



*Société anonyme de droit belge*

*Siège social: Avenue des Arts, 27 – 1040 Bruxelles, Belgique*

*R.P.M (Bruxelles) n° 0888.061.724*

*(la « Société » ou « Banimmob »)*

**Offre en souscription publique pour un montant maximum de 55 millions d'euros d'actions nouvelles de catégorie A avec strip VVPR provenant d'une augmentation de capital (l'« Offre »)**

L'Offre est ouverte du 14 au 27 juin 2007, sous réserve d'une clôture anticipée.

Elle restera ouverte pendant au moins 6 jours ouvrables.

L'Offre est constituée d'une offre publique en Belgique et d'un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés dans l'Espace Économique Européen et en Suisse.

La fourchette de prix indicatifs dans le cadre d'une procédure de « *bookbuilding* » sera publiée dans la presse financière belge le 14 juin 2007.

Les *Joint Lead Managers* et *Bookrunners* bénéficient d'une option de surallocation, exerçable à compter de la date d'admission et jusqu'à 30 jours après la date de clôture de l'Offre, correspondant à un maximum de 15% des actions allouées dans le cadre de l'Offre (à l'exclusion de l'option de surallocation) au prix de l'Offre.

Toutes les actions couvertes par l'option de surallocation seront des actions nouvelles.

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des 7.614.728 actions existantes de catégorie A et des actions nouvelles de catégorie A ainsi que des strips VVPR afférents à ces actions nouvelles sur le marché réglementé *Eurolist* d'Euronext Brussels.

***Joint Lead Managers et Bookrunners***



***Selling Agent***



**AVERTISSEMENT**

L'investissement dans les actions de la Société présente certains risques. Les investisseurs sont dès lors invités à prendre en considération les risques qui sont décrits dans la section « *Facteurs de risque* » commençant à la page 14.

Prospectus daté du 5 juin 2007



## Table des matières<sup>1</sup>

RÉSUMÉ .....	5
1 Facteurs de risque .....	14
1.1 Risques liés aux activités du Groupe .....	14
1.2 Risques liés à Banimmo et au Groupe .....	16
1.3 Risques liés à l'Offre .....	18
1.4 Risques liés la réglementation .....	19
1.5 Risques liés aux taux d'intérêt .....	20
2 Approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances .....	20
AVERTISSEMENTS .....	20
3 Avertissement préalable .....	20
4 Indications de nature prévisionnelle .....	20
5 Restrictions liées à l'Offre .....	21
5.1 Restrictions générales .....	21
5.2 Etats-Unis .....	21
5.3 Espace Économique Européen (à l'exception de la Belgique) .....	21
RESPONSABILITÉ DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE DES COMPTES .....	22
6 Personnes responsables .....	22
7 Contrôleurs légaux des comptes .....	22
INFORMATIONS SUR LA SOCIETE .....	23
8 Informations financières sélectionnées .....	23
9 Histoire et évolution de la Société .....	25
10 Aperçu des activités .....	25
10.1 Principales activités .....	25
10.2 Principaux marchés .....	49
11 Organigramme .....	65
12 Propriétés immobilières, usines et équipements .....	66
12.1 Immobilisations corporelles importantes .....	66
12.2 Environnement .....	66
13 Trésorerie et capitaux .....	66

---

<sup>1</sup> Ce document est établi conformément au schéma défini à l'Annexe I (« *Informations à inclure au minimum dans le document d'enregistrement relatif aux actions (schéma)* ») et à l'Annexe III (« *Informations à inclure au minimum dans la note relative aux valeurs mobilières, lorsqu'il s'agit d'actions (schéma)* ») du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel (le « Règlement »)

13.1	Information sur les capitaux de la Société .....	66
13.2	Montant et source des flux de trésorerie de l'émetteur .....	67
13.3	Information sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur .....	67
13.4	Informations concernant les restrictions à l'utilisation des capitaux.....	70
13.5	Informations concernant les sources de financement attendues .....	70
14	Recherche et développement, brevets et licences .....	70
15	Informations sur les tendances .....	70
16	Composition et fonctionnement des organes d'administration et de contrôle .....	72
16.1	Composition du conseil d'administration.....	72
16.2	Composition du comité de direction .....	75
16.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la direction générale .....	77
17	Rémunération et avantages .....	78
18	Fonctionnement des organes d'administration et de direction .....	79
18.1	Mandats des membres du conseil d'administration .....	79
18.2	Information sur les contrats de service liant des membres des organes d'administration et de direction à la Société .....	79
18.3	Comités du conseil d'administration.....	80
18.4	Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise .....	84
19	Salariés .....	84
20	Principaux actionnaires .....	85
20.1	Liste des principaux actionnaires .....	85
20.2	Droits de vote des actionnaires .....	85
20.3	Contrôle de la Société .....	85
20.4	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle .....	87
21	Opérations avec des apparentés .....	88
22	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société .....	89
22.1	Informations financières historiques.....	89
22.2	Comptes de Bilan .....	94
22.3	Tableau consolidé de variations des capitaux propres .....	96
22.4	Tableau consolidé des flux de trésorerie .....	97
22.5	Annexes aux comptes consolidés .....	99
22.6	Vérification des informations financières historiques annuelles .....	149
22.7	Politique de distribution des dividendes .....	155
22.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	155
22.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	156
23	Informations complémentaires .....	157

23.1	Capital social .....	157
23.2	Actes constitutifs et statuts .....	158
24	Contrats importants .....	167
24.1	Contrat de management Dolce (La Hulpe) .....	167
24.2	Contrat de management Dolce (Chantilly) .....	168
24.3	Contrat de management avec CBRE .....	169
25	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts .....	169
26	Documents accessibles au public .....	169
26.1	Prospectus .....	169
26.2	Documents sociaux et autres informations .....	170
27	Information de base .....	170
27.1	Déclaration sur le fonds de roulement net .....	170
27.2	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre .....	170
27.3	Raisons de l'Offre et utilisation du produit .....	170
	INFORMATIONS SUR L'OFFRE .....	171
28	Information sur les valeurs mobilières devant être offertes/admises à la négociation .....	171
28.1	Nature et catégorie des Actions .....	171
28.2	Législation et tribunaux compétents .....	171
28.3	Forme des Actions et strips VVPR .....	171
28.4	Devise .....	172
28.5	Droits attachés aux Actions .....	172
28.6	Autorisations .....	172
28.7	Date d'émission .....	173
28.8	Restrictions à la libre négociabilité des Actions .....	173
28.9	Réglementation belge en matière d'offres publiques d'achat obligatoires .....	174
28.10	Régime fiscal des Actions .....	174
29	Conditions de l'Offre .....	183
29.1	Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription .....	183
29.2	Plan de distribution et allocation des actions .....	187
29.3	Fixation du prix .....	189
29.4	Placement et garantie de paiement .....	189
30	Admission à la négociation et modalités de négociation .....	190
30.1	Admission sur le marché Eurolist d'Euronext Brussels .....	190
30.2	Contrat de liquidité .....	191
31	Lock-up .....	191
32	Dépenses liées à l'émission/à l'Offre .....	191

33	Dilution .....	191
	LEXIQUE.....	195

## RÉSUMÉ

Ce résumé (le « **Résumé** ») est daté du 5 juin 2007 et est relatif à l'offre en souscription publique pour un montant de maximum 55 millions d'euros d'actions nouvelles de catégorie A avec strip VVPR provenant d'une augmentation de capital (l'« **Offre** ») par Banimmo SA (« **Banimmo** » ou la « **Société** »).

L'Offre est ouverte du 14 au 27 juin 2007, sous réserve d'une clôture anticipée. Elle restera ouverte pendant au moins 6 jours ouvrables.

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des 7.614.728 actions existantes de catégorie A et des actions nouvelles de catégorie A ainsi que des strips VVPR afférents à ces actions nouvelles sur le marché réglementé Eurolist d'Euronext Brussels.

La fourchette de prix indicatifs dans le cadre d'une procédure de « *bookbuilding* » sera publiée dans la presse financière belge le 14 juin 2007 et constituera un addendum au Prospectus.

Le prospectus daté du 5 juin 2007 (le « **Prospectus** ») a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances (la « **CBFA** ») le 5 juin 2007, en application de l'article 23 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de Banimmo.

Le Prospectus a été établi conformément au schéma défini aux annexes I et III du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004.

Ce Résumé contient une description succincte de Banimmo ainsi qu'un aperçu des principales caractéristiques des actions Banimmo de catégorie A (les « **Actions** »). Une description complète de Banimmo et des Actions se trouve dans le Prospectus. Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.

Toute décision d'investissement dans les Actions doit être fondée sur un examen exhaustif par l'investisseur du Prospectus complet.

Banimmo a préparé ce Résumé et la traduction néerlandaise du Prospectus. Banimmo n'assume la responsabilité de ce Résumé que si son contenu est trompeur, inexact ou s'il contredit les autres parties du Prospectus.

En cas de divergence entre le Résumé et les autres parties du Prospectus, ces dernières, rédigées en langue française, feront foi et prévaudront. En cas de divergence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus, la version française fera foi et prévaudra.

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

## Décision d'investissement

Les investisseurs potentiels sont invités à se former leur propre opinion sur Banimmo ainsi que sur les conditions de l'offre publique et les risques qui y sont liés. Toute décision d'investissement ne doit être fondée que sur les renseignements contenus dans ce Prospectus, en tenant compte du fait que les résumés et descriptions de dispositions légales ou réglementaires, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, structures de droit des sociétés ou de relations contractuelles que

contient ce Prospectus ne peuvent pas être interprétés comme des avis d'investissement, juridiques ou fiscaux au bénéfice des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions. Les investisseurs assument la responsabilité finale de l'analyse et de l'évaluation des avantages et des risques liés à la souscription des Actions.

## Résumé des principaux facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des facteurs de risques indiqués ci-dessous et décrits à la section 1 du Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement:

- les risques liés aux activités du Groupe, qui incluent notamment:

*les risques liés au marché immobilier en général*, dès lors que la valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. En outre, le marché immobilier présente un caractère cyclique qui est notamment lié à la situation économique générale, aux attentes des principaux acteurs en matière de croissance économique, au niveau des taux d'intérêt, aux attentes en matière d'inflation ainsi qu'à l'évolution des valeurs locatives estimées et aux rendements auxquels les immeubles de placement sont vendus;

*les risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier*, dès lors que le secteur immobilier se caractérise par une forte fragmentation et par l'existence de peu de barrières à l'entrée pour de nouveaux acteurs. De plus, la pression actuelle sur les rendements immobiliers amène des investisseurs traditionnels à accepter un niveau de risque plus élevé afin de tenter de dégager des rendements supérieurs. Par conséquent, un nombre accru d'investisseurs traditionnels pourraient s'engager dans des activités de redéveloppement et de repositionnement d'actifs immobiliers, activités qui constituent la niche de marché privilégiée de Banimmo; et

*les risques liés au processus de transformation et de repositionnement d'un actif immobilier*, dès lors que le repositionnement d'un actif immobilier implique un certain nombre de risques spécifiques liés notamment (i) au retard dans l'obtention de permis devant être délivrés par les autorités administratives ou au refus de délivrer ces permis, (ii) aux retards ou aux conflits relatifs aux travaux effectués par des entreprises générales ou autres entreprises, (iii) à une différence significative entre les prix demandés par les entreprises et le budget pour les travaux estimés par Banimmo avant l'acquisition de l'actif en question, ou (iv) aux délais liés à la recherche de nouveaux occupants dans la phase de repositionnement commercial de l'actif immobilier.

- les risques liés à Banimmo et au Groupe;
- les risques liés à l'Offre;
- les risques liés à la réglementation; et
- les risques de marché.

La réalisation de ces risques ou de l'un d'eux pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo ou sur le cours des Actions.



## Caractéristiques de l'opération

Société	<p>La Société est une société anonyme de droit belge. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippokrateslaan, 16 à 1932 Zaventem (tél.: 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). La Société est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724.</p> <p>Banimmo est une société foncière de repositionnement. Son activité consiste, de manière régulière, à acquérir sur différents marchés géographiques des actifs immobiliers qui présentent une décote par rapport à des actifs récents et/ou entièrement loués et ce, pour des raisons d'obsolescence technique ou commerciale. Une fois ce type d'actif identifié et acquis, Banimmo en assure la transformation, après obtention des permis requis, et lui imprime une nouvelle politique de commercialisation, de manière à ce que l'actif puisse être présenté au marché à des investisseurs finaux tels que, notamment, des fonds de pension, des compagnies d'assurances ou des fonds d'investissement</p> <p>Banimmo tombe dans le champ d'application de l'exemption prévue à l'article 4, troisième alinéa, 1°, de la loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et ne sera pas enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI). En effet, la majeure partie de ses activités est réalisée au travers de filiales dont elle détient le contrôle (exclusif ou conjoint) (voyez la section 10.1.2 (« <i>Filiales et principaux actifs immobiliers</i> »)). Par conséquent, elle ne bénéficie pas des avantages fiscaux liés au statut de SICAFI, ni de son encadrement légal et réglementaire.</p>
Actions	<p>Les actions nouvelles de catégorie A avec strip VVPR provenant d'une augmentation de capital à concurrence d'un montant maximum de 55 millions d'euros et de l'exercice éventuel de l'option de surallocation (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») et les 7.614.728 actions existantes de catégorie A (les « <b>Actions Existantes</b> ») ensemble avec les Actions Nouvelles, les « <b>Actions</b> ».</p> <p>Les Actions sont des actions ordinaires, sans indication de valeur nominale. Elles ne donnent pas droit à un dividende privilégié.</p>
Forme des Actions	<p>Les Actions sont émises au porteur sous forme scripturale. Elles seront inscrites en compte-titres et ne pourront pas faire l'objet d'une livraison matérielle.</p> <p>A partir du 1er janvier 2008, les actions de la Société ne pourront plus être émises et livrées que sous la forme nominative ou dématérialisée, conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant sur la suppression des titres au porteur. À cette date, les actions au porteur inscrites en compte-titres seront converties de plein droit et sans frais en actions dématérialisées.</p>
Structure de l'Offre	<p>L'Offre porte sur un nombre d'Actions Nouvelles à concurrence d'un montant maximum de 55 millions d'euros (hors option de surallocation). L'Offre des Actions Nouvelles se compose:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'une offre en souscription publique des Actions Nouvelles en Belgique destinée aux investisseurs particuliers;</li><li>• d'un placement privé des Actions Nouvelles auprès d'investisseurs qualifiés dans l'Espace Economique Européen et en Suisse, dans le respect des</li></ul>

dispositions de l'article 3, §2 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés; et

- d'une offre à concurrence d'un montant maximum de 0,5 million d'euros aux employés de Banimmo éligibles au moment de l'Offre, à un prix comprenant une décote de 16,67% par rapport au prix de l'Offre.

Les *Joint Lead Managers* peuvent en outre surallouer un nombre limité d'Actions au prix définitif de l'Offre. Le nombre total d'Actions surallouées ne dépassera en aucun cas 15% des Actions offertes (à l'exclusion de l'option de surallocation).

Calendrier de l'Offre

Événement	Date envisagée	En cas de clôture anticipée**
Décision de l'assemblée générale d'ouvrir une période de souscription en vue d'augmenter le capital de la Société	5 juin 2007	5 juin 2007
Publication de la fourchette de prix (sous la forme d'un supplément au Prospectus)	14 juin 2007	14 juin 2007
Ouverture de l'Offre	14 juin 2007	14 juin 2007
Clôture de l'Offre	27 juin 2007*	T
Fixation du prix	28 juin 2007*	T + 1
Allocation des Actions Nouvelles offertes	28 juin 2007*	T + 1
Publication du prix de l'Offre et de l'allocation des Actions Nouvelles offertes dans la presse financière	29 juin 2007*	T + 2
Cotation (admission à la cotation et début des échanges boursiers)	29 juin 2007*	T + 2
Paie ment, règlement et livraison	4 juillet 2007*	T + 5
Constatation de l'augmentation de capital	4 juillet 2007*	T + 5

\* Sous réserve de clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 21 juin 2007 à 16h.

\*\* Les chiffres indiqués après la date « T » font référence à des jours boursiers ouvrables.

Période de souscription

L'Offre est ouverte du 14 au 27 juin 2007, sous réserve d'une clôture anticipée qui ne pourra avoir lieu avant le 21 juin 2007 à 16h.

Prix par Action Nouvelle	Le prix par Action Nouvelle sera compris dans une fourchette, laquelle sera publiée dans la presse financière belge le 14 juin 2007 sous la forme d'un supplément au prospectus. La Société déterminera le prix définitif de l'Offre, au sein de ladite fourchette, en étroite concertation avec les <i>Joint Lead Managers</i> suivant une procédure de constitution d'un carnet d'ordres (« <i>bookbuilding</i> »), à laquelle seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer. Le prix définitif de l'Offre sera déterminé dans les meilleurs délais après la clôture de la période de l'Offre et sera publié dans la presse financière belge le 29 juin 2007 au plus tard ou le premier jour ouvrable bancaire suivant celui de sa détermination. Le prix définitif de l'Offre n'excédera en aucun cas le haut de la fourchette, et ne sera pas inférieur au bas de la fourchette.
Date d'allocation	Les résultats de l'Offre et la clé d'allocation pour les investisseurs particuliers seront publiés dans la presse financière belge le 29 juin 2007 au plus tard.
Paiement, règlement et livraison	Les investisseurs doivent intégralement libérer le prix des Actions en euros lors de la souscription. La livraison des Actions aux souscripteurs est prévue le même jour, soit le 4 juillet 2007 au plus tard. Toutes les Actions Nouvelles seront livrées par une inscription en compte représentée par un ou plusieurs certificats globaux, qui auront été enregistrés auprès d'Euroclear Belgium, le dépositaire central de titres belges, conformément aux procédures habituelles de cette dernière en matière de règlement d'actions.
Option de surallocation	Les <i>Joint Lead Managers</i> bénéficieront d'une option de surallocation, exerçable dès le premier jour de cotation jusqu'à 30 jours calendrier après la clôture de l'Offre, correspondant à un maximum de 15% du nombre total d'Actions Nouvelles allouées dans le cadre de l'Offre (à l'exclusion de l'option de surallocation) dans le but de couvrir, le cas échéant, les surallocations éventuelles et de faciliter les éventuelles opérations de stabilisation.
Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre	<p>Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre peut être estimé à un montant maximum de 60 millions d'euros (en tenant compte de l'exercice de l'option de surallocation et après déduction du paiement des commissions et des frais relatifs à l'Offre payables par Banimmo). L'introduction en bourse génèrera des moyens nouveaux qui permettront à Banimmo de passer, à moyen terme et en tenant compte d'une proportion entre fonds propres et endettement de l'ordre de 30/70, d'un pôle d'actifs d'un montant-cible de 300 millions d'euros à un montant-cible maximum de 500 millions d'euros<sup>2</sup>.</p> <p>Elle permettra, en outre, d'augmenter la visibilité de Banimmo, de donner une liquidité à l'action Banimmo et d'optimiser ses sources de financement par le recours au marché des capitaux.</p>
Convention de blocage (« <i>lock-up</i> »)	Affine, une SIIC de droit français (« <b>Affine</b> »), et les membres du comité de direction (le « <b>Management</b> », ensemble avec Affine, les « <b>Actionnaires Existants</b> ») se sont engagés, pendant 180 jours à compter du premier jour de négociation des Actions, à ne pas vendre ou tenter de vendre ou solliciter des offres d'achat de leurs actions Banimmo, à ne pas accorder ou émettre des options, des titres convertibles

---

<sup>2</sup> Dans l'hypothèse où l'option de surallocation serait entièrement exercée, Banimmo recueillerait un montant maximum de 63.250.000 €. Si, après déduction de tous les frais, le produit net s'élève à 60.000.000 €, en tenant compte d'un ratio d'endettement de 70%, soit 140.000.000 € d'endettement complémentaire, le portefeuille pourrait croître de 200.000.000 €.

	ou d'autres droits d'acheter des actions Banimmo et à ne pas conclure des contrats ou ne pas prendre des engagements ayant des effets similaires sauf en cas de consentement préalable écrit des <i>Joint Lead Managers</i> .
Cotation	<p>Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Actions et des strips VVPR sur le marché réglementé Eurolist d'Euronext Brussels.</p> <p>Les Actions seront cotées sous le code svm 3870.87, sous le code ISIN BE0003870871 et sous le symbole BANI.</p> <p>Les strips VVPR seront cotés sous le code svm 5614.85, sous le code ISIN BE0005614855 et sous le symbole BANIS.</p> <p>Les actions de catégorie B ne seront pas admises à la négociation.</p>
Service financier en Belgique	Le service financier en Belgique sera assuré par la Banque Degroof et ING Belgique qui assumeront le rôle d'agents payeurs.
Droit applicable	Les Actions et l'Offre sont régies par le droit belge.
Tribunaux	Les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige relatif aux Actions.

**Informations de base concernant les données financières sélectionnées (sur la base des comptes consolidés en IFRS)**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Résultats</b>			
Revenus récurrents <sup>3</sup> .....	18.334	16.001	15.103
dont : - revenus locatifs nets.....	16.675	15.220	14.741
- honoraires et commissions de gestion.....	334	17	18
- quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.....	1.325	764	344
Charges opérationnelles.....	(8.118)	(7.244)	(6.120)
Autres revenus.....	540	-	-
<b>REBIT<sup>4</sup></b> .....	<b>10.756</b>	<b>8.757</b>	<b>8.983</b>
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières.....	23.348	4.049	18.189
<b>EBIT<sup>5</sup></b> .....	<b>34.104</b>	<b>12.806</b>	<b>27.172</b>
Charges financières nettes.....	(5.522)	(5.507)	(6.240)
<b>EBT<sup>6</sup></b> .....	<b>28.582</b>	<b>7.299</b>	<b>20.932</b>
Impôts.....	(2.195)	(2.089)	(7.170)
Résultat économique net.....	26.387	5.210	13.762
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles .....	(3.630)	(463)	(189)
Résultat de l'exercice - activités abandonnées.....	0	0	932
<b>Résultat net</b> .....	<b>22.757</b>	<b>4.747</b>	<b>14.505</b>
 EBITDA <sup>7</sup> .....	 34.189	 12.856	 27.229

<sup>3</sup> **Revenus récurrents**: revenus locatifs nets des immeubles de placement + honoraires et commissions de gestion + quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence.

