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2023	% d'intérêts 31.12.2022
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée		75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten		25,04%	25,04%
ESPEVELO3 SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten	Influence notable	62,55%	62,55%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique			50,00%	50,00%
URBANOVE SA	Belgique	Entreprise associée		44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove		44,12%	44,12%

Evaluation du contrôle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management, Grondbank The Loop et Espevelo3

Banimmo détient directement 50 % de Schoonmeers-Bugten et 25 % indirectement au travers d'une participation de 50 % dans Project Development Survey and Management qui détient les autres 50% de Schoonmeers-Bugten .

Schoonmeers-Bugten détient une participation directe de 33,38 % dans Grondbank The Loop et sogent détient le solde des actions (66,62%). Schoonmeers-Bugten détient également une participation directe de 83,40 % dans Espevelo3 et sogent détient le solde des actions (16,60%). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten et Project Development Survey and Management ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop et Espevelo3 . La valeur de ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop et Espevelo3 dans lesquelles Banimmo n'exerce qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'exerce qu'une influence notable sur l'ensemble de ces quatre sociétés.

Groupe Urbanove

Depuis 2015, Banimmo a un intérêt de 44,38% dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,70% dans la société Les Rives de Verviers et de 46,60% dans la société Le Coté Verre. 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).

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 ait une influence notable sur le groupe Urbanove en tant qu'entreprise associée.

Espevelo2

En 2022, la société Espevelo2 a été constituée en vue du développement de 5 immeubles sur un terrain qui sera apporté par l'entreprise associée Grondbank The Loop en 2023. Mise à part sa création, il n'y a eu aucune activité dans cette société en 2022. En 2023, Grondbank The Loop a fait un apport en nature du terrain sur lequel seront érigés les immeubles. Par la suite Schoonmeers-Bugten a cédé l'intégralité de sa participation à Banimmo et sogent, et Grondbank The Loop la plus grande partie de sa participation également à Banimmo et à sogent, de telle manière que la société Espevelo2 est maintenant détenue à 80% par Banimmo, à 10% par Grondbank The Loop et à 10% par sogent. De ce fait Banimmo a pris le contrôle de la société qui est maintenant une entreprise liée intégrée dans la consolidation (voir rubrique ci-dessus : « FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE »).

Espevelo3

En 2022, la société Espevelo2 a été constituée en vue du développement d'un immeuble sur un terrain qui sera apporté par l'entreprise associée Grondbank The Loop en 2023. Mise à part sa création, il n'y a eu aucune activité dans cette société en 2023.

NOTE 32 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2023, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 0,2 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.

Début 2023 un accord a été conclu entre la Société Tour Eiffel et Banimmo pour solde de tout compte pour le montant qui avait été provisionné.

Début 2023 un accord a été conclu entre la Société Tour Eiffel et Banimmo pour solde de tout compte pour un montant de € 2,1 millions (utilisation de la provision), ce qui a permis reprendre la provision constituée à hauteur de € 0,4 million.

Banimmo n'a maintenant plus aucun engagement ou risque lié à dossier.

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)	2023	2022
Honoraires et rémunération de l'Organe Collégial de Gestion Journalière	941	948
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	158	73
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (missions spécifiques)	0	64
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	98	83

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 3 personnes) s'élève en 2023 à un montant total de € 941.413 (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 2023 s'élève à € 331.838.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière est de € 609.575. Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

D. PRÊTS CONSENTIS À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2023	2022
Schoonmeers-Bugten SA	354	325
PDSM SCARL	124	113
Espevelo3 SA	760	-
Les rives de Verviers SA	20	-
Total des prêts consentis à des parties liées	1.258	438
Produits d'intérêts sur les prêts consentis		
Schoonmeers-Bugten SA	19	17
PDSM SCARL	6	8
Espevelo3 SA	10	-
Les rives de Verviers SA	-	-
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	35	25

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 %. Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers PDSM SRL, au taux fixe de 5 %. Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers Espevelo3 SA au taux fixe de 6%. Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers Les Rives de Verviers SA, aucun intérêt n'est prévu.

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%.

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.

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations émises à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

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 2022 est de 34,67%.

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 SA 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 NV 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 classiques et sociales. Les atouts uniques de Patronale Life résident dans ses choix pour et son expérience avec l'immobilier logistique, l'énergie renouvelable (parcs de panneaux solaires, éoliennes, stations de charges et projets BESS) 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 Zeebrugge, Harelbeke, Brussel Zedelgem, Wilrijk et Kortenberg, à Brucargo et au Port d'Anvers, avec une valeur d'investissement totale d'environ € 166 millions.
- Energy Solutions Group N.V. (filiale à 61,53%) avec en portefeuille environ 810 MWp en 2023 en parcs de panneaux solaires et éoliennes en Belgique et dans les Pays-Bas . Depuis 2022, à la suite de plusieurs acquisitions supplémentaires d'actions, Patronale Life NV a un pourcentage de détention de Banimmo de 62,47%.

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE	Actions	Pourcentage
PATRONALE LIFE NV	7 094 797	62,47
André Bosmans Management sprl	512 691	4,51
BANIMMO ACTIONS PROPRES	106 620	0,94
Free float		
RESTE DU PUBLIC	3 642 436	32,07
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	143 811 €
– Emoluments attribués à MAZARS	3 559 €
– Emoluments attribués à DELOITTE	0 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation - Emoluments attribués à EY	12 520 €
– 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 2023 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

1. ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

Banimmo a procédé à un échange de parcelle de terrain sur l'actif du terrain Charleroi.

L'entreprise associée Grondbank The Loop a fait un apport en nature à Banimmo du terrain sur lequel est développé le projet de 5 immeubles de bureau NETWORKS Gent ATMOS. Trois de ces terrains sont valorisés en tant qu'immeuble de placement (Atmos – Tropos, Atmos - Mesos et Atmos - Stratos) et deux en tant qu'immeuble de stock (Atmos - Exos et Atmos – Ionos).

Banimmo a démarré en 2023 le développement des cinq immeubles cités ci-dessus.

Banimmo a conclu en accord conditionnel de vente pour le terrain de Ans Bonne Fortune. La vente ferme devrait se réaliser dans le courant de l'année 2024.

En 2023, Banimmo a et la commission européenne ont prolonger la convention d'usufruit sur l'immeuble Da Vinci – H3.

2. CESSIONS

a. Immeubles de placement

Aucune cession de d'immeuble de placement n'a été réalisée au cours de l'année 2023.

b. Immeubles de stock

Banimmo a procédé à la vente des frais d'étude du projet Farys (NG3) à l'entreprise associée Espevelo3. Ces actifs reviendront dans le périmètre de Banimmo après que Grondbank The Loop aura procédé à l'apport en nature du terrain sur lequel sera développé l'immeuble.

c. Cession d'immeubles détenus par les entreprises associées

En 2023, l'entreprise associées Grondbank The Loop a procédé à l'apport en nature du terrain sur lequel est développé le projet Atmos (voir ci-dessus).

3. PROJET EN COENTERPRISE

Banimmo n'a plus de projet en cours avec une coentreprise.

4. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de réductions de valeur en 2023 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
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%	Prologation de l'usufruit - 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%	Offre conditionnelle de vente
SDEC CHARLEROI	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Acquisition d'une parcelle de terrain - Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
NETWORK FOREST TRÉFOND	BE	Immeuble de placement	Emphytéose	Comulex sa	100,00%	(voir note 6)
NETWORK GHENT ONE ET NETWORK GHENT TWO	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 1 SA	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
RAKET 40	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)

IMMEUBLE DÉTENU PAR UNE COENTREPRISE DANS LAQUELLE BANIMMO EST ASSOCIÉE

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
----------------------------	------	----------------------------	--	-------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

IMMEUBLES DÉTENUS 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
Farys (EX NG3)	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Frais d'étude	Espeleo 3 sa	100,00%	Pré-développement en cours (voir note 8)
Veld	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04%	Apport en nature à Espevelo 2 (voir note 8)

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BANIMMO NV POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7b bus 001
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Banimmo NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le compte de résultat consolidé de l'exercice au 31 décembre 2023, 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 2023 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables 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 10 mai 2022, 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 5 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 2023, 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, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 152.709 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par une perte de l'exercice de € 6.417 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 2023, 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 - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. 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.