<sup>4</sup> **REBIT**: résultat récurrent avant charges financières et impôts (hors plus-values) (« *Recurrent Earnings before Interest and Taxes* »).

<sup>5</sup> **EBIT**: résultat économique avant charges financières et impôts (« *Earnings before Interest and Taxes* »).

<sup>6</sup> **EBT**: résultat économique avant impôts (« *Earnings before taxes* »).

<sup>7</sup> **EBITDA**: résultat économique avant charges financières, impôts et amortissements (« *Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* »).

	2006	2005	2004
<b>Principaux ratios de rentabilité</b>			
Revenus récurrents/Charges opérationnelles .....	2,26	2,21	2,47
Revenus récurrents/(Charges opérationnelles+charges financières nettes) .....	1,34	1,25	1,22
Marge sur cession d'actifs (Résultat net des cessions/ coût des actifs).....	25%	51%	58%
Quote part des revenus récurrents dans les revenus totaux .....	44%	80%	45%
Quote part du résultat net des cessions dans les revenus totaux .....	56%	20%	55%
ROE <sup>8</sup> .....	29%	6%	14%
Charges opérationnelles / actifs non courants (= portefeuille immobilier).....	3,66%	2,96%	2,59%
Résultat économique net par action (en euros).....	3,05	0,60	1,59
Dividende ordinaire par action (en euros).....	2,86	1,39	1,05
Pay-out ratio dividende ordinaire.....	94%	231%	66%

	2006	2005	2004
<i>(en milliers d'euros)</i>			
<b>Bilan</b>			
Actifs immobiliers.....	194.155	223.620	220.599
Actifs financiers à long terme.....	16.556	15.587	7.861
Participations dans des sociétés mises en équivalence.....	9.661	4.764	4.785
Trésorerie et autres actifs .....	24.866	15.083	19.554
Capitaux propres .....	105.356	90.941	93.506
Dettes financières .....	101.447	151.371	138.147
Impôts différés .....	5.104	5.491	4.665
Autres dettes.....	33.331	11.251	16.481
<b>Total bilantaire .....</b>	<b>245.238</b>	<b>259.054</b>	<b>252.799</b>

<sup>8</sup> ROE: résultat économique net sur capitaux propres (« *Return on Equity* »).

### **Mise à disposition du Prospectus**

Le Prospectus est mis gratuitement à la disposition des investisseurs, en langue française et en langue néerlandaise, au siège d'exploitation de Banimmo (Hippocrateslaan, 16 à 1932 Zaventem, tél.: 02/710.53.11, fax: 02/710.53.13, e-mail: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). Il peut également être obtenu gratuitement sur simple demande auprès de la Banque Degroof (au numéro de téléphone suivant: 02/287.95.52 ou par email à [christine.david@degroof.be](mailto:christine.david@degroof.be)) et ING Belgique (aux numéros de téléphone suivants de l'ING Contact Center: 02/464.60.02 pour la version française et 02/464.60.01 pour la version néerlandaise). Le Prospectus est aussi disponible sur le site Internet de Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)), de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)), d'ING Belgique ([www.ing.be](http://www.ing.be)) et d'Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

## **1 Facteurs de risque**

Avant de procéder à la souscription des Actions Nouvelles offertes par Banimmo, les investisseurs sont invités à examiner soigneusement l'ensemble des informations contenues dans ce Prospectus relatives à Banimmo ou ses filiales (les « **Filiales** », ensemble avec Banimmo, le « **Groupe** » ou le « **Groupe Banimmo** »), en ce compris les facteurs de risque décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de ce Prospectus, ceux que Banimmo considère comme étant susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et son développement. La liste des risques présentés n'est pas exhaustive et d'autres risques, dont Banimmo n'a actuellement pas connaissance, peuvent avoir une influence négative sur Banimmo et les Actions.

### **1.1 Risques liés aux activités du Groupe**

#### **1.1.1 Risques liés au marché immobilier en général**

La valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Ainsi, la diminution de la demande de bureaux à la location pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats de Banimmo. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers de Banimmo, et donc de sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles.

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

Le marché immobilier présente en outre un caractère cyclique qui est notamment lié à la situation économique générale, aux attentes des principaux acteurs en matière de croissance économique, au degré de confiance des acteurs économiques et des marchés financiers, au niveau des taux d'intérêt (voyez la section 1.5 (« *Risques liés aux taux d'intérêt* »)), aux attentes en matière d'inflation ainsi qu'au niveau d'investissement des entreprises et à leur politique en matière de recrutement ou à l'évolution des valeurs locatives estimées et aux rendements (*yields*) auxquels les immeubles de placement sont vendus.

#### **1.1.2 Risques liés à l'obtention de financements**

Les activités du Groupe nécessitent des investissements importants. Le financement du Groupe repose principalement sur des lignes de crédit bancaire, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de billets de trésorerie. Le taux d'endettement de Banimmo (avant l'Offre) se trouve à un niveau de 50% du total bilantaire.

Les excellentes relations de Banimmo avec le secteur bancaire belge lui ont jusqu'à présent permis de financer ses portefeuilles d'actifs immobiliers belge, luxembourgeois et français (voyez la section 13.3 (« *Information sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur* »)). Toutefois, il est possible que, dans le secteur, le Groupe ne soit plus en mesure de bénéficier de financements externes nécessaires à sa stratégie de croissance à des conditions équivalentes ou que les conditions de marché ne permettent plus d'obtenir les financements externes nécessaires aux activités du Groupe, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.



### **1.1.3 Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier**

Le secteur immobilier dans son ensemble se caractérise par une forte fragmentation et par l'existence de peu de barrières à l'entrée pour de nouveaux acteurs.

De plus, la pression actuelle sur les rendements immobiliers amène des investisseurs traditionnels à accepter un niveau de risque plus élevé afin de tenter de dégager des rendements supérieurs. Par conséquent, un nombre accru d'investisseurs traditionnels pourraient s'engager dans des activités de redéveloppement et de repositionnement d'actifs immobiliers, activités qui constituent la niche de marché privilégiée de Banimmo.

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

### **1.1.4 Risques liés à une diversification limitée**

En raison de la concentration de son portefeuille (appelé à terme à se diversifier), sectoriellement sur le marché des bureaux et géographiquement à Bruxelles et dans sa périphérie, Banimmo est pour le moment fort sensible à l'évolution du marché immobilier des bureaux bruxellois. Une évolution négative de ce marché pourrait par conséquent avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

### **1.1.5 Risques spécifiques liés à l'acquisition et la revente des actifs immobiliers**

Le cycle normal pour Banimmo étant l'acquisition, la transformation puis la revente d'actifs immobiliers, Banimmo court le risque de découvrir des vices ou défauts relatifs aux actifs immobiliers acquis qui pourraient affecter la valeur de revente de ces actifs.

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

Il est également possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une hausse de taux d'intérêt) ou dans le marché immobilier (par exemple une liquidité diminuée) les prix de vente n'atteignent pas le niveau projeté par le Management.

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

### **1.1.6 Risques liés aux locataires**

Banimmo gère en permanence dans son portefeuille un large éventail de contrats de bail (voyez la section 10.1 (« *Principales activités* »)). L'équipe de gestion de Banimmo, assistée par des équipes de gérance externes, veille à résoudre les réclamations éventuelles des locataires et entretient des contacts réguliers avec ces derniers afin d'anticiper leurs souhaits et d'assurer la stabilité du portefeuille d'actifs immobiliers donnés en location.

De plus, la solvabilité financière de tout nouveau locataire fait l'objet d'une vérification préalable à la signature du contrat de bail, une garantie bancaire est exigée à la signature du contrat et le loyer est en principe payable trimestriellement et par anticipation.

Toutefois, malgré ces précautions, il est possible que certains locataires ne paient pas leurs loyers ou autres montants dus à Banimmo ou ses Filiales, ou qu'ils résilient leur contrat de bail, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

#### **1.1.7 Risques liés au processus de transformation et de repositionnement d'un actif immobilier**

Le repositionnement d'un actif immobilier implique un certain nombre de risques spécifiques liés notamment (i) aux retards dans l'obtention de permis devant être délivrés par les autorités administratives ou au refus de délivrer ces permis, (ii) aux retards ou aux conflits relatifs aux travaux effectués par des entreprises générales ou autres entreprises, (iii) à une différence significative entre les prix demandés par les entreprises et le budget pour les travaux estimés par Banimmo avant l'acquisition de l'actif en question, ou (iv) aux délais liés à la recherche de nouveaux occupants dans la phase de repositionnement commercial de l'actif immobilier.

Bien que Banimmo dispose d'équipes internes spécialisées dans l'identification de ces risques et leur gestion, la matérialisation de ces risques pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

De plus, même si la qualité et la solvabilité des entreprises auxquelles Banimmo et ses Filiales recourent dans le cadre de ces opérations de réhabilitation font l'objet d'un contrôle approfondi, les insuffisances et les retards dans l'accomplissement des travaux sous-traités pourraient avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

#### **1.1.8 Risques liés à la gestion des actifs immobiliers**

La gestion journalière d'une partie des immeubles du portefeuille de Banimmo, une fois le repositionnement achevé, est confiée à une société externe de « Property Management ».

Cette gestion comprend le suivi des entretiens et des réparations courantes ainsi que la facturation des loyers pour compte du propriétaire. Elle est confiée à l'un des principaux acteurs de la place, qui fait régulièrement rapport à Banimmo sur sa gestion. Voyez la section 24.3 (« *Contrat de management avec CBRE* ») pour une description du contrat de prestation de services qui lie la Société.

Une déficience grave dans l'accomplissement de ces tâches aurait un impact direct sur la qualité de la relation entre Banimmo et ses locataires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

### **1.2 Risques liés à Banimmo et au Groupe**

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

L'équipe de direction de Banimmo est actuellement composée de six personnes ayant une longue expérience dans leurs domaines d'activités respectifs, ainsi qu'une connaissance approfondie du marché de Banimmo et des aspects juridiques, techniques, commerciaux, fiscaux et financiers liés à ses opérations et activités.

La performance financière de Banimmo est donc liée à la performance de cette équipe de direction et à sa motivation. Dans ce cadre, une convention d'actionnaires, qui vient à échéance en 2016, a été conclue avec l'actionnaire principal, le groupe Affine, afin notamment de préserver la pérennité de l'équipe de direction en place. En outre, l'équipe de direction est titulaire d'actions de catégorie B qui donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié jusqu'à l'exercice 2016. Voyez la section 20.3 (« *Contrôle de la Société* ») pour une description de la convention d'actionnaires et du dividende privilégié.

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

#### **1.2.2 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains prestataires de service**

Pour le pôle « Centres de conférences », qui est une des activités de niche développées par Banimmo, la Société a signé un contrat de prestation de services avec le groupe américain Dolce.

Le bon fonctionnement de ces Centres de conférences dépend de la qualité des prestations de Dolce et il existe un nombre limité de prestataires équivalents dans le monde.

Bien que le terme des contrats avec Dolce ait été fixé en 2022, une résiliation anticipée des contrats avec Dolce pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo. Voyez la section 24 (« *Contrats importants* ») pour une description des contrats conclus avec Dolce.

#### **1.2.3 Risques liés aux assurances**

Les activités du Groupe sont soumises aux risques liés à la transformation (tels que, entre autres, les risques d'interruption de chantier) et à l'entretien (tels que, entre autres, les risques de catastrophes naturelles) de ses actifs immobiliers.

Banimmo a mis en place, avec l'assistance et les conseils d'un des plus grands courtiers en assurances au niveau mondial, un programme de couverture qui est régulièrement évalué et optimisé en fonction des conditions du marché. Les actifs immobiliers construits sont assurés par des polices d'assurance « tous risques sauf » (ce qui signifie que tous les risques sont couverts, sauf les risques expressément exclus), assorties de clauses d'abandon de recours. Certains d'entre eux, jugés plus exposés, tels l'Atlantic House ou les immeubles à proximité de l'OTAN, bénéficient en outre d'une assurance couvrant les risques d'attentats.

Les actifs non bâtis sont couverts par la police Responsabilité Civile Exploitation du Groupe. Les travaux de construction ou de rénovation font l'objet d'une assurance abonnement « tous risques chantiers », et en cas de travaux structurels, Banimmo fait assurer sa responsabilité décennale.

Même si le Groupe a mis en place une politique de couverture relativement large des principaux risques liés à ses activités, Banimmo ne peut garantir que les polices d'assurance du Groupe sont ou seront suffisantes pour couvrir d'éventuelles pertes résultant d'une interruption importante d'un chantier, des coûts de réparation ou de reconstruction d'actifs immobiliers ou de conséquences d'une action en justice.

Les coûts résultant d'un dommage grave non assuré ou d'un dommage excédant significativement le plafond des polices d'assurance pourraient par conséquent avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

En outre, si le montant des primes devait augmenter significativement, le Groupe pourrait ne pas être en mesure de conserver une couverture d'assurance similaire à la couverture existante ou pourrait la conserver mais à un coût supérieur, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

#### **1.2.4 Risques liés aux systèmes d'information internes**

Banimmo utilise différents systèmes d'information développés en interne ou acquis à l'extérieur afin de gérer son portefeuille d'actifs immobiliers et de produire les instruments nécessaires à la prise de décision. Des procédures internes de contrôle existent également et font l'objet d'audits externes.

Toute erreur, perte de donnée ou indisponibilité de ces systèmes d'information internes pourrait par conséquent nuire à la gestion de Banimmo et de ses Filiales, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

#### **1.2.5 Risques liés à la distribution de dividendes privilégiés**

Les actions de catégorie B, qui représentent 12% du capital de la Société, donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié calculé sur la base d'une rentabilité minimale sur fonds propres (voyez la section 20.3 (« *Contrôle de la Société* ») pour la formule de calcul). Il se déclenche à partir d'un seuil de rendement de 10 % sur fonds propres et est plafonné à un montant absolu de 4 millions d'euros (ce plafond n'étant atteint que si un seuil de 20 % de rendement sur fonds propres est obtenu). Ce dividende constitue un « *incentive* » pour le Management, qui détient l'ensemble des actions de catégorie B.

Par conséquent, lorsque ce seuil de rendement sur fonds propres est atteint, une partie des bénéfices de la Société sera exclusivement affectée au paiement du dividende privilégié attribué aux actions de catégorie B.

### **1.3 Risques liés à l'Offre**

#### **1.3.1 Risques liés à l'absence de marché public liquide**

Avant l'Offre, il n'existait pas de marché public pour les Actions. Banimmo ne peut donc garantir qu'un marché liquide et actif se développera pour les Actions, ou, le cas échéant, perdurera après l'Offre.

L'absence de marché liquide pour les Actions pourrait avoir un impact significatif défavorable sur le cours des Actions après leur admission à la cote sur *Eurolist* d'Euronext Brussels.

Il convient néanmoins de préciser que Banimmo a conclu une convention pour l'animation du marché de ses Actions avec la Banque Degroof, ce qui devrait favoriser la liquidité des Actions.

#### **1.3.2 Risques liés au prix de l'Offre et à la volatilité**

Le prix de souscription est proposé par les *Joint Lead Managers* à Banimmo dans le cadre d'une concertation étroite avec les Actionnaires Existants au départ d'une fourchette initiale de prix et sur la base d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres (« *bookbuilding* ») à laquelle seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer. Le prix de souscription ne peut pas être considéré comme indicatif des prix futurs du marché après l'Offre, lesquels pourraient s'avérer inférieurs au prix de souscription. Banimmo ne peut en aucune façon prévoir le prix de marché des Actions à l'issue de la présente Offre, ni garantir de façon quelconque son évolution.

Il est également possible que le cours des Actions après l'Offre soit fortement volatil et cette volatilité pourrait avoir un impact défavorable significatif sur le cours des Actions.

#### **1.3.3 Risques liés à une éventuelle réduction de l'Offre**

L'Offre porte sur un montant maximum de 55 millions d'euros (hors option de surallocation).

Les *Joint Lead Managers* ont le droit de n'allouer qu'un nombre réduit d'Actions si les ordres de souscription ne permettent pas d'allouer le nombre total d'Actions offertes. En conséquence, un nombre réduit d'Actions pourrait être disponible à la négociation sur le marché, ce qui pourrait limiter la liquidité des Actions.

En outre, en cas de réduction de l'Offre, le potentiel de croissance de la Société serait moins élevé. Banimmo n'a toutefois, à la date de ce Prospectus, aucun engagement qui nécessite l'utilisation de la totalité du produit net maximum de l'Offre.

#### **1.3.4 Risques liés à l'utilisation du produit de l'Offre**

Le produit de l'Offre servira intégralement à financer l'expansion de Banimmo. Il n'est cependant pas garanti que Banimmo trouve immédiatement et suffisamment de projets d'investissements pour réaliser cette expansion.

Le produit de l'Offre non immédiatement investi servira dès lors à rembourser temporairement une partie des lignes de crédit de Banimmo.

#### **1.3.5 Risques liés aux frais de cotation**

En tant que Société admise à la négociation sur un marché réglementé, Banimmo devra faire face à des frais et dépenses qu'elle n'aurait pas eu à supporter si elle n'avait pas été cotée en bourse. A titre d'exemple, Banimmo a engagé de nouveaux administrateurs indépendants qu'elle rémunère et adapté son organisation aux exigences applicables aux sociétés cotées en matière de gouvernance d'entreprise. En outre, Banimmo devra également consacrer un certain budget aux relations qu'elle entretient avec les investisseurs et pour répondre aux exigences de communication incombant aux sociétés cotées en Belgique. Banimmo sera aussi tenue de payer les frais de cotation ainsi que les coûts liés au contrat de liquidité conclu avec la Banque Degroof.

#### **1.3.6 Risques liés à la négociation « *as-if-and-when-issued-or-delivered* »**

Les Actions seront admises à la négociation sur Eurolist d'Euronext Brussels sur une base « *as-if-and-when-issued-or-delivered* » à partir de la date de la première cotation et jusqu'à la date de livraison prévue. Les investisseurs qui souhaitent effectuer des opérations sur les Actions avant la date de livraison prévue, que ces opérations soient effectuées sur Euronext ou autrement, doivent dès lors être conscients du fait que la date de livraison pourrait ne pas avoir lieu le 28 juin 2007, ou pourrait ne pas avoir lieu du tout, si certaines conditions ne sont pas remplies ou s'il n'y a pas été renoncé, ou si certains événements indiqués dans la convention de garantie et susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le succès de l'Offre et/ou la situation financière de Banimmo, se réalisent avant ou à cette date. Ces conditions comprennent la réception d'une série de garanties par les *Joint Lead Managers* de la part essentiellement de Banimmo. Ces événements comprennent notamment la suspension de la négociation sur Euronext ou un changement significatif négatif dans la situation financière de Banimmo, dans les affaires de Banimmo, ou sur les marchés financiers. Euronext a indiqué qu'elle annulerait toutes les opérations sur actions Banimmo si les Actions offertes ne sont pas émises à la date de livraison envisagée. Euronext a indiqué qu'elle ne pourrait pas être tenue responsable de tout dommage résultant de la cotation et de la négociation sur une base « *as-if-and-when-issued-or-delivered* » à partir de la date de la première cotation et jusqu'à la date de livraison prévue.

### **1.4 Risques liés la réglementation**

#### **1.4.1 Risques liés à l'évolution réglementaire**

Le secteur d'activité du Groupe fait l'objet d'une réglementation relativement dense, notamment en matière urbanistique et environnementale.

Si Banimmo ou ses Filiales ne parvenaient pas à se conformer à l'avenir à ces dispositions, ou si des modifications importantes de la législation ou de la réglementation en vigueur devaient intervenir à l'avenir, cela pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

#### **1.4.2 Risques liés à l'évolution de la fiscalité**

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

### 1.5 Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe finance ses activités principalement au moyen de crédits bancaires à taux variables. Voyez la section 13.3.1 (« *Financement* ») pour une description de ces crédits.

Par conséquent, et même si Banimmo a systématiquement recours à des mécanismes de couverture de taux d'intérêt pour une période de quatre ans (couvrant, à la date de ce Prospectus, les exercices 2007 à 2010; voyez la section 13.3.2 (« *Contrats d'instruments de couverture* ») du Prospectus), une hausse des taux d'intérêt pourrait affecter la principale forme de financement des actifs immobiliers du Groupe et réduire la demande actuelle pour des actifs immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de Banimmo.

## 2 Approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances

Le présent prospectus est daté du 5 juin 2007 (le « **Prospectus** ») et a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances le 5 juin 2007, en application de l'article 23 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de Banimmo.

Ce Prospectus a été établi conformément au schéma défini aux annexes I et III du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 (le « **Règlement** »).

## AVERTISSEMENTS

### 3 Avertissement préalable

Les investisseurs potentiels sont invités à se former leur propre opinion sur Banimmo ainsi que sur les conditions de l'offre publique et les risques qui y sont liés. Toute décision d'investissement ne doit être fondée que sur les renseignements contenus dans ce Prospectus, en tenant compte du fait que les résumés et descriptions de dispositions légales ou réglementaires, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, structures de droit des sociétés ou de relations contractuelles que contient ce Prospectus ne peuvent pas être interprétés comme des avis d'investissement, juridiques ou fiscaux au bénéfice des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions offertes par ce Prospectus. Les investisseurs assument la responsabilité finale de l'analyse et de l'évaluation des avantages et des risques liés à la souscription des Actions.

Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à Banimmo autres que celles qui sont contenues dans ce Prospectus et nul ne pourra se fier à de telles informations ou déclarations comme ayant été autorisées par Banimmo. La distribution de ce Prospectus, à quelque moment que ce soit, n'implique pas que l'information qu'il contient soit encore exacte après la date de ce Prospectus.

### 4 Indications de nature prévisionnelle

Ce Prospectus contient certaines indications de nature prévisionnelle qui reflètent l'opinion actuelle du Management de Banimmo. L'aptitude de Banimmo à atteindre ces buts et objectifs dépend de nombreux facteurs que ne peut contrôler le Management. Toutes indications autres que l'évocation de faits historiques sont de nature prévisionnelle. Par nature, des indications de nature prévisionnelle comportent des risques et des incertitudes et les résultats réels pourraient, pour de nombreuses raisons, différer de manière significative de ceux escomptés dans les indications de nature prévisionnelle. Banimmo ne peut assurer que ses résultats, son niveau d'activité, sa performance ou

ses réalisations futures seront conformes aux attentes reflétées dans les indications de nature prévisionnelle.

## **5 Restrictions liées à l'Offre**

### **5.1 Restrictions générales**

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'Offre et la souscription des Actions offertes par ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce Prospectus ne constitue en aucun cas une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Actions offertes dans le cadre de ce Prospectus, dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale. Il ne peut être utilisé dans ces pays pour y faire une pareille offre ou invitation illégale, ni dans le cadre de pareille offre ou invitation qui, malgré son caractère illégal, y serait faite.

Les Joint Lead Managers s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'offre et à la vente des Actions, dans chacun des pays où ces Actions seraient placées.

### **5.2 Etats-Unis**

Les Actions n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933 et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis, ni à des personnes américaines (« U.S. persons ») (telles que définies par l'U.S. Securities Act) ou pour leur compte ou bénéfice, si ce n'est conformément à une exemption des exigences d'enregistrement de l'U.S. Securities Act, ou dans le cas d'une opération non soumise à ces exigences.

Les Actions sont soumises aux exigences du droit fiscal américain et ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis ou à des personnes américaines (« U.S. persons »), sauf dans le cas d'une opération autorisée par la réglementation fiscale américaine.

### **5.3 Espace Économique Européen (à l'exception de la Belgique)**

Dans tout État membre de l'Espace Économique Européen – à l'exception de la Belgique – qui a transposé la directive 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation (la « Directive Prospectus »), les Actions ne peuvent être offertes qu'aux personnes suivantes:

- aux entités réglementées opérant sur les marchés financiers (en ce compris les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de pension et de retraite et leurs sociétés de gestion, les courtiers en matières premières) ainsi qu'aux entités, même non réglementées, dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières;
- aux gouvernements nationaux et régionaux, aux banques centrales et aux organisations internationales et supranationales (telles que le Fond Monétaire International, la Banque Centrale Européenne, la Banque Européenne d'Investissement et d'autres organisations internationales similaires);
- aux entreprises qui remplissent au moins deux des trois critères suivants: (i) un nombre moyen de salariés au moins égal à 250 personnes au cours du dernier exercice; (ii) un total du bilan au moins égal à 43.000.000 € et (iii) un chiffre d'affaires net annuel au moins égal à 50.000.000 €, tel que ces informations apparaissent dans leurs derniers comptes annuels ou consolidés;



- à moins de 100 personnes morales ou physiques (autres que les investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus);
- ainsi que dans toutes autres circonstances qui ne nécessitent pas la publication par la Société d'un prospectus conformément à l'article 3.2 de la Directive Prospectus.

## RESPONSABILITÉ DE L'INFORMATION ET CONTRÔLE DES COMPTES

### 6 Personnes responsables

Banimmo, une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724 (« **Banimmo** » ou la « **Société** »), représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité de l'information contenue dans le présent prospectus (le « **Prospectus** ») et atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

### 7 Contrôleurs légaux des comptes

Banimmo a décidé de nommer un collège de commissaires composé (i) de PricewaterhouseCoopers (membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises), dont le siège social est établi Woluwe Garden - Woluwedal 18, 1932, Sint-Stevens Woluwe, représenté pour l'exercice de sa mission par Nathalie De Swaef, nommé en qualité de commissaire de Banimmo pour une durée de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mars 2007, et (ii) de Jean-Jacques Dedouit, dont le siège social est établi 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, France, nommé en qualité de commissaire de Banimmo pour une durée de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007.

Pour la période couverte par les informations financières historiques, le commissaire de Banimmo était PricewaterhouseCoopers sàrl, dont le siège social est établi 400 route d'Esch, L-1014 Luxembourg, représenté par Anne-Sophie Preud'homme.



## INFORMATIONS SUR LA SOCIETE

### 8 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent des extraits et des agrégats, au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*), sur la base des bilans, des comptes de résultats et des tableaux des flux de trésorerie consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2004, 2005 et 2006. Pour plus de détails, voyez section 22 (« *Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société* ») ci-après.

	2006	2005	2004
	(en milliers d'euros)		
<b>Résultats</b>			
Revenus récurrents .....	18.334	16.001	15.103
dont : - revenus locatifs nets .....	16.675	15.220	14.741
- honoraires et commissions de gestion .....	334	17	18
- quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....	1.325	764	344
Charges opérationnelles .....	(8.118)	(7.244)	(6.120)
Autres revenus .....	540	-	-
<b>REBIT .....</b>	<b>10.756</b>	<b>8.757</b>	<b>8.983</b>
Résultat net des cessions sur les opérations immobilières .....	23.348	4.049	18.189
<b>EBIT .....</b>	<b>34.104</b>	<b>12.806</b>	<b>27.172</b>
Charges financières nettes .....	(5.522)	(5.507)	(6.240)
<b>EBT .....</b>	<b>28.582</b>	<b>7.299</b>	<b>20.932</b>
Impôts .....	(2.195)	(2.089)	(7.170)
Résultat économique net .....	26.387	5.210	13.762
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles .....	(3.630)	(463)	(189)
Résultat de l'exercice - activités abandonnées .....	0	0	932
<b>Résultat net .....</b>	<b>22.757</b>	<b>4.747</b>	<b>14.505</b>
 EBITDA .....	 34.189	 12.856	 27.229

	2006	2005	2004
<b>Principaux ratios de rentabilité</b>			
Revenus récurrents/Charges opérationnelles .....	2,26	2,21	2,47
Revenus récurrents/(Charges opérationnelles+charges financières nettes) .....	1,34	1,25	1,22
Marge sur cession d'actifs (Résultat net des cessions/ coût des actifs) .....	25%	51%	58%
Quote part des revenus récurrents dans les revenus totaux .....	44%	80%	45%
Quote part du résultat net des cessions dans les revenus totaux .....	56%	20%	55%
Return on equity (ROE).....	29%	6%	14%
Charges opérationnelles / actifs non courants (= portefeuille immobilier).....	3,66%	2,96%	2,59%
Résultat économique net par action (en euros).....	3,05	0,60	1,59
Dividende ordinaire par action (en euros).....	2,86	1,39	1,05
Pay-out ratio dividende ordinaire.....	94%	231%	66%

**2006                      2005                      2004**

*(en milliers d'euros)*

**Bilan**

Actifs immobiliers.....	194.155	223.620	220.599
Actifs financiers à long terme .....	16.556	15.587	7.861
Participations dans des sociétés mises en équivalence .....	9.661	4.764	4.785
Trésorerie et autres actifs .....	24.866	15.083	19.554
Capitaux propres .....	105.356	90.941	93.506
Dettes financières.....	101.447	151.371	138.147
Impôts différés .....	5.104	5.491	4.665
Autres dettes .....	33.331	11.251	16.481
<b>Total bilantaire .....</b>	<b>245.238</b>	<b>259.054</b>	<b>252.799</b>

## 9 Histoire et évolution de la Société

Banimmo est une société anonyme de droit belge.<sup>9</sup> Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippokrateslaan, 16 à 1932 Zaventem (tél.: 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). Banimmo est immatriculée au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724.

Banimmo est issue d'une structure mise en place en 1995 par la banque d'épargne Anhyp afin d'effectuer principalement des activités de défaisance (« *work out* ») de crédits immobiliers en difficulté. L'activité s'est ensuite progressivement déplacée vers le repositionnement d'actifs immobiliers (le seul actif actuellement encore en portefeuille acquis par Banimmo dans le cadre de son activité de défaisance étant l'immeuble Atlantic House).

Après avoir repris Anhyp en 1998, AXA-Royale Belge a cédé Banimmo (alors dénommée « Banimmo Real Estate ») en juin 2000 à Pricoa (Prudential Insurance Company of America). A cette occasion le Management a acquis une participation de 0,85% du capital.

En août 2000, Pricoa a cédé la moitié de sa participation à Artesia, qui a elle-même ensuite été reprise par Dexia.

En 2001 et 2002, le Management a progressivement porté sa participation à 4%.

En octobre 2002, Dexia, Pricoa et le Management ont cédé toutes les actions de Banimmo Real Estate à GP Holdings, un fonds spécialisé de droit luxembourgeois constitué par le groupe australien LendLease. GP Holdings a ensuite fait apport de ces actions à la société GP Beta Holding Company, une société de droit luxembourgeois constituée le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée. A cette occasion, le Management a acquis une participation de 12% dans GP Beta Holding Company.

En février 2006, GP Holdings a cédé sa participation dans GP Beta Holding Company à Affine, une SIIC de droit français cotée sur Euronext Paris (pour plus d'informations concernant la structure du groupe Affine, veuillez vous référer à son site internet ([www.groupeaffine.com](http://www.groupeaffine.com)), onglet « Organigramme simplifié »). Le Management a graduellement porté sa participation dans GP Beta Holding Company à 35%. Le 28 février 2006, GP Beta Holding Company a acheté 100% des actions de la société Ad Valore Invest SA, qui détenait Banimmo Real Estate France et Les Corvettes Invest.

GP Beta Holding Company est ensuite devenue une société de droit belge suite à la modification de ses statuts et au transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007.

A l'occasion des fusions par absorption de ses filiales à 100% Banimmo Real Estate SA et Ad Valore Invest SA, réalisées le 16 mai 2007 conformément aux articles 719 et suivants du Code des sociétés, GP Beta Holding Company a adopté la dénomination sociale « Banimmo ».

A la date d'ouverture l'Offre, Affine détient 65% du capital de Banimmo et le Management détient les 35% restants.

## 10 Aperçu des activités

### 10.1 Principales activités

#### 10.1.1 Description du modèle d'activité

Banimmo est une société foncière de repositionnement. Son activité principale consiste à identifier, acquérir et repositionner des actifs immobiliers sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille (en

---

<sup>9</sup> La Société, à la suite de son introduction en bourse, aura le statut de société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne.

principe de minimum 5.000.000 €, travaux compris) dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Luxembourg.

Les actifs immobiliers visés sont de type B2B, c'est à dire des immeubles de bureaux, des centres commerciaux ou des galeries commerciales ainsi que des actifs immobiliers plus spécifiques tels que des Centres de conférences ou des surfaces d'expositions. Il s'agit souvent d'immeubles présentant une vétusté économique et/ou technique.

Par repositionnement d'un actif immobilier, Banimmo vise d'abord l'acquisition d'un actif immobilier sous-évalué par le marché, plutôt que des produits finis à l'état neuf et loués aux conditions normales du marché.

Ensuite, Banimmo prend soin de la rénovation éventuellement lourde de ce type d'actif tout en maintenant dans la mesure du possible ses occupants existants. Les surfaces rénovées sont mises en location par Banimmo qui, avec l'aide de courtiers, se charge activement de leur commercialisation. Le résultat ciblé est triple: une hausse de la valeur locative potentielle, une baisse des frais de gestion de l'immeuble et une baisse du taux de capitalisation de l'immeuble, les trois résultant en une hausse de la valeur de l'immeuble.

Enfin, l'immeuble est revendu dans un délai plus ou moins court à des investisseurs finaux.

Pour ce faire, Banimmo combine différentes expertises: en matière de réseau local dans ses trois marchés géographiques, en matière de gestion de projets ainsi qu'en matière financière et fiscale.

Ses fonds propres importants et la disponibilité de financements externes lui permettent de mobiliser rapidement des moyens financiers substantiels et de s'engager dans des délais courts.

Les opérations sont structurées de telle manière que les travaux de repositionnement une fois terminés permettent de générer des revenus récurrents de l'ordre de 7% à 8% sur le total des capitaux investis dans les projets.

Les revenus récurrents couvrent historiquement les charges de fonctionnement et les charges financières et permettent de générer un résultat d'exploitation positif, hors plus-values sur cessions d'immeubles.

La Société maintient historiquement un portefeuille équilibré entre actifs immobiliers générant un revenu récurrent (stabilisé ou en cours de stabilisation) et des actifs en phase de (re)développement, typiquement dans une proportion 80/20.

Banimmo cède régulièrement les actifs repositionnés aux meilleures conditions possibles du marché, réalisant des plus-values lui permettant d'atteindre *in fine* un taux interne de rentabilité sur fonds propres de l'ordre de 10% à 15%. Sur la période 2000-2006, cet objectif de taux interne de rentabilité sur fonds propres était d'environ 20% par an en moyenne. L'objectif de rotation normal des actifs est de l'ordre de 5 à 7 ans, sans qu'il y ait cependant de règles internes strictes en la matière. Sur les dernières années, la marge brute générée sur les cessions d'actifs a été supérieure à 25%. De cette manière, Banimmo n'a en principe pas à supporter le risque de dépréciation de ses actifs consécutif à l'usure résultant de leur utilisation.

Active dans cette niche de repositionnement d'actifs depuis 2000, Banimmo a développé au fil du temps un véritable modèle d'activités récurrent, créateur de valeur ajoutée et qui a généré d'année en année des rendements sur fonds propres à deux chiffres. La Société a toujours privilégié la rentabilité par rapport à des objectifs de croissance.

Sur la base des valeurs d'expertise au 30 avril 2007, et en tenant compte de l'acquisition d'Antwerp Expo fin avril 2007 (pour un montant de 17.700.000 €, valorisé à ce prix), la valeur du portefeuille de Banimmo s'élève à 280.700.000 €.

De manière synthétique, le cycle de création de valeur peut être présenté comme suit:

Identification et évaluation	► <ul style="list-style-type: none"><li>- Sélection d'actifs cibles considérés comme sous-évalués par le Management</li><li>- L'actif est évalué en fonction d'une esquisse de stratégie de repositionnement</li></ul>
Due diligence et acquisition	► <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur la base d'une exclusivité, un travail de « due diligence » approfondi est mené avec des consultants spécialisés (analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables, techniques et environnementaux)</li><li>- Acquisition sur la base d'une structure de propriété qui facilitera la réalisation de l'opération</li></ul>
Étude de repositionnement	► <ul style="list-style-type: none"><li>- Un plan et programme détaillé de repositionnement est établi et discuté avec des tiers (autres entreprises, agents, architectes)</li></ul>
Repositionnement et suivi	► <ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en œuvre du programme de repositionnement sous le volet « rénovation » et repositionnement sous le volet « location »</li><li>- Contrôle régulier de cette mise en œuvre et mise en place de plans correctifs si nécessaire</li></ul>
Réalisation	► <ul style="list-style-type: none"><li>- Confirmation du planning initial de revente</li><li>- Maintien en portefeuille ou revente immédiate</li><li>- Mise en place d'une data room professionnelle pour la revente</li><li>- Approche ciblée de candidats investisseurs finaux</li></ul>

En moyenne, la durée de ce cycle est de 5 à 7 ans.

Depuis 2005, Banimmo a lancé un deuxième axe d'activités afin d'améliorer la mise en valeur de son modèle d'activités.

Il consiste à créer sur des actifs ciblés et de taille importante une association (Joint Venture) avec des investisseurs finaux belges ou étrangers en amont d'une opération de repositionnement. Cette stratégie lui permet de diversifier ses risques et d'accéder à des investissements d'une taille supérieure (au-dessus de 50 millions d'euros). Elle lui permet aussi d'avoir accès à une seconde source de revenus récurrents (« *asset management fees* »).

Ces nouvelles opérations présentent deux avantages majeurs:

- Positionner Banimmo sur des opérations plus importantes sur le plan capitalistique (pour un montant supérieur à 50 millions d'euros) sans déséquilibrer la nécessaire répartition du risque dans le portefeuille et tout en assurant un partage des risques;
- Obtenir pour sa gestion active et son savoir-faire, une rémunération de la part de partenaires financiers. Cette rémunération liée à la gestion des biens en question et à leur

redéveloppement est appelée à prendre une certaine ampleur dans les comptes de Banimmo et permettra de renforcer la création récurrente d'un résultat d'exploitation positif, après charges financières et avant plus-values sur cession d'actifs.

Ce modèle d'activités développé par Banimmo reste assez unique sur le marché grâce à l'existence d'une plate-forme de compétences internes capable de couvrir sur base d'un «one-stop shop» toutes les étapes du processus immobilier de repositionnement/réhabilitation. Ce modèle permet de concentrer un maximum d'expériences collectives qui permettent de constamment mettre au point, puis en œuvre, les solutions les plus optimales.

Banimmo se différencie ainsi des promoteurs traditionnels qui ne visent pas ce type d'actifs fonctionnellement ou techniquement obsolètes ou qui ne disposent pas des ressources internes suffisantes pour mener à bien un processus complet de transformation.

Banimmo se différencie également des investisseurs finaux, en particulier étrangers, qui ne sont pas en mesure d'appréhender les difficultés réglementaires, fiscales, environnementales et organisationnelles d'une opération de repositionnement ou qui ne souhaitent pas assumer le niveau de risque accru de ce type d'opération.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'exemption prévue à l'article 4, troisième alinéa, 1°, de la loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et ne sera pas enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI). En effet, la majeure partie de ses activités est réalisée au travers de filiales dont elle détient le contrôle (exclusif ou conjoint) (voyez la section 10.1.2 (« *Filiales et principaux actifs immobiliers* »)). Par conséquent, elle ne bénéficie pas des avantages fiscaux liés au statut de SICAFI, ni de son encadrement légal et réglementaire.

#### *Exemples de transactions*

##### *(i) Montea*

Banimmo a acquis fin 2003 deux immeubles logistiques à Grobbendonk et Herentals. Cet investissement cadrerait avec l'activité de repositionnement puisqu'il s'agissait de relocaliser le locataire de Grobbendonk dans un immeuble neuf, réalisé clé sur porte, à Herentals ainsi que la remise en location de l'immeuble à Grobbendonk dans les deux cas avec des baux de 9 ans fermes. En 2006, Banimmo a apporté ces deux biens à une nouvelle société, Montea SCA, avant la cotation de cette dernière en tant que SICAFI sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels. La contrepartie des biens apportés était de 28 € par action Montea.

Affine a également pris une participation dans Montea, afin de favoriser l'entrée de Montea dans le marché semi-industriel en France, avec le statut SIIC, l'équivalent français du statut belge de SICAFI.

A l'issue de ces transactions, Banimmo et Affine détiennent ensemble 25% des actions de Montea dont elles constituent un groupe d'actionnaires stratégique.

Au 31 mai 2007, le cours de bourse des actions Montea est de 35,5 €. Par rapport au prix d'entrée, cette participation dégagerait pour Banimmo un rendement de 27%.

L'IRR de cette transaction s'élève à 47% (après impôts et *leverage*) (précisons toutefois que les actions Montea ne sont pas vendues).

##### *(ii) Tour Brouckère*

En 1998, Banimmo a acquis un bail emphytéotique expirant en 2066 sur la Tour Brouckère pour un montant de 27,3 millions d'euros.

La Tour Brouckère est un immeuble de bureaux de 18 étages situé au centre de Bruxelles et comprenant 32.700 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking de 520 places.

De 1998 à 2006, Banimmo a entrepris une rénovation complète de l'immeuble en deux phases et moyennant un investissement de 29 millions d'euros, tout en conservant des revenus locatifs de 1,5 million d'euros.

A la mi-2006 l'immeuble était entièrement loué en dépit de conditions difficiles rencontrées par le marché locatif. Fin 2006, 60 % des actions de la société Brouckère Tower Invest ont été cédées à Morgan Stanley European Office Fund, qui détient une option d'achat sur les 40 % restants jusqu'au 31 décembre 2007.

Cette transaction a généré un IRR de 29 % (après impôts et *leverage*).

#### **10.1.2 Filiales et principaux actifs immobiliers**

Banimmo est la société faitière du Groupe Banimmo. Elle détient actuellement deux actifs immobiliers en direct, à savoir l'emphytéose sur l'immeuble Atlantic House à Anvers et l'immeuble de bureaux Picardie Park à Evere.