Rapport du commissaire du 29 mars 2024 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (suite)

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 (74%) des actifs du Groupe. Les actifs immobiliers détenus par Banimmo SA peuvent être des immeubles de placement, 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 ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats relatifs pour un échantillon;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon;
- analysés les projets immobiliers sur la base d'études de faisabilité et de rentabilité;
- étudié les changements dans la stratégie de développement de certains actifs et les éventuels reclassements nécessaires.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement, 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.



Rapport du commissaire du 29 mars 2024 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (suite)

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 ISA's 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'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, 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;



Rapport du commissaire du 29 mars 2024 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (suite)

- 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 (ISA's) 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

À 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.



Rapport du commissaire du 29 mars 2024 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (suite)

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**

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 dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>).

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 2023 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>) dans la langue officielle néerlandaise 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 29 mars 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch
(Signature)

Digitally signed by Christel Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), o=BE
Date: 2024.03.29 11:05:01 +01'00'

Christel Weymeersch *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL

COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO SA

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 14 mai 2024. 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 €)	2023	2022
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	56 642 550	61 028 577
Frais d'établissement	21 410	32 581
Immobilisations incorporelles	47 232	40 664
Immobilisations corporelles	21 355 230	22 220 242
Immobilisations financières	35 218 678	38 735 091
ACTIFS CIRCULANTS	29 210 850	38 020 216
Créances à plus d'un an	150 000	300 000
Stocks et commandes en cours d'exécution	10 784 974	13 432 572
Créances à un an au plus	1 960 877	3 801 397
Placements de trésorerie	407 469	404 492
Valeurs disponibles	13 988 632	18 724 524
Comptes de régularisation	1 918 898	1 357 231
TOTAL DE L'ACTIF	85 853 400	99 048 793
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	35 503 733	39 778 523
Capital	30 000 000	30 000 000
Prime d'émission	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	0	0
Réserves	6 806 393	6 803 417
Bénéfice reporté	-1 694 793	2 582 973
Subsides en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	271 034	3 162 846
Provisions pour risques et charges	271 034	3 162 846
Impôts différés	0	0
DETTES	50 078 633	56 107 424
Dettes à plus d'un an	42 549 234	39 700 000
Dettes à un an au plus	4 910 640	14 304 248
Comptes de régularisation	2 618 759	2 103 176
TOTAL DU PASSIF	85 853 400	99 048 793

COMPTES DE RÉSULTAT

(en €)	2023	2022
Ventes et prestations	2 806 274	2 775 425
Coût des ventes et prestations	8 819 210	7 660 645
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	-6 012 936	-4 885 220
Produits financiers	2 031 994	1 203 148
Charges financières	1 973 767	2 633 696
BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS	-5 954 709	-6 315 768
Produits non courants	1 473 470	4 922 487
Charges non courantes	-	-
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	-4 481 239	-1 393 281
Prélèvement sur les impôts différés		
Impôts sur le résultat	206 450	-583 017
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	-4 274 789	-1 976 298
TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES		
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	-4 274 789	-1 976 298

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2023	2022
BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER	-1 691 816	2 586 574
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-4 274 789	-1 976 298
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	2 582 973	4 562 872
PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	-	-
Sur le capital et les primes d'émission	-	-
Sur les réserves	-	-
AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	-	-
A la réserve légale	-	-
Aux autres réserves	2 976	3 601
RÉSULTAT À REPORTER	-1 694 792	2 582 973
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	-	-
Rémunération du capital	-	-

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

CAPITAL SOCIAL

Actions détenues par Banimmo ou pour son compte

Montant du capital et actions

Au 31 décembre 2023 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.

Au 31 décembre 2023, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

Titres non représentatifs du capital

Au 31 décembre 2023, 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.

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- 2023	/	/	30 000 000	11 356 544

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).

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de convention conclue entre actionnaires.

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.