Banimmo a le statut de marchand de biens. La majeure partie des activités immobilières est réalisée au travers de sociétés ad hoc détenues à 100% par Banimmo (voyez l'organigramme à la section 11), à savoir:

##### **Belgique / Luxembourg / Pays-Bas**

- Eudip Two SA, société de droit belge ayant le statut de marchand de biens, est propriétaire:
  - des constructions H3, H4 et H5 à Evere dans le Parc Da Vinci (sur l'ancien site Honeywell) à travers un bail emphytéotique accordé par la SDRB;
  - de 97% d'un immeuble rue de la Fusée à Evere dans le Parc Da Vinci à travers un bail emphytéotique accordé par la SDRB, le solde étant propriété de la société Raket Invest SA. Cet immeuble est actuellement occupé par Damovo;
  - d'un terrain à Gosselies;
  - d'un terrain à Ans.
- Capellen Invest SA, société de droit luxembourgeois, est propriétaire d'un immeuble de bureaux à Capellen.
- Picardie Invest SA, société de droit belge, est propriétaire du terrain et du parking sur lequel est construit l'immeuble de bureaux Atlantic House. Le solde est propriété de Banimmo via une emphytéose.
- Alma Court Invest SA, société de droit belge, est propriétaire de l'immeuble de bureaux Alma Court à Zaventem, Lenneke Marelaan.
- Rhône Arts SA, société de droit belge, est propriétaire de l'immeuble de bureaux situé avenue des Arts 27 à 1040 Bruxelles.
- Immo Koningslo SA, société de droit belge, est propriétaire de deux immeubles de bureaux et un hangar de stockage à Koningslo.
- Lozana Invest SA, société de droit belge, est propriétaire et lessor de l'immeuble de bureaux situé Lange Lozanastraat à Anvers.
- Eeklo Invest SA, société de droit belge, est propriétaire du parc « Krüger Center » au centre d'Eeklo.

- Raket Invest SA, société de droit belge, détient 3% de l'immeuble rue de la Fusée à Evere dans le Parc Da Vinci à travers un bail emphytéotique.
- Gérardchamps Invest SA, société de droit belge, est propriétaire d'un retail park qu'elle a développé sur un site industriel désaffecté à Verviers.
- Bouwen en Wonen SA, société de droit belge, est propriétaire de l'Antwerp Expo à Anvers à travers un bail emphytéotique avec la ville d'Anvers.

Banimmo détient également l'intégralité des actions des sociétés de droit belge GP Beta II Holding Company SA, Tervueren Invest SA et Comulex SA et de la société de droit néerlandais Gordinco BV, sociétés qui aujourd'hui ne détiennent pas d'actifs immobiliers.

Banimmo détient également les participations suivantes:

- 15,08% de Montea SCA, une SICAFI de droit belge. Cette société a été constituée en 2006 et Banimmo y a apporté deux actifs, des immeubles logistiques à Grobbendonk et à Herentals, ce qui lui a permis de prendre une participation dans le capital de cette SICAFI spécialisée en immeubles logistiques. Les autres actionnaires de référence sont la famille Pierre De Pauw et Affine, l'actionnaire de référence de Banimmo. Le retour actuel (ces actions étant toujours en portefeuille) sur cet investissement (après impôt) est de l'ordre de 47%.
- 49% de La Hulpe Services SA, une société de droit belge. Le solde est détenu à parts égales par Imocobel et RH Ventures, deux investisseurs privés belges. La Hulpe Services SA est emphytéote du Centre de conférences à La Hulpe géré par le groupe international Dolce et est également l'exploitant du Centre de conférences à Chantilly détenu à travers un bail à construction par la société Dolce Chantilly SA, elle-même une filiale à 100% de La Hulpe Services SA.
- 99,98% de Lex 84 SA, une société de droit belge. Cette société détient le tréfonds du Centre de conférences à La Hulpe. Le solde est détenu pour moitié par Imocobel et RH Ventures.
- 40% de Brouckère Tower Invest SA, une société de droit belge. Cette société est emphytéote de la majeure partie de la Tour Brouckère. Le partenaire de Banimmo est MSEOF Finance<sup>10</sup> qui détient une option d'achat sur les 40% détenus par Banimmo.
- 50% d'Eudip Three SA, une société de droit belge, dont le solde est détenu par Swisslife. Il s'agit d'une coquille vide à la suite de la réalisation en partenariat avec Swisslife d'un développement de bureaux entre la rue de la Loi et la rue Joseph II à Bruxelles pris en bail emphytéotique par la Communauté Européenne, dont la créance des flux et le tréfonds ont été cédés à des tiers. Cette société sera mise en liquidation dans les prochains mois.
- 32,5% de Devimo Consult, une société de droit belge spécialisée dans la gestion de centres commerciaux en Belgique. Cette société est le leader en Belgique en matière de gestion de centres commerciaux (en particulier les grands *shopping centers*). Ses contrats avec les clients propriétaires sont en général à long terme. Le solde est détenu par Ségécé (groupe Klépierre) et Fortis AG (respectivement 35% et 32,50%).
- 50% d'Immocert T' Serclaes, société de droit belge qui était l'émetteur du certificat foncier T' Serclaes coté à la Bourse de Bruxelles. L'immeuble T' Serclaes a été vendu et le produit en a été distribué aux porteurs de certificats. Cette société détenue à 50% par Banimmo et à 50% par Almax Real Estate (groupe KBC) sera mise en liquidation prochainement.

---

<sup>10</sup> Faisant partie du groupe Morgan Stanley.



- 50,02% (directement et indirectement) de la société Schoonmeers Bugten NV, propriétaire d'un terrain d'environ 13 ha entre le R4, l'E40 et le site Flanders Expo à Gand. La société Schoonmeers Bugten détient elle-même 30% de la société Grondontwikkeling Handelsbeurssite NV, dont l'autre actionnaire (70%) est la Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Gent, qui a été constituée en vue du pré-développement du site. Schoonmeers Bugten et Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Gent sont deux des plus importants propriétaires fonciers de ce site qu'elles souhaitent dynamiser et valoriser ensemble.

## France

Banimmo a développé ses activités en France à travers une société de services, Banimmo Real Estate France SAS, société de droit français, détenue à 100%, et qui est l'employeur du personnel engagé par le Groupe Banimmo en France. Cette société détient également 50% de la SNC Les Jardins des Quais, dont le siège se trouve à Paris (les autres 50% étant propriété d'Affine) et 49,9% de la Sarl JM Consulting, société de services spécialisée en immobilier commercial (le solde étant propriété de Marie-Annick Notdings (50,0%) et Patrick Henniquau (0,1%)). Les autres actifs français sont détenus à travers des sociétés d'investissement françaises ad hoc, elles-mêmes propriété à 100% de Banimmo SA: (i) Les Corvettes Invest SAS, qui détient le complexe à Colombes, (ii) Clamart Retail SAS, qui est propriétaire d'un terrain et d'un complexe de commerces en centre urbain en construction sur la base d'un contrat VEFA et (iii) Banimmo Retail I SAS, qui vient d'être constituée en vue de l'acquisition d'un bien à Saran.

### 10.1.3 Caractéristiques du portefeuille immobilier

Les tableaux présentés ci-dessous montrent les caractéristiques du portefeuille consolidé de la Société, par type d'investissements, par type d'actifs, par situation géographique ainsi que par investissement individuel. La pondération relative est basée sur la juste valeur des actifs au 30 avril 2007, à l'exception des immeubles acquis début 2007 (Dolce Chantilly et l'Antwerp Expo à Anvers), valorisés à leur prix d'acquisition.

Il s'agit de 24 actifs au total, dont la participation dans la SICAFI Montea.

Le plus grand immeuble représente 12% du total de la valeur du portefeuille consolidé. Aucun autre immeuble n'a un poids supérieur à 10% de la valeur du portefeuille consolidé.

Le portefeuille par classe d'actifs se compose comme suit:

Bureaux.....	53,87%
Espaces commerciaux.....	13,85%
Semi-industriel et logistique (dont terrains).....	6,37%
Centres de conférences et d'expositions .....	25,91%

Le portefeuille par type d'investissement se compose comme suit\*:

Investissements.....	60,87%
Développements ou re-développements.....	8,4%
Sicafi Montea.....	5,39%
Joint Ventures.....	25,34%

\* Au 30 avril 2007, Dolce Chantilly et Dolce La Hulpe sont tous deux classés dans la rubrique « Joint Ventures » alors qu'au 31 décembre 2006, ils étaient encore classés respectivement dans la rubrique « Investissements » et « Développements ou re-développements ».

Le portefeuille par pays se compose comme suit:

Belgique.....	70,1%
France .....	22,3%
Luxembourg.....	7,6%

### Taux d'occupation

Le tableau présenté ci-dessous montre les taux d'occupation des immeubles contrôlés par la Société. Les taux sont calculés sur la base du nombre de mètres carrés loués et non loués, en considérant la situation à fin décembre 2006.

Catégorie d'actifs	Taux d'occupation
Portefeuille total.....	76 %
Portefeuille d'investissements .....	78 %
- Bureaux .....	77 %
- Espaces commerciaux .....	73 %
- Logistique .....	100 %
Portefeuille de développements .....	54 %
- Bureaux .....	40 %
- Espaces commerciaux .....	73 %
Portefeuille de Centres de conférences .....	40 %

Le taux global d'occupation est de 76% sur l'ensemble du portefeuille, de 80% sur le portefeuille d'investissements et de 54% sur le portefeuille de développements.

Concernant le portefeuille de développements, les taux mentionnés ci-dessous prennent en compte uniquement les surfaces disponibles à la location, qui représentent 72% des surfaces des immeubles en développement. Les surfaces de parking ne sont pas prises en compte.

Le taux d'occupation du portefeuille de Centres de conférences<sup>11</sup> n'est disponible que pour le début de l'année 2007, soit l'année de démarrage. Pour le Centre de Chantilly, ce taux est de 65,60% pour le premier trimestre 2007. Pour le Centre de conférences de La Hulpe, qui s'est ouvert le 1<sup>er</sup> février 2007, le taux d'occupation pour les mois de février et mars 2007 est de 42,50%.

<sup>11</sup> A savoir le nombre de nuitées vendues par rapport au nombre total de nuitées disponibles (nombre de chambres x 365 jours).

#### 10.1.4 Description des principaux actifs immobiliers

Immeubles dans le portefeuille du Groupe à la date du Prospectus.

	Immeuble	Type d'immeuble	Superficies locatives hors sol (m²)**	Places de parking
(a)	ALMA COURT.....	Bureaux	16,042	280
(b)	TOUR BROUCKÈRE .....	Bureaux/espaces commerciaux	34.175	519
(c)	ATLANTIC HOUSE .....	Bureaux	27.995	630
(d)	PICARDIE PARK .....	Bureaux/semi-industriel	4.077	73
(e)	DA VINCI H3 .....	Bureaux/semi-industriel	12.449	100
(f)	DA VINCI H4 et H5 .....	Bureaux	11.827	198
(g)	ATHENA BUSINESS CENTER.....	Bureaux/semi-industriel	18.180	333
(h)	LOZANA.....	Bureaux	6.976	187
(i)	CAPELLEN .....	Bureaux	7.073	324
(j)	EVERE .....	Bureaux/semi-industriel	6.350	129
(i)	ARTS 27* .....	Bureaux	3.707	35
(l)	KRUGER CENTER .....	Espaces commerciaux	12.718	264
(m)	GÉRARDCHAMPS .....	Espaces commerciaux	5.657	210
(na)	DOLCE LA HULPE BRUSSELS .....	Centre de conférences + Hôtellerie	35.977	538
(nb)	LA HULPE: bâtiment 14 .....	Bureaux	4.450	160
(o)	ANTWERP EXPO .....	Espaces commerciaux/Centre d'expositions	22.635	400
(p)	ANS.....	Terrain de développement	n.a.	n.a.
(q)	THE LOOP .....	Terrain de développement	n.a.	n.a.
(r)	GOSSELIES.....	Terrain de développement	n.a.	n.a.
(s)	LES CORVETTES .....	Bureaux /espaces commerciaux	14.215	450
(t)	BORDEAUX .....	Espaces commerciaux/bureaux	22.374	770
(u)	CLAMART .....	Espaces commerciaux	8.000	230
(v)	DOLCE CHANTILLY .....	Centre de conférences + Hôtellerie	17.000	300

\* Dont Banimmo occupe 1%.

\*\* Espaces d'archives non compris.

#### Description actif par actif

Les actifs immobiliers de Banimmo ont été répartis ci-dessous d'abord par pays, ensuite par type d'affectation et enfin par ordre chronologique d'acquisition.

## BELGIQUE & LUXEMBOURG

### IMMEUBLES DE BUREAUX

#### (a) ALMA COURT

##### (i) Description

Situé entre Brussels Airport et le centre de Bruxelles, Alma Court se situe juste en dehors des 19 communes, à la limite de la région de Bruxelles-Capitale. Le bâtiment est occupé par des entreprises prestigieuses telles qu'American Express et Johnson & Johnson. La façade, le hall d'entrée et chacun des niveaux sont ornés d'un mélange de verre et de granit. L'immeuble développe 16.042 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 280 places de parking en sous-sol, soit 1 parking pour 57 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. Chacun des 7 plateaux (R+6) développe +/- 2.300 m<sup>2</sup> bruts.

##### (ii) Stratégie d'investissement

L'immeuble a été construit par Banimmo.

Actuellement, l'immeuble est loué à 60%.

La stratégie consiste à offrir à la location des bureaux à proximité de Bruxelles, mais avec les avantages fiscaux que présente la Région flamande.

Quand l'immeuble sera loué à plus de 80%, il sera mis en vente.

#### (b) TOUR BROUCKÈRE

##### (i) Description

Située au boulevard Anspach, dans le centre de Bruxelles, à mi-chemin entre les gares du Nord et du Midi, cette tour bien connue offre des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages. Elle développe 32.442 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.733 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, 1.534 m<sup>2</sup> de locaux d'archives et 519 emplacements de parking, soit 1 parking pour 63 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

L'immeuble est particulièrement bien desservi par les transports publics, à proximité immédiate d'un important croisement de lignes de métro.

##### (ii) Stratégie d'investissement

L'immeuble appartient en emphytéose à la société Brouckère Tower Invest et a été complètement rénové par Banimmo jusqu'en mars 2007.

L'emphytéote initial était la société Philips, qui occupait elle-même l'immeuble. A partir de la reprise de l'emphytéose par Banimmo en 1998, les étages ont été rénovés un par un. Aujourd'hui, tout l'immeuble est loué. Citons parmi les locataires la Régie des Bâtiments, La Poste, Cetelem, Partena et Redevco Belgium.

Fin 2006, Banimmo a cédé 60% des parts de Brouckère Tower Invest à Morgan Stanley European Office Fund (« **MSEOF** ») qui détient par ailleurs jusqu'au 31 décembre 2007 une option d'achat sur les 40% restants (pour un prix déterminé selon la même formule que celle utilisée pour calculer le prix d'acquisition des 60% déjà cédés).

Le prix de sortie devrait générer un retour sur investissement (IRR<sup>12</sup>) de l'ordre de 29% (après impôts et « *leverage* »).

---

<sup>12</sup> Internal Rate of Return.

(c) *ATLANTIC HOUSE*

(i) Description

L'immeuble est situé le long de la Noorderlaan, une des grandes artères du port d'Anvers, au nord de la ville.

L'immeuble développe 27.995 m<sup>2</sup> de bureaux sur 14 niveaux, outre 2 étages techniques. Les locaux d'archives développent 1.402 m<sup>2</sup>.

L'immeuble dispose de 204 emplacements de parking intérieurs et de 196 emplacements de parking extérieurs, sans compter les 230 emplacements du nouveau parking « bateau ».

Le tréfonds et les étages du nouveau parking appartiennent à la société Picardie Invest. Tout le reste a été donné en emphytéose à Banimmo.

(ii) Stratégie d'investissement

L'immeuble a été acquis par une filiale de Banimmo en 1998. Une emphytéose a été créée, dont Banimmo a acquis 50% des droits, le solde étant attribué à un important groupe d'armateurs anversoïis. Banimmo a repris ce solde en 2003 et est donc seule emphytéote actuellement.

Ces dernières années, Banimmo a effectué des rénovations importantes (façade, air conditionné, ascenseurs...).

Pour faire face à la demande des locataires, Banimmo a construit en 2004 sur le site un immeuble de parking en forme de bateau, ce qui assure à l'immeuble un total de 630 emplacements de parking pour une surface de bureaux de 28.000m<sup>2</sup>, soit un 1 parking pour 44 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

Banimmo s'emploie à augmenter le taux d'occupation, qui est actuellement de 72%, afin de mettre en vente l'immeuble au cours de l'exercice 2007.

(d) *PICARDIE PARK*

(i) Description

L'immeuble se compose de 3 blocs comportant des bureaux (2.764 m<sup>2</sup>), des entrepôts (631 m<sup>2</sup>) et des surfaces de « showroom » (682 m<sup>2</sup>) et bénéficie de 73 emplacements de parking extérieurs (soit 1 parking pour 41 m<sup>2</sup> de surface de bureaux). Chaque bloc est autonome.

Le bien se situe à Evere (Bruxelles décentralisé), non loin de la gare de Schaerbeek et à proximité du Boulevard Leopold III, qui est la grande artère reliant Brussels Airport au centre-ville.

(ii) Stratégie d'investissement

L'immeuble, construit en 1992 par Imofo et apporté par cette dernière en 1995 à Banimmo, constitue la première phase d'un projet plus vaste dont l'objectif était de toucher des PME qui avaient besoin d'entrepôts et de bureaux.

Le terrain adjacent, d'une superficie de 8.000 m<sup>2</sup>, était destiné à la phase 2. Il a été revendu en 2005 à un imprimeur.

L'immeuble est actuellement loué à 50%.

Banimmo s'emploie à augmenter le taux d'occupation afin de mettre en vente l'immeuble.

(e) *DA VINCI / H3*

(i) Description

L'immeuble est situé dans le parc Da Vinci de la SDRB à Evere (Bruxelles décentralisé), le long du boulevard Léopold III, et est à usage mixte (bureaux/ateliers/entrepôts).

Il développe 2.117 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.262 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 5.070 m<sup>2</sup> d'ateliers et dispose de 100 emplacements de parkings extérieurs.

Le bâtiment appartient à la société Eudip Two, qui détient les droits emphytéotiques sur le terrain, celui-ci appartenant à la SDRB.

(ii) Stratégie d'investissement

Le bâtiment H3 a été acquis en 2001 de Honeywell, qui a continué à l'occuper quelque temps. Banimmo a ensuite recherché un locataire potentiel intéressé par un bâtiment rénové. En 2006, après une rénovation lourde de l'ordre de 7.000.000 € (HTVA), la Commission européenne a acquis un usufruit d'une durée de 10 ans portant sur la totalité de l'immeuble, avec une possibilité de rupture à la fin de la cinquième année.

Comme le terrain à l'avant du bâtiment pourrait accueillir un autre immeuble, Banimmo cherche à nouveau un candidat locataire, auquel elle pourrait offrir un immeuble sur mesure.

Dans ce but, une demande de permis d'urbanisme a été introduite, en vue de construire un immeuble (H2) de +/- 20.000 m<sup>2</sup>. La construction ne commencera cependant que lorsqu'un bail ferme aura été signé.

(f) *DA VINCI / H4 et H5*

(i) Description

Les immeubles H4 et H5 sont situés dans le parc Da Vinci à Evere, à côté de l'immeuble H3, et sont à usage de bureaux.

H4 développe 7.876 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 124 emplacements de parking extérieurs, soit 1 parking pour 71 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. H5 est situé juste derrière le précédent. Il développe 3.951 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 74 emplacements de parking extérieurs (1 parking pour 53 m<sup>2</sup> de surface de bureaux).

Les bâtiments appartiennent en propre à la société Eudip Two, qui détient les droits emphytéotiques sur les terrains, ceux-ci appartenant à la SDRB.

(ii) Stratégie d'investissement

Les deux bâtiments, achetés en même temps que le bâtiment H3, appartenaient en propre à Locabel, qui les a construits pour les besoins de Honeywell sur un terrain obtenu en emphytéose de la SDRB. Honeywell a continué à les occuper jusqu'à fin 2006. Ils sont actuellement vides.

L'immeuble H4 sera démoli et devrait faire place à un bâtiment de +/- 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont la construction sera entamée quand une location ferme aura été convenue avec un candidat locataire. Une convention-cadre a été conclue avec une importante société pour la construction sur ce site du futur siège social de l'entreprise (voyez section 10.1.6 (« *Principaux investissements du Groupe en cours et planifiés* »)).

L'immeuble H5 fera l'objet d'une rénovation lourde (+/- 1,5 million d'euros HTVA) quand un locataire aura été trouvé.

(g) *ATHENA BUSINESS CENTER*

(i) Description

Le site est situé à Koningslo, au sud de Vilvorde, à l'intérieur du ring de Bruxelles, soit à 10 km de Brussels Airport et à 8 km du centre-ville.

Il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments (deux immeubles de bureaux et un immeuble d'entrepôts) sur un terrain de 50.734 m<sup>2</sup>.

Il offre 10.104 m<sup>2</sup> de bureaux, 8.076 m<sup>2</sup> d'entrepôts, 350 m<sup>2</sup> d'archives et 333 emplacements de parking extérieurs (1 parking pour 30 m<sup>2</sup> de surface de bureaux).

1.800 m<sup>2</sup> sont actuellement inoccupés.

(ii) Stratégie d'investissement

Banimmo a acquis le site en 2001 alors qu'il était entièrement loué.

Banksys, qui louait les entrepôts, a quitté les lieux début 2004.

L'immeuble est à présent de nouveau bien occupé (88%) (ou en passe de l'être) par ISS, Lyreco, Geodis et Lamiprint.

(h) *LOZANA*

(i) Description

L'immeuble est situé à Anvers sur un terrain de 2.634 m<sup>2</sup>, à proximité de l'avenue Jan Van Rijswijk, entre le ring et l'Albertpark.

Cet immeuble de bureaux construit sur mesure et comprenant 5 étages et un étage technique développe 6.976 m<sup>2</sup> de bureaux, 560 m<sup>2</sup> de locaux d'archives, ainsi que 176 emplacements de parking intérieurs, outre 11 emplacements extérieurs, soit 1 parking pour 36 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

Banimmo a réalisé ce projet en 2001. Deloitte & Touche a conclu un bail portant sur 100% de l'immeuble jusqu'en 2016.

(ii) Stratégie d'investissement

Deloitte & Touche cherchait un site pour regrouper ses bureaux à Anvers.

Banimmo a réalisé cet immeuble dans le cadre d'une convention de leasing d'une durée de 15 ans, avec option d'achat.

(i) *CAPELLEN (Luxembourg)*

(i) Description

L'immeuble, propriété de la société *ad hoc* Capellen Invest SA, a été construit par Banimmo en 2005/2006. Sur un terrain de 7.815 m<sup>2</sup>, il comporte 7.073 m<sup>2</sup> de bureaux, 634 m<sup>2</sup> de locaux d'archives, 290 emplacements de parking intérieurs, dont 218 simples et 72 doubles, outre 34 emplacements extérieurs (1 parking pour 24 m<sup>2</sup> de surface de bureaux). Il est actuellement loué à 60%, à des loyers conformes au marché, et compte quatre locataires.

L'immeuble est situé à l'ouest de Luxembourg, à 9 km du centre-ville, le long de l'autoroute Luxembourg-Bruxelles.

(ii) Stratégie d'investissement

Exceptionnellement, Banimmo a construit cet immeuble sans avoir au préalable cherché des candidats locataires car l'acquisition en 2002 du terrain de Capellen présentait une opportunité inhabituelle.

La stratégie consistait à offrir à la location un immeuble de bureaux de bonne facture, à proximité de Luxembourg et dans une zone dotée d'excellentes voies d'accès, pour un loyer de l'ordre de 220 €/m<sup>2</sup>/an, très inférieur aux loyers du centre-ville, qui sont de l'ordre de 400 €/m<sup>2</sup>/an.

La mise en location a été facilitée par une divisibilité maximale des surfaces, permettant d'offrir des modules allant de 600 à 2.000 m<sup>2</sup>. L'immeuble sera gardé en portefeuille jusqu'à ce qu'une opportunité attrayante de vente se présente.

(j) *EVERE*

(i) Description

L'immeuble est situé dans le parc Da Vinci de la SDRB à Evere (Bruxelles décentralisé), le long du Boulevard Léopold III, et est à usage mixte (bureaux/entrepôts).

Il développe 5.060 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.290 m<sup>2</sup> d'entrepôts, outre 129 emplacements de parking extérieurs (1 parking pour 39 m<sup>2</sup> de surface de bureaux).

L'immeuble est entièrement loué à la société Damovo, une spin-off du groupe Ericsson.

(ii) Stratégie d'investissement

Le bâtiment offrait un rendement immédiat de 12% lors de l'achat.

L'immeuble a cependant vieilli et pourrait à l'avenir faire l'objet d'une rénovation lourde, voire d'une démolition-reconstruction, le cas échéant dans le cadre d'une approche globale sur le repositionnement possible du parc.

(k) *ARTS 27*

(i) Description

L'immeuble développe 3.420 m<sup>2</sup> de bureaux, outre le rez-de-chaussée de 287 m<sup>2</sup> loué à Citibank. Les locaux d'archives occupent 119 m<sup>2</sup> et l'immeuble dispose de 35 emplacements de parking intérieurs (1 parking pour 98 m<sup>2</sup> de surface de bureaux). Chaque plateau développe 434 m<sup>2</sup> bruts.

L'immeuble est situé au carrefour Arts-Loi (Quartier Léopold), le long de la Petite Ceinture, au cœur du quartier des affaires de Bruxelles, non loin du siège des institutions européennes et belges et des principales ambassades. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, tant en voiture qu'en transports en commun.

C'est dans cet immeuble qu'est situé le siège social de Banimmo.<sup>13</sup>

(ii) Stratégie d'investissement

Banimmo a acquis cet immeuble en décembre 2006 pour le re-développer et le faire correspondre aux exigences du marché. Il appartenait depuis près de 10 ans à un groupe finlandais et ne répondait plus aux normes techniques actuelles.

---

<sup>13</sup> Banimmo y occupe une superficie de 34 m<sup>2</sup>.



Ceci se reflète dans sa situation locative: hormis le rez occupé par une agence bancaire, les étages ne sont occupés que pour moitié et à des loyers largement inférieurs à la moyenne du Quartier Léopold.

Actuellement, au Quartier Léopold, qui présente la vacance locative la plus faible du marché, les petites surfaces (de l'ordre de 400 m<sup>2</sup>) sont les plus recherchées, afin d'abriter des sociétés de services (dont bon nombre gravitent autour des institutions européennes).

L'occupation actuelle est de 48%.

L'objectif est de lancer une rénovation en profondeur des techniques et des plateaux en 2007/2008, en déménageant d'un plateau à l'autre les locataires existants. Lors des renégociations de baux avec les locataires, les loyers seront adaptés au niveau moyen en vigueur au Quartier Léopold, soit 200 €/m<sup>2</sup>/an pour ce type de surfaces. La rénovation permettra également de réduire de façon significative les charges communes, actuellement trop élevées.

Les coûts de rénovation sont estimés à 3.500.000 € TVAC.

## **IMMEUBLES COMMERCIAUX**

### **(l) KRUGER CENTER**

#### **(i) Description**

Ce centre commercial urbain situé au centre de la ville d'Eeklo (Flandre Orientale) a été réalisé en 1999 par Banimmo et un partenaire limbourgeois, chacun pour moitié. Il comptait alors 12 emplacements commerciaux, pour une surface (brute) de 10.491 m<sup>2</sup>. Des extensions progressives du centre commercial ont été réalisées jusqu'en 2003, entre autres au rez-de-chaussée d'un immeuble par ailleurs résidentiel et qui est détenu en copropriété avec les divers habitants qui en ont acquis les appartements aux étages. Les espaces commerciaux totalisent actuellement 12.718 m<sup>2</sup> pour 264 emplacements de parkings extérieurs.

Depuis 2004, Banimmo détient l'ensemble des actions de la société propriétaire Eeklo Invest.

Les baux sont des baux commerciaux. Le centre rassemble une variété de commerces divers, parmi lesquels des enseignes renommées.

#### **(ii) Stratégie d'investissement**

Le centre commercial a été développé sur le site de l'ancienne brasserie Krüger. Il s'agit d'un exemple de réaffectation d'un site obsolète en un centre commercial en milieu urbain.

Le complexe est entièrement loué.

A la suite du regroupement des actions d'Eeklo Invest en 2004, Banimmo a optimisé les frais de gestion et les conditions de location.

### **(m) GÉRARDCHAMPS**

#### **(i) Description**

L'ancienne fonderie de la famille Ortman au boulevard des Gérardchamps à Verviers, près de l'autoroute Battice-Prüm, a été acquise en 2006 et transformée en un centre commercial urbain développant 5.657 m<sup>2</sup> bruts de surfaces locatives commerciales et 70 emplacements de parking intérieurs, outre 140 emplacements de parking extérieurs (1 parking pour 27 m<sup>2</sup> de surface de vente).

Les immeubles sont entièrement loués, à Delhaize (pour 27 ans), Tom & Co et Leen Bakker.

(ii) Stratégie d'investissement

Il s'agit d'un autre exemple de réaffectation d'un site industriel obsolète, par lequel Banimmo participe à la rénovation du tissu urbain.

## **CENTRES DE CONFÉRENCES ET D'EXPOSITIONS**

(n) *DOLCE LA HULPE BRUSSELS*

(i) Description

Ce site comporte 14 bâtiments construits à l'origine pour abriter le centre de formation du groupe IBM. Il est situé sur la commune de La Hulpe, non loin de Bruxelles, à 19 km (dont 15 km d'autoroute) de Brussels Airport. Le tréfonds est détenu par la société Lex 84 tandis que la société La Hulpe Services en est l'emphytéote.

Les immeubles, à l'exclusion du bâtiment 14, ont une surface brute totale de 35.977 m<sup>2</sup> et contiennent entre autres 2.744 m<sup>2</sup> de salles de réunion entièrement équipées, de grands auditoriums de 150 à 500 personnes, 10.925 m<sup>2</sup> d'espaces de logement (soit 264 chambres 4 étoiles), 2.034 m<sup>2</sup> de restaurants, bars et fitness, 1.195 m<sup>2</sup> de salles informatiques et 7.120 m<sup>2</sup> de sous-sols, le solde étant pour partie des surfaces inoccupées et pour partie des surfaces à usage commun. Ils sont érigés dans un parc forestier de 71 hectares (voir [www.lahulpe.dolce.com](http://www.lahulpe.dolce.com)) appartenant à la forêt de Soignes. Ils disposent de 538 emplacements de parking extérieurs pour le centre de conférences.

Le bâtiment 14, qui représente 4.450 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 160 emplacements de parking extérieurs, est entièrement loué à Swift.

La grande majorité des bâtiments sont exploités par La Hulpe Services SA comme Centre de conférences mais la gestion en a été confiée pour quinze ans à la chaîne Dolce International, spécialisée en la matière dans divers pays (voir [www.dolce.com](http://www.dolce.com)). La synthèse des termes liant La Hulpe Services SA au groupe Dolce figure à la section 24.1 (« *Contrat de management Dolce (La Hulpe)* ») ci-après. La Hulpe Services SA est une Joint Venture entre Banimmo (49%), Imocobel (25,5%) et RH Ventures (25,5%). En effet, comme la taille de ce portefeuille risquait d'entraîner une trop grande concentration de risque sur un même type d'actifs par rapport au portefeuille global de Banimmo, l'investissement à La Hulpe et à Chantilly (cf. (v) ci-après) a été syndiqué auprès d'investisseurs financiers. Ceci s'est concrétisé début 2007 par la cession de 51% de la société La Hulpe Services SA à ces deux autres investisseurs belges.

Banimmo, bien qu'elle n'en détienne plus que 49%, reste l'actionnaire opérationnel dans cette Joint Venture et perçoit des rémunérations annuelles de gestion de 400.000 € ainsi que des commissions de succès si certains objectifs sont atteints. Le montant total de ces commissions peut atteindre au total 3 millions d'euros sur une période de 5 ans, soit la quote-part économique revenant à Banimmo de l'ensemble de ces commissions.

Le site dispose, comme tous les centres Dolce, du label de qualité de l'« *International Association of Conference Centers* ».

Le « Dolce La Hulpe Brussels » a ouvert ses portes en février 2007. L'étude de marché effectuée par HVS International en novembre 2004 prévoit que le Centre de conférences hôtelier atteindra son régime de croisière au cours de la quatrième année d'exploitation, avec un taux d'occupation correspondant au taux des sites européens opérationnels gérés par Dolce.

Certains indicateurs clés pour le premier trimestre 2007 sont disponibles. Ils portent sur deux mois du fait de l'ouverture au 31 janvier 2007.

Revenus .....	2.095.000 €
Ebitda .....	128.000 €
Taux d'occupation .....	42,5%
Tarif journalier moyen .....	119,59 €
RevPar. <sup>14</sup> .....	50,8 €

(ii) Stratégie d'investissement

L'objectif consistait à acquérir le site en l'état et à le reconvertir au terme d'une rénovation lourde en un Centre de conférences et de séminaires pour entreprises.

L'actif a été reconverti selon les spécifications du groupe américain Dolce, qui s'était déjà intéressé au projet avant Banimmo. Ce groupe a développé une expertise de niche en proposant un service intégré de conférences, séminaires, restauration et hôtellerie destiné aux grandes entreprises. Il assurera la gestion commerciale et journalière du Centre, dont La Hulpe Services reste cependant l'exploitant.

Dès l'acquisition du site et la signature de la convention de gestion avec Dolce, Banimmo a commencé à étudier l'acquisition d'autres Centres de conférences et de séminaires, existants ou à créer, afin de développer en Europe, de concert avec les deux partenaires (Imocobel et RH Ventures), un partenariat plus large avec Dolce et un portefeuille d'actifs d'un style nouveau, offrant des perspectives attractives de rentabilité. Cette intention s'est déjà concrétisée par l'achat du site de Chantilly en France, (cf. ci-après (v)).

Lorsqu'un portefeuille plus large sera constitué, une cession pourra être envisagée.

(o) ANTWERP EXPO

(i) Description

L'immeuble a été acquis en avril 2007 via la reprise de l'ensemble des actions de la société *ad hoc* « Bouwen & Wonen », qui en est emphytéote, le tréfonds appartenant à la Ville d'Anvers.

Il est situé au sud d'Anvers, le long de l'avenue Jan Van Rijswijk, juste au-delà du ring.

Le bâtiment est essentiellement utilisé pour des expositions ou des foires organisées par le groupe Artexis, spécialiste belge dans l'organisation de foires, de salons et de congrès, via sa filiale Mexico (voir [www.artexis.com](http://www.artexis.com)).

Le bâtiment développe +/- 19.140 m<sup>2</sup> de halls d'expositions, 2.030 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.465 m<sup>2</sup> de restaurants, soit au total 22.635 m<sup>2</sup>. Il dispose de 400 emplacements de parking extérieurs.

L'immeuble est entièrement loué jusqu'en 2024, en vertu d'un bail à terme fixe, à la filiale Mexico du groupe Artexis.

(ii) Stratégie d'investissement

Cette acquisition récente qui est stratégique pour Banimmo a été réalisée pour les raisons suivantes.

D'abord, le bail assure un rendement immédiat et stable de 7,1% (hors indexation et net de frais).

<sup>14</sup> RevPar: *Revenue Per Available Room*. Il s'agit du taux d'occupation multiplié par le tarif journalier moyen.

Ensuite, l'acquisition s'est faite dans la perspective d'un partenariat avec Artexis, qui dispose d'une option de 30% sur le capital de la société « Bouwen & Wonen ». Des contacts privilégiés seront pris pour le développement d'autres sites d'expositions, comme à Namur ou à Flanders Expo. Cette acquisition renforce le nouveau pôle d'investissement de Banimmo, à savoir l'investissement et le (re)développement dans le secteur de l'évènement, tout en diversifiant le risque.

Le site jouxte un terrain en friche de 3 ha appartenant à la Ville. Celle-ci cherche des acteurs prêts à redévelopper ce terrain, lequel pourrait notamment permettre de répondre à la demande de parkings supplémentaires lorsque des foires sont organisées à l'Antwerp Expo.

## **TERRAINS**

### **(p) ANS**

#### **(i) Description**

Ce terrain a été acquis en 1993 avec des terrains adjacents qui ont été cédés depuis lors. Il est situé au lieu-dit Bonne-Fortune dans la commune d'Ans, et constitue pour Banimmo une réserve foncière destinée à un futur développement.

Il développe une superficie de 93.475 m<sup>2</sup> et est situé le long de l'autoroute A602 à l'entrée de Liège, à hauteur de l'échangeur Bonne-Fortune.

#### **(ii) Stratégie d'investissement**

Le site se situe dans une zone destinée à accueillir des immeubles industriels ou commerciaux. Banimmo étudie actuellement la possibilité d'y développer des fonctions commerciales qui puissent s'insérer de façon harmonieuse et complémentaire dans le tissu économique de la banlieue liégeoise.

### **(q) THE LOOP**

#### **(i) Description**

Banimmo détient la moitié des actions de la société Schoonmeers Bugten, qui est propriétaire de quelque 13 ha de terrain entre le ring de Gand (R4) et Flanders Expo.

A travers la Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf (SOB) Gent, la Ville de Gand possède la majeure partie, incluant Flanders Expo, des terrains se situant entre le ring R4 et l'autoroute E40 Bruxelles-Ostende. En vue de développer le site, SOB Gent et Schoonmeers Bugten ont constitué ensemble la société Grondontwikkeling Handelsbeurssite, destinée à être une banque foncière (grondbank) quand elles lui auront apporté leurs terrains respectifs.

En vertu du Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) qui vient d'être approuvé en 2007, Grondontwikkeling Handelsbeurssite contrôlera globalement un potentiel de développement de quelque 211.000 m<sup>2</sup> de bureaux ou activités assimilées, 34.000 m<sup>2</sup> d'espaces de loisirs, 59.100 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, 40.000 m<sup>2</sup> d'extension pour Flanders Expo, 84.500 m<sup>2</sup> d'espaces résidentiels, soit au total quelque 388.750 m<sup>2</sup>. La participation indirecte de Banimmo représente 16% de ce potentiel de développement.

Ces développements seront phasés et étalés sur une période de 15 à 20 ans.

Grondontwikkeling Handelsbeurssite prendra en charge la viabilisation du site. Ces travaux d'infrastructure comporteront entre autres l'élargissement de la Pégoudlaan, qui relie le R4 à l'E40, et la construction d'une avenue circulaire qui desservira les parties Est et Ouest du site.

Les premiers travaux seront entamés en 2007 et permettront à IKEA d'ouvrir une nouvelle implantation en 2008. Une lettre d'intention a été signée par IKEA et Grondontwikkeling

Handelsbeurssite, concernant la vente par cette dernière du terrain sur lequel IKEA réalisera son projet.

Une convention d'actionnaires relative à la gestion de Grondontwikkeling Handelsbeurssite privilégie le développement phasé en partenariat public-privé à travers des sociétés *ad hoc*.

(ii) Stratégie d'investissement

Cette acquisition a été réalisée dans le but de créer des liens avec la Ville de Gand, très active dans le domaine immobilier, mais surtout de participer à un méga-projet qui sera un pôle de développement dans cette partie du pays.

Il entre aussi dans la stratégie de Banimmo de contrôler des terrains à haut potentiel.

(r) **GOSSELIES**

(i) Description

Ce terrain est situé au nord de Charleroi, à 6 km du centre-ville, le long de la N5, à proximité de l'aéroport de Charleroi Bruxelles-Sud.

Aux alentours immédiats se trouve une zone mixte d'entrepôts, d'espaces commerciaux et d'espaces résidentiels.

(ii) Stratégie d'investissement

Banimmo a acquis le terrain en 1999 en vue d'y réaliser un centre logistique. Un permis de construire a été obtenu pour un projet de 32.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts. Après plus de trois ans de tentatives infructueuses de commercialisation, le terrain est en passe d'être vendu.

## **FRANCE**

### **IMMEUBLE DE BUREAUX**

(s) **LES CORVETTES**

(i) Description

L'immeuble est propriété de la société SAS Les Corvettes Invest, qui l'a acquis en 2004.

Il se compose de trois bâtiments dont les étages sont des bureaux et le rez-de-chaussée est affecté à d'autres activités. Ils représentent un total de 13.600 m<sup>2</sup> de surface locative, et comportent un RIE (Restaurant Inter Entreprises) de 615 m<sup>2</sup> et 350 emplacements de parking intérieurs ainsi qu'une centaine d'emplacements de parking extérieurs (1 parking pour 30 m<sup>2</sup> de surface locative).

Le bien est localisé au Nord-Ouest de Paris, sur les communes de Colombes et Gennevilliers, en bordure immédiate de l'autoroute A86 (la Francilienne).

(ii) Stratégie d'investissement

L'objectif de l'acquisition consistait en une revalorisation à plusieurs niveaux:

- administratif: l'immeuble a été complètement mis en conformité vis-à-vis de l'administration et notamment au regard des agréments de surfaces de bureaux.
- technique: des travaux ont été entrepris pour mettre l'immeuble en conformité. Le Groupe a aussi prévu de débarrasser le site de sa pollution la plus importante, même si celle-ci, détectée à l'achat et étudiée en détail depuis lors, ne présente pas de risques pour la santé.

- commercial: en relouant et/ou renégociant, lors des échéances, de nouvelles conditions de baux, les conditions des baux existants étant inférieures aux conditions de marché actuelles.

L'immeuble est actuellement loué à 84%.

La revalorisation des bâtiments devrait être terminée en 2009/2010, et Banimmo envisagera ensuite la vente de cet actif.

## **IMMEUBLES COMMERCIAUX**

### **(t) BORDEAUX**

#### **(i) Description**

Cet ensemble immobilier situé sur les berges de la Garonne, à 1,5 km du centre-ville piétonnier de Bordeaux, est aisément accessible à pied et en voiture par le quai des Chartrons et, à compter de juin 2007, par le tramway.

L'ensemble se compose de 17.471 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, de 4.903 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et de 770 places de parking, situés dans cinq anciens hangars qui ont fait l'objet d'une profonde rénovation.

Cette restructuration a été opérée en 2003-2004 par le groupe Eiffage Immobilier, qui a ouvert la partie commerciale au public en octobre 2004. L'ensemble était loué à 100% dès l'ouverture.

Il a été érigé sur un terrain restant la propriété du Port Autonome de la Ville de Bordeaux, donné en location au propriétaire des murs au travers d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire). L'acquisition des murs a été financée par un crédit-bail d'une durée de 15 ans (à compter du 1er octobre 2004). En outre, une subvention FEDER de 4.000.000 € a été versée au crédit-bailleur, à charge pour ce dernier de la reverser au crédit-preneur sur une durée étalée sur 11 ans.

#### **(ii) Stratégie d'investissement**

Cet ensemble a été acquis par Banimmo et Affine en partenariat 50/50 pour être reconfiguré dans sa partie commerciale. Lors de la « *due diligence* » précédant l'acquisition en octobre 2005, il avait été décelé que deux des trois principaux locataires réalisaient des chiffres d'affaires au m<sup>2</sup> relativement faibles pour ce type d'enseignes. Une étude commerciale plus approfondie a montré que l'ensemble était fréquenté (notamment le week-end) par de nombreux promeneurs qui, hormis au restaurant, ne réalisaient pas d'achats sur place, faute d'y trouver des produits innovants.

La stratégie arrêtée lors de l'acquisition a été de négocier le départ des grands locataires précités, libérant ainsi entre 7 et 10.000 m<sup>2</sup>, pour recommercialiser les espaces ainsi libérés en de plus petites surfaces, sur le thème de Village de Marques, à des loyers plus élevés.