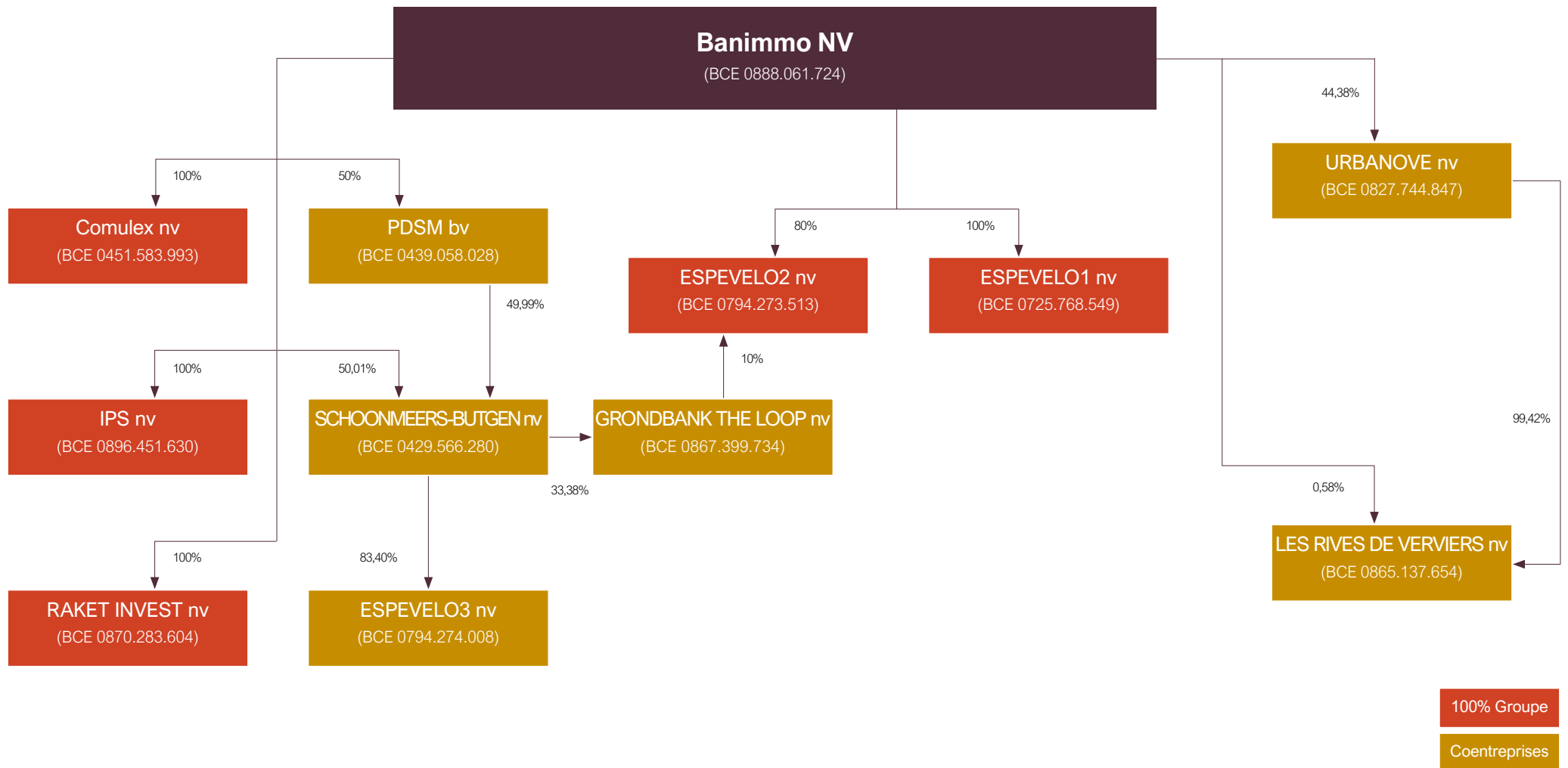
EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2023, Banimmo compte 4 employés à temps plein, tous travaillant au siège d'exploitation. La répartition du nombre d'employés par type d'activité n'est pas pertinente pour Banimmo. Au 31 décembre 2022, Banimmo comptait 5 employés à temps plein, contre 2 employés à temps plein au 31 décembre 2021, 1 employé à temps plein et 1 employé à temps partiel en 2020, 2 employés à temps plein et 1 employé à temps partiel en 2019, 9 employés en 2018 et 14 employés (11 à temps plein et 3 à temps partiel) en 2017.

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.

ORGANIGRAMME



INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV

Laurent Calonne

CEO

T +32 2 710 53 11

laurent.calonne@banimmo.be



SIÈGE SOCIAL
BLD BISCHOFFSHEIM 33
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN : BE0003870871

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

banimmo
the future is flexible