Pour ce faire, un contrat de commercialisation a été confié à la société Concepts & Distribution, spécialisée en centres de marques, avec un intéressement sur l'augmentation de valeur de l'ensemble commercial.

Actuellement le complexe est occupé à 54%.

### **(u) CLAMART**

#### **(i) Description**

Il s'agit de l'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) d'un ensemble d'environ 8.000 m<sup>2</sup> de commerces faisant partie d'un projet plus vaste avec des logements, un hôtel, une résidence services et une résidence pour personnes âgées.

Cet ensemble, situé avenue Charles de Gaulle à Clamart, en région parisienne, dispose d'un linéaire de façades de 200 m.

Pour des raisons administratives, l'opération a dû être scindée en deux tranches. L'acquisition de la première s'est effectuée en avril 2007, celle de la seconde est prévue pour l'été 2007.

L'ensemble commercial, que reprendra Banimmo, se composera d'un supermarché de 3.200 m², d'un ensemble de 30 boutiques, totalisant 4.800 m², et d'un parking sous-terrain de 230 places (1 parking pour 35 m² de surface commerciale).

(ii) Stratégie d'investissement

L'ensemble commercial est acheté en VEFA, sans garantie locative, l'objectif étant de louer l'ensemble pour le revendre par la suite.

Lors de l'acquisition de la première tranche, plus de la moitié du projet était déjà louée, notamment aux enseignes suivantes: Intermarché, Pizza del Arte, Fournil de Pierre, Shampoo, Vins Nicolas, Pharmacie de la Plaine.

A ce jour 54% des surfaces sont pré-louées.

Les travaux ont démarré en avril 2007.

L'ouverture du centre commercial est prévue pour début 2009.

## CENTRE DE CONFÉRENCES

(v) *DOLCE CHANTILLY*

(i) Description

L'actif est un Centre de conférences composé de 22 salles de réunions, 4 restaurants, 200 chambres, répartis sur 17.000 m², outre un golf de 18 trous (voir [www.chantilly.dolce.com](http://www.chantilly.dolce.com)). Il dispose de 300 emplacements de parking extérieurs.

Il est situé en bordure du domaine national de Chantilly, à 45 km au nord de Paris, à quelques km de l'autoroute A1 (Paris-Lille et Bruxelles), qui le met à 20 minutes de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle.

L'hôtel est considéré comme un 4 étoiles en France. Le site dispose, comme tous les centres Dolce, du label de qualité de l'« *International Association of Conference Centers* ». Il est géré par Dolce depuis 1998 et présente des résultats stables et récurrents. Par ailleurs, 60 à 70% de l'activité des sites exploités par Dolce en Europe est répétitive.

Les principaux indicateurs analytiques sont les suivants:

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Revenus .....	15.633	15.003	13.984
Coûts directs.....	(6.933)	(6.774)	(6.386)
Coûts indirects.....	(3.177)	(2.970)	(2.908)
Autres coûts.....	(1.462)	(1.394)	(1.305)
Résultat d'exploitation avant amortissements (Ebitda) .....	4.061	3.864	3.384

Indicateurs clés	2006	2005	2004
Nuitées disponibles .....	73.000	73.000	73.000
Taux d'occupation .....	67,6 %	67,2 %	61,5 %
Tarif journalier moyen.....	136,56	131,60	136,03
RevPar.....	92,3	88,4	83,7
RevPor <sup>15</sup> .....	316,5	305,9	310,5

(ii) Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement est double:

- améliorer la qualité du Centre de conférences par un programme de rénovation des chambres et des espaces tels que le lobby, de manière à rehausser le niveau de l'hôtel. Ceci permettra de revoir la grille des prix et d'attirer un autre type de clientèle d'entreprises. Une clientèle loisirs sera aussi visée. L'investissement prévu est de l'ordre de 5.000.000 €. Les travaux commencent en juillet 2007.
- créer des synergies commerciales avec le Centre de conférences de La Hulpe, renforcer le partenariat avec Dolce et équilibrer les risques entre le site de Chantilly, opérationnel depuis 1998 et celui de La Hulpe, qui s'est ouvert début 2007.

Comme à La Hulpe, La Hulpe Services SA est l'exploitant du site de Chantilly via sa filiale Dolce Chantilly SA, qui a signé un contrat de prestation de services d'une durée de quinze ans avec Dolce, à des conditions similaires à celles qui s'appliquent au site de La Hulpe.

Certains indicateurs clés pour le premier trimestre 2007 sont repris ci-dessous:

	Q1/2007	Q1/2006
Revenus (en milliers d'euros).....	3.778	3.506
Ebitda (en milliers d'euros) .....	627	634
Taux d'occupation .....	65,6%	69,8%
Tarif moyen journalier (en euros) .....	127,49	117,77
RevPar (en euros) .....	83,6	82,2
RevPor (en euros) .....	333,7	302,9

<sup>15</sup> RevPor: *Revenue Per Occupied Room*.



#### 10.1.5 Synthèse des investissements réalisés entre 2004 et 2006

(en milliers d'euros)

##### *Montant total des investissements 2004:*

- immeubles de placement	24.821
- immobilisations corporelles	12.981
<b>Total</b>	<b>37.802</b>

##### *Montant total des investissements 2005:*

- immeubles de placement	3.655
- immobilisations corporelles	7.017
<b>Total</b>	<b>10.672</b>

##### *Montant total des investissements 2006:*

- immeubles de placement	37.844
- immobilisations corporelles	30.722
<b>Total</b>	<b>68.566</b>

#### 10.1.6 Principaux investissements du Groupe en cours et planifiés

Au cours du premier semestre 2007, Banimmo a engagé une série d'opérations d'investissement nouvelles qui seront financées (ou refinancées) par le produit de l'augmentation de capital à savoir:

- l'acquisition à Anvers (Belgique) du centre de foires, salons et congrès (Antwerp Expo) situé en bordure du ring, le long de l'avenue Jan Van Rijswijck. L'immeuble est loué au groupe belge Artexis, leader belge dans son segment de marché. Cette acquisition représente un investissement de 17,7 millions d'euros;
- la signature d'une convention cadre avec une importante société pour la construction sur le site H4 du Parc Da Vinci à Evere (Belgique) du futur siège social de l'entreprise. Ce siège totalisera 29.000 m<sup>2</sup> et 600 places de parking et sera livré mi 2009, pour autant que le permis de construire soit octroyé durant l'été 2007. Il est prévu que cette société prenne le bâtiment en occupation au terme d'une convention de leasing opérationnel de longue durée. L'investissement représente un montant estimé de 49 millions d'euros dont près de 6 millions seront engagés en 2007. Il s'étalera sur 3 ans. La réalisation de cette opération reste toutefois soumise à des conditions suspensives portant notamment sur l'obtention des permis nécessaires;
- l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Kontich, datant de 1985 et développant 5.086 m<sup>2</sup> de bureaux (rez-de-chaussée et 2 étages), 1.410 m<sup>2</sup> d'entrepôt/atelier et 214 parkings extérieurs. Chaque étage représente une surface de bureaux de +/- 1.500 m<sup>2</sup>, divisible en 3 unités de +/- 500 m<sup>2</sup>. L'immeuble est situé Prins Boudewijnlaan 5, dans la périphérie d'Anvers (13 km du centre ville), à moins d'un km de l'autoroute E19 Anvers-Bruxelles. Brussels Airport est à 35 km. Cette acquisition reste toutefois soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives, notamment la réalisation d'une « due diligence » juridique, comptable, fiscale et environnementale à la satisfaction de Banimmo. Si ces conditions suspensives sont remplies, cette acquisition devrait être finalisée dans le courant du deuxième semestre 2007. Agfa Gevaert occupe l'immeuble et souhaite rester locataire jusqu'à fin 2008. Après son départ,

Banimmo proposera le bien à d'autres locataires, après quelques travaux de rénovation. Après cette recommercialisation l'immeuble sera mis en vente. Cette acquisition représente un investissement de l'ordre de 6,5 millions d'euros;

- l'acquisition à Orléans (France) de surfaces commerciales totalisant 2.000 m<sup>2</sup>, entièrement louées, pour un montant de 2,5 millions d'euros;
- l'acquisition à Chantilly (France) le 10 janvier 2007 du Centre de conférences Dolce via la filiale La Hulpe Services SA pour un montant de 45,3 millions d'euros pour l'actif (correspondant à 33,17 millions d'euros pour la valeur des actions de la société et 12,13 millions d'euros de dettes); et
- l'acquisition à Clamart (région parisienne, France) d'un immeuble en VEFA auprès d'un promoteur. Cet immeuble, à vocation commerciale, développe 8.000 m<sup>2</sup> et est pré-loué à concurrence de 50% au démarrage de l'opération. L'immeuble sera livré courant 2008. L'engagement d'achat de Banimmo, qui porte sur 16,2 millions d'euros, est actuellement ferme et définitif. Banimmo gère et dirige la politique de commercialisation. Un deuxième immeuble à vocation commerciale, développant 1.075 m<sup>2</sup> sera acquis (sous forme VEFA) en juin 2007 pour un montant approximatif de 2,4 millions d'euros.

Banimmo étudie une série d'autres opérations d'investissement pour lesquelles, à la date du Prospectus, aucun engagement écrit n'a encore été pris.

Les seuls désinvestissements effectués dans le courant du premier trimestre 2007 sont les suivants: cession de 51% du capital dans La Hulpe Services SA pour un montant de 3.920.000 €, et reprise de la quote-part équivalente de la créance de Banimmo sur La Hulpe Services SA pour un montant de 12.750.000 €. Un financement spécifique sans recours sur les actionnaires a été obtenu par La Hulpe Services SA, permettant le remboursement du prêt initial entre Banimmo et La Hulpe Services SA en 2006. L'ensemble de ces mouvements a généré une rentrée de trésorerie nette de 18,7 millions d'euros.

D'autres cessions sont à l'étude dans le cadre normal de la gestion active du portefeuille immobilier du Groupe.

Concernant sa politique de Joint Ventures, Banimmo a concrétisé deux opérations importantes dans le courant du premier trimestre 2007.

La première opération a consisté à syndiquer auprès de deux investisseurs financiers 51% du capital de la société La Hulpe Services SA qui porte l'intégralité du projet de Centre de conférences à La Hulpe (Belgique).

Concomitamment, la société La Hulpe Services SA a servi de véhicule d'acquisition de 100% du Centre de conférences géré par Dolce et situé à Chantilly (France).

En ce qui concerne la seconde opération, Banimmo a conclu des « *heads of term* » non contraignants concernant la création d'une Joint Venture exclusive dans le secteur de l'immobilier commercial sur le marché français avec le groupe Pramerica (Pramerica Real Estate Investors). Banimmo détiendra 33% du capital de cette Joint Venture.

L'engagement en capital pour Banimmo s'élève à 20 millions d'euros qui seront utilisés au fur et à mesure des opportunités d'investissement. La Joint Venture cherchera à atteindre un portefeuille de 200 millions d'euros et se focalisera sur des actifs commerciaux (centres ou espaces commerciaux) d'un montant à l'investissement supérieur à 20 millions d'euros. Banimmo sera l'actionnaire opérationnel et peut bénéficier pour cette activité du savoir-faire de son équipe locale et de sa filiale JM Consulting. Toute décision d'investissement, les budgets de travaux et tout désinvestissement éventuels seront proposés à l'initiative de Banimmo.

Ceci implique que tout investissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros soit prioritairement proposé à cette Joint Venture. Si celle-ci le refuse, Banimmo reste libre d'envisager l'opération pour son compte propre. Banimmo perçoit des commissions liées à chaque opération et un intéressement lié à la performance de cette Joint Venture.

Banimmo prévoit de finaliser formellement la création de cette Joint Venture conformément aux termes acceptés dans les « *heads of term* » non contraignants décrits ci-dessus dans les prochains mois.

## **10.2 Principaux marchés**

### **10.2.1 Le marché immobilier et le segment de repositionnement de biens immobiliers<sup>16</sup>**

Le marché de l'immobilier d'entreprise est caractérisé par trois types d'acteurs, qui même s'ils ne sont pas toujours distincts, fonctionnent suivant des logiques différentes. Il y a notamment les occupants finaux, les investisseurs et les promoteurs.

Les investisseurs recherchent des investissements avec un rendement le plus élevé possible offrant un niveau de risque faible moyennant un effort de gestion limité. Ce phénomène est particulièrement accentué dans le contexte de marché actuel ou le manque d'alternative d'investissement et le faible niveau des taux d'intérêt refoulent d'importants flux de capitaux vers le marché immobilier. Ces flux de capitaux sont de surcroît en grande partie gérés par de purs financiers qui attachent encore plus d'importance à ces aspects de sécurité.

La professionnalisation du marché immobilier a généré une offre compétitive accentuant la concurrence par rapport aux patrimoines existants. Ceci a impliqué un vieillissement plus rapide et donc des besoins croissants de recyclage de ces patrimoines existants. Ce phénomène sera encore renforcé à l'avenir par la prise de conscience écologique à l'échelle mondiale. Cette tendance va sans aucun doute encourager le recyclage, c'est-à-dire la rénovation des patrimoines existants plutôt que la construction neuve. Les nouvelles normes en matière énergétique, déjà transcrites dans des directives européennes, en sont un bon exemple, et il serait prudent de tenir compte du fait qu'une fiscalité écologique va rapidement encourager la prise de mesures afin de limiter les gaspillages d'énergie et la production de CO<sub>2</sub>.

L'évolution des réglementations urbanistiques de plus en plus strictes ainsi que les problèmes croissants de mobilité favorisant l'utilisation des transports en commun, vont inévitablement limiter les opportunités de développement sur des sites vierges (*greenfields*) en faveur de la rénovation urbaine (*brownfields* et autres). La tendance à la rénovation plutôt qu'à la démolition et la reconstruction constatée ces dernières années dans le quartier Léopold à Bruxelles en est un bon exemple.

La hausse, ces dernières années, des prix des terrains et des valeurs immobilières en général implique également qu'une rénovation est plus rapidement justifiée qu'anciennement.

L'ensemble de ces facteurs confirme le regain croissant des activités de revalorisation de sites existants présentant des phénomènes de vieillissement ou de vétusté.

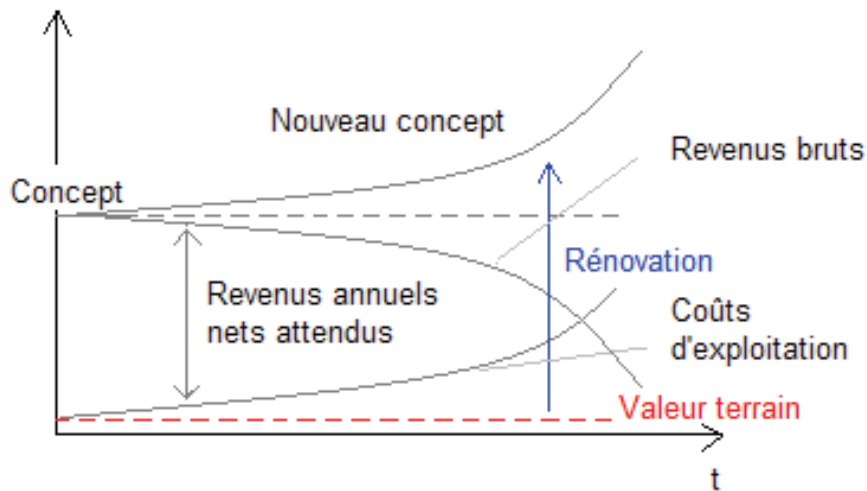
Le raisonnement qui suit fait bien entendu abstraction de phénomènes rares mais non inexistant de régression de l'attraction de certaines situations.

Le handicap qu'entraînent les diverses formes de vétusté se voit généralement compensé par des frais de gestion et de fonctionnement supérieurs grevant la rentabilité de l'investissement mais surtout par une rentabilité, en d'autres termes un revenu (locatif) inférieur.

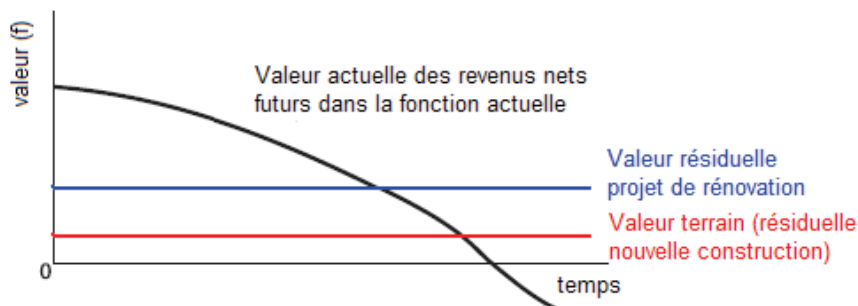
---

<sup>16</sup> Cette section a été préparée par « de Crombrughe & Partners » et « Foncier Expertise ». Voyez section 25 (« *Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts* »).

Si l'on considère le revenu (locatif) potentiel d'un immeuble représenté par l'axe vertical sur le graphique suivant, on peut comprendre qu'un nouvel immeuble ou un immeuble rénové au goût du jour présentera un potentiel de revenu dont l'écart par rapport à un immeuble non rénové se creusera de plus en plus au fil du temps.

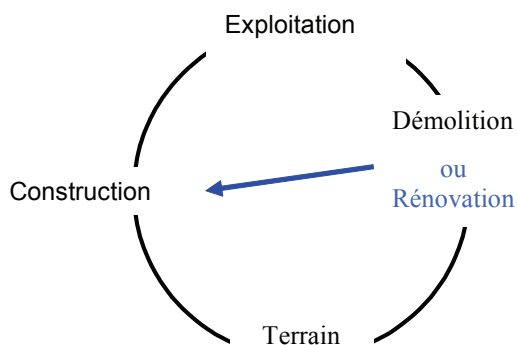


En outre, la croissance des coûts diminuera peu à peu la marge d'exploitation. Ceci implique que la valeur actualisée des revenus sera à un moment donné inférieure à la valeur résiduelle d'un projet de rénovation (revenu potentiel d'un projet de rénovation réalisé, diminué des coûts de réalisation totaux de rénovation) et ultérieurement à la valeur terrain du site concerné.



Une rénovation permet de relever le niveau de compétitivité de l'immeuble au niveau requis par les occupants et, par la même occasion, par les investisseurs dans le marché.

Le cycle complet de l'immobilier se trouve de cette façon raccourci.



Dans un marché locatif difficile du point de vue de l'investisseur, c'est-à-dire concurrentiel avec une vacance locative élevée, les opportunités d'acquisition se font logiquement plus nombreuses. Elles permettent de réaliser un projet de rénovation en basse conjoncture (mise en location difficile) avec, moyennant un timing adéquat, un positionnement dans un marché de reprise plus propice à une relocation et à une revente à un investisseur.

Le repositionnement d'immobilier désuet est d'autre part inévitablement plus dynamique dans un marché porteur, ce qui implique le besoin d'être vigilant au moment où le marché concerné arrive à saturation.

La conclusion est que le timing de toute opération est primordial.

## 10.2.2 Le marché de bureaux<sup>17</sup>

### (a) Belgique

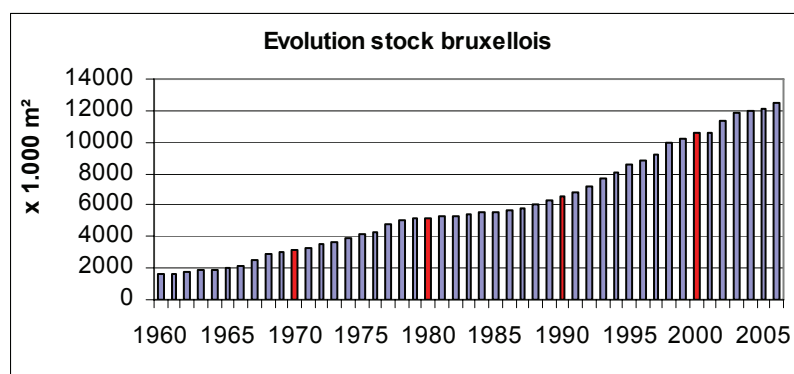
#### • Stock

Le marché de bureaux belge représente un stock de  $\pm 16.220.000$  m<sup>2</sup>. Avec un stock de près de 11.900.000 m<sup>2</sup> de bureaux, Bruxelles représente environ 73% du marché belge. La Flandre compte 20% du stock belge et la Wallonie 7%.

Au sein du marché bruxellois, deux quartiers représentent la moitié du stock. Ce sont le quartier Léopold, occupant 28% du stock bruxellois, et les quartiers décentralisés, occupant 22%. L'autre moitié du stock est répartie entre le quartier centre & midi (18%), le quartier nord (11%), le quartier Louise (7%) et la périphérie (14%).

Depuis 1960, le stock de bureaux bruxellois a augmenté de 10.735.000 m<sup>2</sup> soit en moyenne 233.370 m<sup>2</sup>/an. Entre 1970 et 1980 cette augmentation correspondait à 2.000.000 m<sup>2</sup>, soit  $\pm 200.000$  m<sup>2</sup>/an. L'accroissement le plus important est intervenu entre 1990 et 2000 avec une augmentation de 4.000.000 m<sup>2</sup>, soit  $\pm 400.000$  m<sup>2</sup>/an.

*Evolution du stock de bureaux bruxellois, 1960 – 2005*



Source : de Crombrughe & Partners

Une estimation de l'âge du parc de bureaux bruxellois a été faite sur base de l'évolution du stock depuis 1960. 45% du stock bruxellois date d'avant 1990 et 33% est antérieur à 1980 soit en fin de cycle. Entre 1990 et 2000, le stock a augmenté de plus de 4 millions de m<sup>2</sup>. On pourrait donc prudemment avancer qu'environ 38% du stock bruxellois est composé d'immeubles modernes. Enfin, 17% du stock bruxellois est composé d'immeubles neufs, postérieurs à 2000.

<sup>17</sup> Cette section a été préparée par « de Crombrughe & Partners » et « Foncier Expertise ». Voyez section 26.

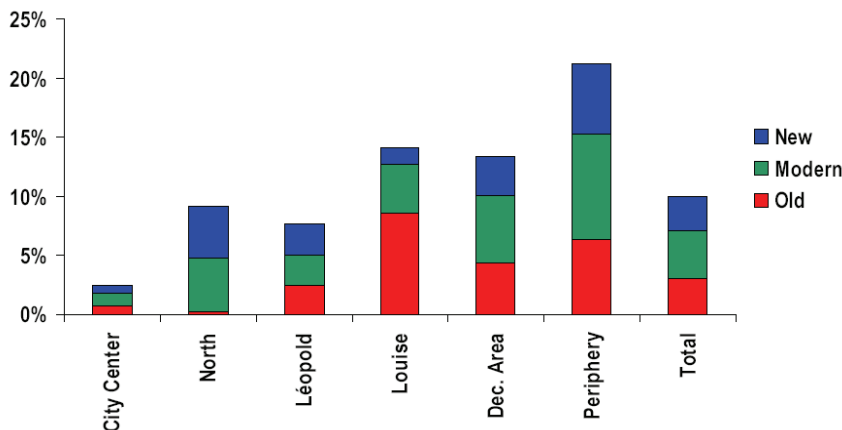
- Taux de vacance

Le taux de vacance pour les villes belges est le plus élevé à Anvers (11%). En deuxième et troisième positions se trouvent Namur et Bruxelles (10%), suivies de Charleroi (9%) en quatrième position. Le taux de vacance à Gand (7,4%) est proche de l'équilibre recherché dans le marché (7,7%). Liège, par contre, connaît un taux de vacance très faible (4%).

Pour Bruxelles en particulier, le taux de vacance a légèrement diminué ces trois dernières années. Il y a un grand contraste entre le taux de vacance du CBD<sup>18</sup> (6,9%) et en dehors du CBD (16,2%). En effet, les quartiers décentralisés (13,4%) et la périphérie (21,1%) sont marqués par des taux de vacance beaucoup plus élevés.

Dans la périphérie, le taux de vacance est également important parmi les immeubles récents. Ceci s'explique par le fait qu'à la fin des années '90 beaucoup de nouveaux immeubles y ont été construits et que, à cause de la crise économique du début des années 2000, la demande de surfaces de bureaux a fortement chuté.

*Taux de vacance par catégorie d'âge pour les districts de Bruxelles, 2006*



Source : Jones Lang Lasalle

Les proportions de la vacance locative entre catégories d'âge des bâtiments sont fortement influencées par la typologie du quartier concerné. Les proportions dans le quartier Louise sont toutefois un exemple flagrant du segment de bureaux anciens le plus touché par le vide locatif.

- Prise en occupation (*take-up*)

Avec un *take-up* de 600.000 m<sup>2</sup> en 2006, Bruxelles représente 78% du *take-up* belge. Le seul autre marché d'une certaine envergure est Anvers, représentant 16% du *take-up*. Les autres villes comptent chacune pour moins de 10%.

- Loyers

Les loyers des bureaux en Belgique sont en première instance influencés par le marché concerné (national *versus* régional). Dans le marché concerné, les loyers varient et dépendent de l'âge et de la situation géographique.

<sup>18</sup> CBD: Central Business District

*Variation des loyers/m<sup>2</sup> par catégorie d'âge pour les villes belges, 2006*

€/m <sup>2</sup> /an	Seconde main	Neuf ou rénové
Bruxelles.....	95-210	110-295
Anvers .....	85-125	100-140
Gand.....	80-100	115-135
Liège.....	80-96	100-120
Namur.....	95-130	140-165
Charleroi.....	50-75	85-110

Source : de Crombrugghe & Partners

*Projection des loyers pour les principales villes belges*

Bruxelles			Anvers	Gand	Liège	Namur	Charleroi
Bruxelles	Quartiers decentralises	Périphérie					
→	=	=	=	→	=	=	=

Source : de Crombrugghe & Partners

Au cours de ces dernières années, les prix à Bruxelles ont gagné en compétitivité par rapport aux autres principales villes européennes. Le *prime rent* de ± 295 €/m<sup>2</sup>/an atteint dans le quartier Léopold a très légèrement progressé (+ 1,7%) par rapport à l'année précédente et se trouve de nouveau au niveau de fin 2004.

- Yield

En Belgique, les *prime yields*<sup>19</sup> varient entre 5,75% et 9,00%. A Bruxelles, ils sont sous pression en raison d'une demande importante. Dans les marchés régionaux, il y a moins de concurrence, d'où des rendements plus élevés.

*Prime yields pour les villes belges, 2006*

Bruxelles.....	5,75%-6,25%
Anvers .....	6,50%-7,25%
Gand.....	7,75%-8,50%
Wallonie.....	7,50%-9,00%

Source : de Crombrugghe & Partners

- Marché de l'investissement

Malgré le marché des actions plus attrayant, les taux d'intérêt bas et l'inflation maîtrisée ont maintenu une dynamique plus importante dans le marché d'investissement de l'immobilier.

L'année 2006 a représenté pour la Belgique un volume d'investissement en bureaux qui peut être estimé à ± 2,5 milliards d'euros (dont la vente d'immeubles de l'Etat pour 576 millions d'euros), contre ± 1,3 milliard d'euros en 2005, ce qui est presque un doublement. L'année 2004 a représenté un volume d'investissement qui peut être estimé à ± 1,9 milliard d'euros. Un nouveau record a ainsi été

<sup>19</sup> Prime yield = rendement de pointe



atteint en 2006. En ce qui concerne la part investie à Bruxelles, celle-ci a doublé par rapport à 2005, respectivement 1,7 milliard d'euros et 0,8 milliard d'euros et atteint approximativement le même volume qu'en 2004.

*Répartition du volume d'investissement en bureaux, 2006*

Bruxelles.....	67%
Anvers .....	5%
Wallonie.....	4%
Flandre – Autres .....	24%

*Source : King Sturge*

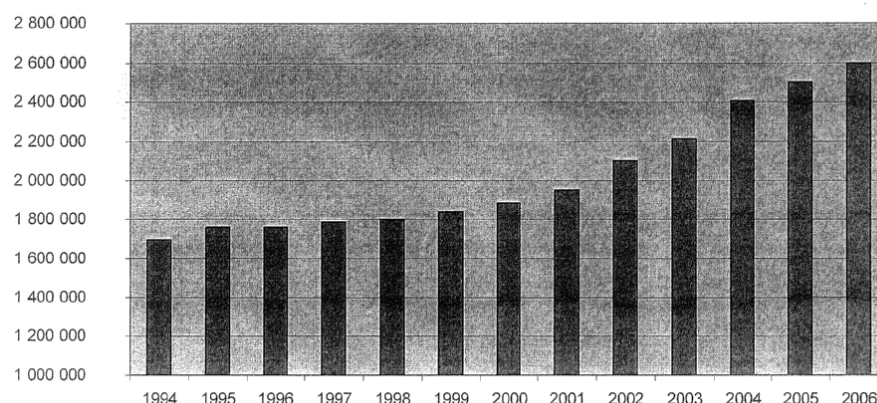
Bien que l'on constate une internationalisation croissante du marché de bureaux belge, il reste avant tout un marché national puisque près de 60% du portefeuille est belge.

(b) Luxembourg

- Stock

Comme le montre le graphique ci-dessous, le stock au Luxembourg n'a pas cessé de croître depuis 1994 (à l'exception d'une stabilisation en 1996). L'accroissement le plus important s'est situé entre 2001 et 2005, avec une augmentation de presque 40% sur 5 ans.

*Evolution du stock, 1994-2006*



*Source : Property Partners*

Le stock au Luxembourg a atteint 2,6 millions de m² en 2006. Le CBD (30%) et le Kirchberg (26%) représentent ensemble la moitié du stock. La périphérie occupe la troisième position avec 19% du stock total luxembourgeois. Les 25% restants sont à diviser entre les quartiers de la Gare, du Gasperich et du Limpertsberg.

- Prise en occupation et taux de vacance

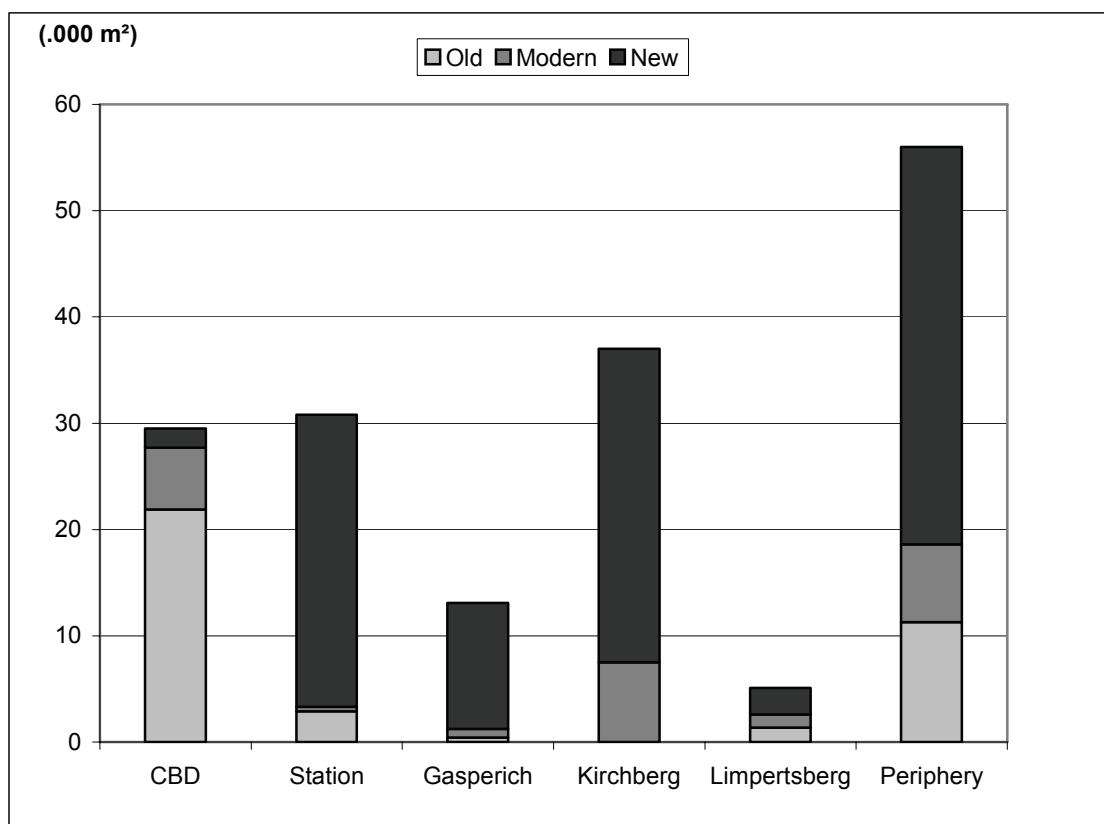
De 2001 à 2005, le *take-up* a diminué de  $\pm 20\%$ . En 2006, un *take-up* exceptionnel a été enregistré,  $\pm 155.000$  m² ont été pris en occupation. La dernière année record date de 2000 avec un *take-up* de  $\pm 128.000$  m².

A l'exception du CBD, la prise en occupation de surfaces de bureaux a surtout eu lieu parmi les immeubles neufs et modernes. Par manque d'espaces dans le CBD pour de nouvelles constructions,



ce sont surtout les surfaces de bureaux dans les immeubles plus anciens qui ont été prises en occupation.

*Take-up par catégorie d'âge pour les districts du Luxembourg, 2006*



Source : Jones Lang Lasalle

Parallèlement à la construction de beaucoup d'immeubles neufs, le taux de vacance a augmenté de 0,8% en 2000 à 6,5% en 2004, ce qui est légèrement au-dessus du taux de vacance de friction. Suite au nombre restreint de livraisons et à une importante prise en occupation de surfaces, le taux de vacance a chuté de plus de 2% en 2006 par rapport à 2004. Le taux de vacance reste cependant élevé (13%) dans la périphérie et très faible au centre avec des taux inférieurs ou égaux à 3%.

- Loyers

Depuis 2000, les *prime rents* ont varié entre 345 €/m²/an et 420 €/m²/an. En 2006, la croissance du *prime rent* (420 €/m²/an en 2006) a été la plus marquée, avec une augmentation de 22% par rapport à l'année précédente.

- Yield

Depuis l'an 2000, les *prime yields* ont maintenu une tendance à la décroissance. Fin 2006, des *prime yields* de 5,50% ont été enregistrés, ce qui signifie une baisse de 1,5% par rapport à l'an 2000.

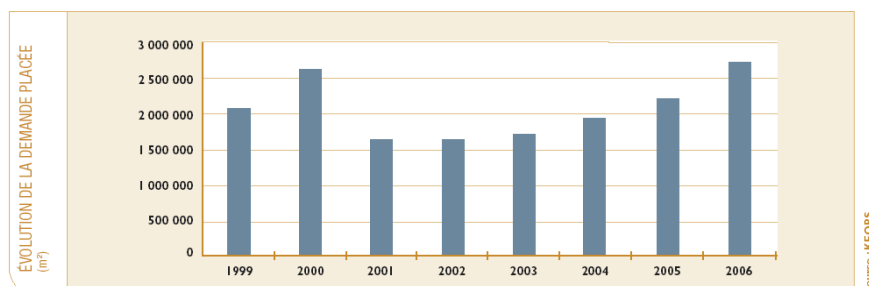
- Marché de l'investissement

En 2006, un volume d'investissement exceptionnel de ± 1.150.000.000 € a été enregistré. Tous les quartiers, à l'exception du Limpertsberg, ont connu un grand intérêt de la part des investisseurs. Le volume investi en 2006 représentait presque le double de l'année record précédente 2004 lorsque le volume investi a atteint 600.000.000 €.

(c) France

- Le marché de la location des bureaux franciliens

Le marché de la location du premier parc tertiaire européen affiche une nette amélioration. Plus de 2.700.000 m<sup>2</sup> ont ainsi été commercialisés en 2006, soit une progression de 22% par rapport à 2005, selon KEOPS.



Les principaux moteurs de la demande ont été de nature endogène. Le volume des besoins exprimés est demeuré contraint par le faible dynamisme de l'activité tertiaire et la volonté des entreprises de maîtriser les ressources allouées au poste immobilier.

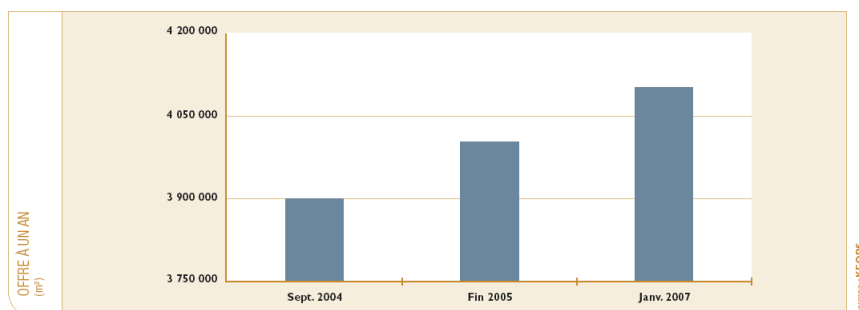
Moins d'un quart seulement des transactions aurait résulté de la croissance nette des emplois de bureaux.

En effet, l'économie locative a été principalement soutenue par les restructurations, les regroupements d'effectifs et la rationalisation des surfaces. Ces politiques ont facilité le placement des grandes surfaces neuves (41% des surfaces commercialisées soit une progression de 50% par rapport à l'année précédente).

L'offre est alimentée davantage par le parc existant que par la production. Le volume de libérations est ainsi supérieur à celui des livraisons. Cette situation est l'inverse de celle constatée au début des années 90. Elle confirme, d'une part, que le principal ressort d'activité est constitué par le souci des entreprises de mieux maîtriser le poste budgétaire immobilier et que, d'autre part, le marché s'encombre de produits d'occasion.

C'est la raison pour laquelle, le reflux de l'offre globale s'avère très lent. C'est plus particulièrement vrai s'agissant du stock ancien : près de 3.000.000 m<sup>2</sup> de locaux de seconde main sont vacants.

En 2006, la diminution de l'offre n'a concerné que sa partie immédiate<sup>20</sup> (- 8% en 2006 selon CBRE-Immostat). Par contre, le stock à moins d'un an (4.110.000 m<sup>2</sup> début 2007) a légèrement progressé au cours de ces deux dernières années.



<sup>20</sup> Cette notion fait référence à la disponibilité immédiate, ceci à l'opposé d'une disponibilité attendue par la livraison de nouveaux projets ou de libérations prochaines de locaux par des occupants actuels.

Les taux de vacance se sont légèrement réduits dans la très grande majorité des secteurs géographiques de la région francilienne. Ils demeurent élevés au sein de certains pôles tels que la 1<sup>ère</sup> périphérie Nord (11,9%) et la 1<sup>ère</sup> périphérie Sud (9,1%) par exemple. Au SAO (Secteur de Affaires de l'Ouest) le taux de vacance s'élève à 8% et à la 1<sup>ère</sup> périphérie Est seulement à 6,8%.

#### Plan de Paris



#### • Les perspectives

La tendance moyenne paraît orientée à la hausse. Le cheminement vers une pente d'activité plus vertueuse devrait, par conséquent, se poursuivre.

Toutefois, les revalorisations locatives devraient demeurer assez limitées et ponctuelles compte tenu des capacités financières peu extensibles des entreprises. L'importance des bureaux de seconde main constitue actuellement la seule grande ombre au tableau, d'autant que l'offre future neuve demeure importante et qu'elle agit comme un aimant sur la demande. Le volume de libérations demeurerait significatif en 2007 (près de 1.000.000 de m<sup>2</sup>). Par contre, les avantages commerciaux devraient continuer à se réduire concernant les bons produits, ceci permettant d'améliorer leur rendement réel.

Le fait que l'accroissement de vide locatif se développe principalement par l'apport d'immeubles anciens et moins par la production de nouveaux immeubles permet de croire dans le potentiel réel d'une activité de redéveloppement de ces immeubles anciens. L'augmentation de la demande placée renforce cette hypothèse.

### 10.2.3 Le marché des commerces<sup>21</sup>

#### (a) Belgique

- Offre

Les centres commerciaux en Belgique représentent un stock total de 720.000 m<sup>2</sup>. Alors que la densité (94 m<sup>2</sup>/1.000 habitants) en Belgique pour des centres commerciaux par nombre d'habitants reste largement inférieure à la moyenne européenne (235 m<sup>2</sup>/ 1.000 habitants), la situation est tout autre en matière de commerces de banlieue.

En effet, dans son étude « Les activités commerciales en Belgique » (2006), le SPF Finances relève un total de +/- 7.786 points de vente des principales chaînes de distribution en Belgique répartis sur une superficie de +/- 6.280.000 m<sup>2</sup> (super, hypermarchés et superettes incluses). La répartition par type et par province est reprise dans les tableaux ci-dessous :

**NOMBRES DE POINTS DE VENTE (u)**

	Anvers	Brab. Wall.	Brab. Flam.	Bruxelles	Hainaut	Liège	Limbourg	Luxemb.	Namur	Oost-VI.	West-VI.	TOTAL
Hypermarchés.....	13	3	11	9	12	11	6	3	2	9	6	85
Supermarchés.....	337	72	179	144	307	250	193	68	111	321	311	2.293
Supérettes.....	189	36	117	90	114	112	160	43	85	153	161	1.260
Non-alimentaire.....	644	154	351	292	487	443	336	138	214	585	504	4.148
Total .....	1.183	265	658	535	920	816	695	252	412	1068	982	7.786
Part.....	15,2%	3,4%	8,5%	6,9%	11,8%	10,5%	8,9%	3,2%	5,3%	13,7 %	12,6 %	100 %

Source : SPF Finances

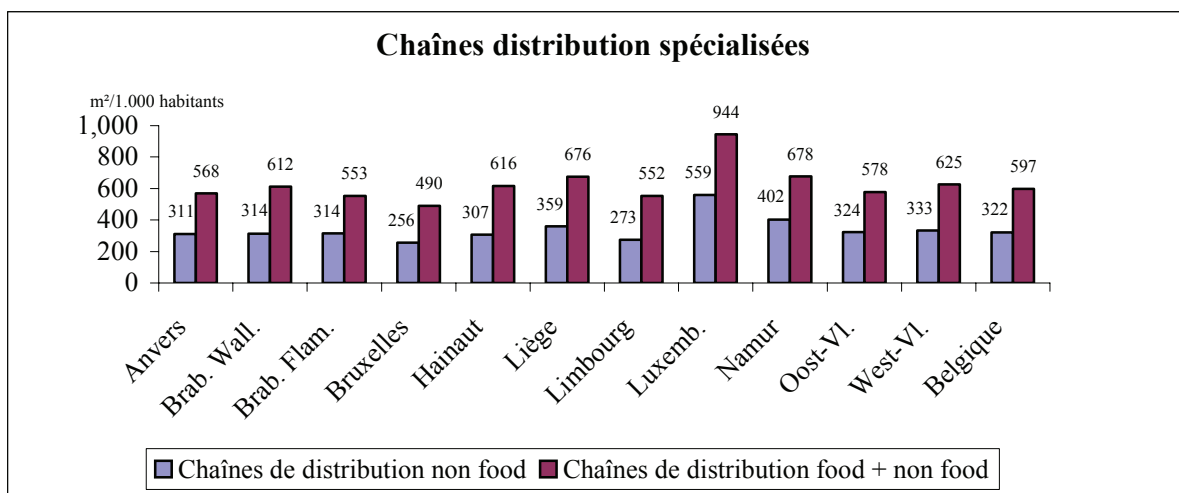
**SUPERFICIE COMMERCIALE (m<sup>2</sup>) (hors surface extérieure)**

	Anvers	Brab. Wall.	Brab. Flam.	Bruxelles	Hainaut	Liège	Limbourg	Luxemb.	Namur	Oost-VI.	West-VI.	TOTAL
Hypermarchés.....	65.800	28.000	57.300	62.800	97.475	78.650	33.000	26.000	11.300	43.250	29.750	533.325
Supermarchés.....	331.000	73.970	168.225	157.250	280.610	230.065	162.850	65.675	99.870	276.600	271.350	2.117.465
Supérettes.....	38.070	7.220	23.500	18.095	21.175	20.530	31.190	8.000	15.100	32.590	32.010	247.480
Non-alimentaire.....	524.805	114.915	327.980	261.320	395.800	373.525	222.710	144.510	184.450	450.350	380.655	3.381.020
Total .....	959.675	224.105	577.005	499.465	795.060	702.770	449.750	244.185	310.720	802.790	713.765	6.279.290
Part.....	15,3 %	3,6 %	9,2 %	8,0 %	12,7 %	11,2 %	7,2 %	3,9 %	4,9 %	12,8 %	11,4 %	100 %

Source : SPF Finances

En 2005, le nombre de points de vente des chaînes de distribution non alimentaire s'élevait à 4.148 unités pour une superficie totale de 3.381.000 m<sup>2</sup>. En terme de densité des surfaces commerciales par rapport au nombre d'habitants, c'est la Province de Luxembourg qui se caractérise par la plus grande densité (559 m<sup>2</sup>/1.000 habitants pour les surfaces non alimentaire et 944 m<sup>2</sup>/1.000 habitants pour l'ensemble des surfaces commerciales), suivie par la Province de Namur et la Province de Liège.

<sup>21</sup> Cette section a été préparée par « de Crombrughe & Partners » et « Foncier Expertise ». Voyez section 25.



Source : de Crombrughe & Partners

Les grands promoteurs professionnels ont l'intention de développer près de la moitié de surfaces commerciales en plus entre 2007 et 2009, soit 691.000 m². Par année, cela revient à une production moyenne de nouvelles surfaces commerciales de 197.000 m², en plus des 995.000 m² actuellement déjà à l'étude.

Les taux de vacance demeurent aux alentours de 2,5% et sont inexistantes dans des emplacements de renom.

- Demande

En 2006, le nombre de locations dans les emplacements commerciaux s'est élevé au nombre de 426, soit près de 20% en moins que l'année précédente qui peut être considérée comme une année exceptionnelle. Cette baisse est essentiellement le résultat de la pénurie des sites stratégiques et du manque de nouveaux grands centres commerciaux à louer. Les commerces de banlieue et les centres commerciaux ont représenté respectivement une part de 18% et 33% dans la prise en occupation totale.

Bruxelles a été la région la plus active en la matière avec 84 locations, suivie par Anvers (55 locations) et Liège (25 locations).<sup>22</sup>

La demande devrait encore excéder l'offre et exercer ainsi un impact positif sur le niveau des loyers.

- Structure et évolution

Sur le marché des commerces de périphérie, les loyers connaissent depuis les années 80, une croissance continue, bien qu'inférieure aux loyers des commerces de centre-ville et des centres commerciaux. En moyenne, le taux de croissance dans ce segment est de +/- 2% par an au-dessus de l'inflation.

Le niveau des loyers dépend surtout de l'attrait de chaque emplacement et des concurrents présents dans la zone de chalandise concernée.

<sup>22</sup> Il s'agit du nombre de locations de commerces dans les rues commerçantes principales, les shoppings centers et les magasins de périphérie, soit le « top » du marché. L'offre reste limitée, ce qui explique le nombre restreint de locations réalisées.

Les loyers les plus élevés sont enregistrés le long de la Bredabaan à Merksem et de la rue de Stalle à Drogenbos, avec des niveaux de loyers aux alentours des 150 €/m<sup>2</sup>/an à 160 €/m<sup>2</sup>/an. Ces niveaux restent cependant inférieurs à la moyenne européenne qui est de 190 €/m<sup>2</sup>/an.

Dans les situations secondaires, les loyers sont très variables en fonction de la situation. Ils sont en moyenne de 75 €/m<sup>2</sup>/an.

- Le marché de l'investissement

Au cours de ces dernières années, les faibles taux d'intérêt, une inflation modérée ainsi que l'instabilité des marchés financiers ont exercé un effet positif sur le marché de l'investissement immobilier en général. En ce qui concerne l'immobilier commercial, la forte demande provenant d'investisseurs étrangers et l'offre limitée de produits de qualité ont entraîné une pression à la baisse des rendements. Les rendements initiaux bruts tournent autour des 5,0% à 6,5% pour les centres commerciaux et de +/- 6,0% à 8,0% pour les commerces de banlieue.

En 2006, près de 571.000.000 € ont été investis en immobilier commercial. Les commerces de banlieue ont représenté une part de près de 27% dans le volume des investissements en immobilier commercial et de +/- 3,5% par rapport au total des investissements immobiliers en Belgique (tous types de segment confondus).

La part de l'immobilier commercial dans les grands portefeuilles immobiliers reste cependant encore faible puisqu'elle ne représente que +/- 23% de la valeur totale du capital, contre 62% pour les bureaux et 9% pour l'immobilier semi-industriel (le solde étant composé d'hôtels, de parkings et de résidentiel). Cette faible part est avant tout due à une offre limitée de produits haut de gamme. L'immobilier commercial reste un marché local requérant une excellente connaissance du marché.

(b) France

- Demande

Le marché fait preuve de vitalité, tant au niveau de l'offre que de la demande, quelque soit le type d'actif : commerces de centre-ville, centres commerciaux ou parcs d'activités commerciales.

Une baisse des surfaces autorisées en CDEC et CNEC a toutefois été observée l'an dernier : 2.561.156 m<sup>2</sup> (dont 74% de création de surfaces et 34% dédié à l'équipement de la maison), soit 155.894 m<sup>2</sup> de moins qu'en 2005 (*source : estimations Cushman & Wakefield*).

#### **Les centres commerciaux**

La vitalité de ce segment du marché s'exprime par l'augmentation continue des projets de création, extension ou restructuration-rénovation : 150 pour 2007 contre 126 en 2006.

La tendance générale est à un renforcement des centres commerciaux en périphérie (ex : La Vache Noire à Arcueil, Champs de Mars à Angoulême), mais également à leur déploiement en centre-ville (l'Espace Béthune à Lille ou le projet Avaricum à Bourges).

Les projets de galeries sans surfaces alimentaires ou thématiques (Domus à Rosny-sous-bois en Seine-Saint-Denis) sont en hausse sensible.

#### **Les parcs d'activités commerciales**

Autrefois pis aller pour obtenir du foncier à moindre coût, les parcs d'activités commerciales sont devenus des concurrents sérieux pour les centres commerciaux classiques.

De surcroît, les niveaux de loyers et de charges sont attractifs et compétitifs par rapport à ceux des centres commerciaux classiques, dont les retail parks s'inspirent pourtant en adoptant leur logique de conception et gestion centralisées des sites.

Les projets de construction, de qualité architecturale croissante, explosent : 238 (3.590.322 m<sup>2</sup>) pour 2007 contre 161 (2.482.973) en 2006. L'appétence des investisseurs pour ce type d'actif, plus que la réalité économique, expliquerait ce phénomène qui inquiète le PROCOS.

Pourtant, en regard de cette nouvelle offre, la demande semble bien présente : les parcs d'activités commerciales n'attirent plus seulement des enseignes traditionnelles (KIABI, GO SPORT...), mais séduisent aussi de plus en plus d'enseignes animant habituellement les centres commerciaux (BATA, CELIO, AFFLELOU, THE PHONE HOUSE...).

- Structure et évolution

### Les centres commerciaux

Le développement de nombreux projets a pesé sur les valeurs locatives qui sont là encore demeurées stables, mais à des niveaux élevés dans les centres commerciaux les plus recherchés.

*Evolution des valeurs locatives haut de gamme (en €/m<sup>2</sup>/an)*

	valeur locative 2005*	valeur locative 2006*
<b>Ile-de-France</b>		
Centres commerciaux régionaux.....	1.800	1.800
Grands centres commerciaux.....	1.000	1.000
<b>Province</b>		
Centres commerciaux régionaux.....	1.500	1.500
Grands centres commerciaux.....	900	900

\* pour 150 m<sup>2</sup> très bien placés en équipement de la personne ou services

Source : Cushman & Wakefield

### Les parcs d'activités commerciales

Le succès croissant des retail parks et l'amélioration constante de leurs qualité et prestations engendrent, sans surprise, une hausse de leurs valeurs locatives.

*Évolution des valeurs locatives haut de gamme (en €/m<sup>2</sup>/an)*

	valeur locative 2005*	valeur locative 2006*
Ile-de-France .....	180	190
Province.....	170	180

\* pour 1.000 m<sup>2</sup> des produits neufs et situés sur des emplacements de première catégorie, dans des zones à forte chalandise.

Source : Cushman & Wakefield

- Le marché de l'investissement

En 2006, sur les 24,5 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise dans l'hexagone, la part des commerces a représenté 10%. En Ile de France, l'investissement en surfaces commerciales a concerné seulement 8% des transactions contre 22% en province.

La fluidité du marché est cependant entravée par une faible rotation des actifs. La faiblesse de l'offre a entraîné une nouvelle compression des taux de rendement dans les secteurs secondaires. Sur les produits « haut de gamme », les taux d'intervention se stabilisent.

### Les centres commerciaux

*Transactions de centres commerciaux français en 2006*

Catégorie	Nombre 2006	Volume 2006 (en millions d'euros)	Rendement Initial Moyen* 2006 (en %)	Rendement Initial Moyen * 2005 (en %)
Centres régionaux > 40.000 m².....	7	451,80	5,32	6,42
Grands centres de 20.000 à 40.000 m² .	8	252,98	6,72	6,42
Petits centres < 20.000 m² .....	21	359,42	6,79	7,24
<b>Total</b> .....	<b>36</b>	<b>1.064,20</b>	<b>6,26</b>	<b>6,69</b>

\*Prix d'acquisition, frais de mutation inclus, divisé par le loyer triple net

Source : *The Retail Consulting Group (RCG)*

Les grands centres régionaux sont les plus recherchés par les investisseurs internationaux, comme l'atteste l'écrasement de leur rendement initial moyen. Tandis que le taux d'intervention des petits centres (60% des transactions) rejoint celui des grands centres.

Les investisseurs étrangers ont toutefois reculé en 2006, face à l'agressivité des investisseurs français qui ont été à l'origine de 70% des investissements et 60% des transactions.

### Les parcs d'activités commerciales

L'engouement croissant pour les nouveaux parcs d'activités commerciales, dont les valeurs locatives progressent, a engendré un nouveau recul des taux de rendement.

*Taux de rendement haut de gamme*

Retail parks	janvier 2007	janvier 2006
Ile-de-France .....	5%	5,5%
Province.....	6%	6,25%

Source : *Cushman & Wakefield*

#### 10.2.4 Le marché des Centres de conférences et hôtelier<sup>23</sup>

##### Le marché des Centres de congrès et de conférences

La classification du marché de Centres de congrès et de conférences peut se faire via la division suivante :

- Réunions corporate
- Réunions non-corporate
  - Organisations gouvernementales

<sup>23</sup> Sources: Belgian Association of Professional Congres Organisers, EFAPCO, Etude prospective du Palais des Congrès à Bruxelles, Eurohypo, Euro Property, Fédération Horeca Belgique, France Congrès, International Congress & Convention Association, HVS International, Jones Lang LaSalle Hotels, MKG Consulting, REFIRE



– Organisations non gouvernementales

avec une subdivision entre des réunions nationales et internationales.

Des statistiques sur le secteur de congrès international non gouvernemental, diffusées par l'ICCA<sup>24</sup>, parlent de +/- 14.000 réunions par an, dont 62% en Europe, avec une durée moyenne de 4,2 jours.

Ce type de réunion est souvent réservé 2 à 3 années à l'avance, et change souvent de localisation internationale. 63% des réunions regroupent entre 50 et 500 participants. Les principaux mois d'activité sont juin et septembre, suivis de mai et octobre.

Les lieux de réunions sont pour 48% des Centres de conférences et pour 39% des hôtels avec des facilités de réunions.

Dans le classement de réunion d'organisations non gouvernementales, la France se trouve à la 7<sup>ème</sup> place avec 75 réunions par an. La Belgique se trouve sur la 29<sup>ème</sup> place avec 56 réunions par an.

### Le marché hôtelier en Europe

L'Europe est le plus grand marché hôtelier au monde, avec 5 millions de chambres (en comparaison de 4,5 millions aux Etats-Unis).

Les transactions dans le marché hôtelier en Europe ont porté sur 21,6 milliards d'euros en 2006, soit une augmentation de 38% par rapport à 2005. Les ventes de portefeuilles ont représenté 15 milliards d'euros, tandis que 6,6 milliards d'euros concernaient des transactions hôtelières individuelles.

43% des investissements ont été réalisés par des groupes de private equity, 20% par des groupes hôteliers, 13% par des individus et 11% par des sociétés immobilières (dont plus ou moins la moitié par des sociétés d'investissement de type REIT<sup>25</sup>).

Les cessions d'hôtels existants se font principalement selon deux schémas : 'sale-and-lease-back' et 'sale-and-manage-back'. Dans un contrat de 'sale-and-lease-back', l'exploitant de l'hôtel vend l'immeuble et le reloue, et garde donc le contrôle de l'exploitation. Dans un 'sale-and-manage-back', il vend toute l'activité, y compris le personnel, et reçoit une rémunération pour la gestion de l'hôtel. Cette rémunération comprend souvent un goodwill pour l'utilisation du nom de l'opérateur. En Europe, ce type de rémunération est généralement compris entre 3 et 3,9% du revenu brut, souvent majoré d'un incentive fee.

*Type de transactions (% sur les transactions 1<sup>er</sup> semestre 2006)*

Contrat de management	Lease/sale and lease back	Possession vacante (nouveaux hôtels construits)	Franchise	Corporate
31 %	21 %	36 %	4 %	8 %

*Source : Jones Lang LaSalle Hotels*

Les *yields* hôteliers devraient continuer à baisser en raison d'une demande accrue pour ce type d'immobilier. Le *yield* moyen était de 7,85% en 2001 et est descendu aujourd'hui à un niveau 5,5%-6,5%.

<sup>24</sup> ICCA = International Congress & Convention Association. Voir [www.iccaworld.com](http://www.iccaworld.com).

<sup>25</sup> REIT = Real Estate Investment Trust.

Le secteur hôtelier se porte actuellement bien, avec un taux moyen d'occupation de 71% en Europe, un tarif journalier moyen de 90 € et un RevPar de 64 €.

### **Belgique**

Le secteur MICE (*meetings, incentives, conferences & events*) à Bruxelles réalise un chiffre d'affaires de 4 milliards d'euros par an et emploie 22.000 personnes.

Le nombre total des réunions enregistrées en 2005 à Bruxelles s'est élevé à 66.000, avec 6,7 millions de participants et 2,5 millions de nuitées d'hôtel.

Les principales localisations pour héberger des grands congrès et conférences à Bruxelles avec mention de la capacité de leur plus grand auditoire sont :

- Palais des Congrès (réouverture prévue septembre 2009) : 3.000 personnes
- Brussels Expo : 2.000 personnes
- Pyramide Rogier : 1.500 personnes
- Salle Magdalena : 1.500 personnes
- Dolce La Hulpe : 500 personnes
- Diamant Brussels Conference & Business Center : 300 personnes
- Crown Plaza Bruxelles : 300 personnes
- Sheraton : 300 personnes

Il est à noter que BIAC envisage d'ériger un centre de congrès à Brussels Airport.

En ce qui concerne les hôtels, l'indice hôtelier HVS 2006 donne une valeur de 181.000 € par chambre à Bruxelles pour un hôtel 4 ou 5 étoiles.

### **France**

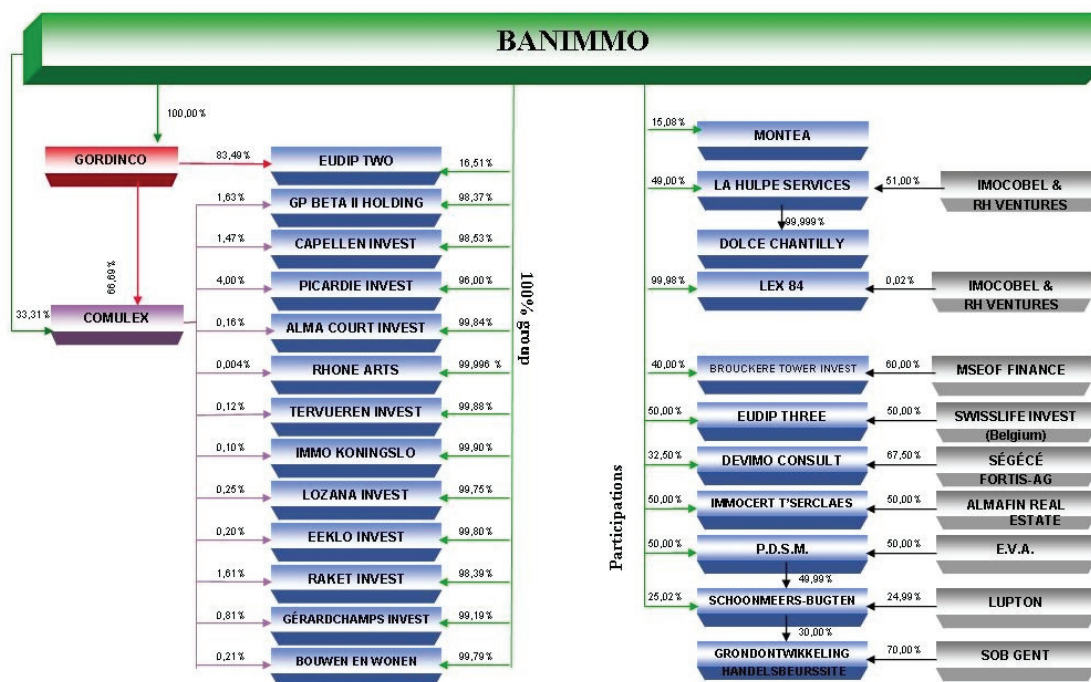
La France compte au total 120 centres de congrès.

Le montant de transactions hôtelières s'est élevé à 3,7 milliards d'euros en 2005 et est estimé à 2 milliards d'euros pour 2006.

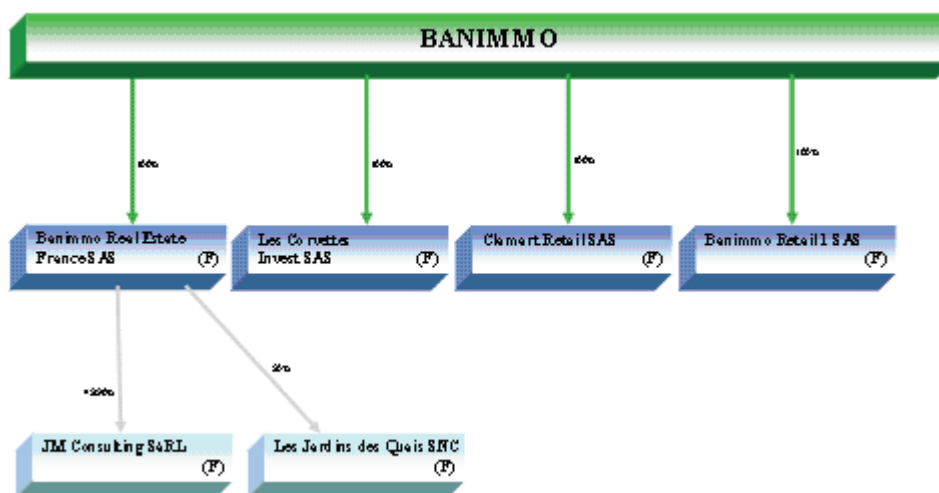
Le taux d'occupation en Ile de France était de 72% avec un tarif journalier moyen de 96 € et un RevPar de 69 €. Le nombre de chambres à Paris et en Ile de France s'élève à 17.000, dont 19% sont des chambres 4 étoiles.

## 11 Organigrammes

Belgique / Luxembourg / Pays-Bas



France



## 12 Propriétés immobilières, usines et équipements

### 12.1 Immobilisations corporelles importantes

L'activité principale du Groupe consistant en le repositionnement et la détention d'immobilisations corporelles importantes, veuillez vous référer à cet égard à la section 10.1 (« *Principales activités* »).

### 12.2 Environnement

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles du Groupe sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la « *due diligence* » préalable et d'éventuelles garanties de passif. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de Banimmo. Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, a été constituée (voyez la section 22.8.2 (« *Les actions initiées par le Groupe* »)). En outre, une provision de 500.000 € relative aux risques environnementaux du site des Corvettes a été constituée. Il s'agit des seules provisions enregistrées par Banimmo pour couvrir un risque environnemental.

## 13 Trésorerie et capitaux

### 13.1 Information sur les capitaux de la Société

Le tableau ci-dessous indique le montant consolidé des capitaux propres et de l'endettement financier de Banimmo au 31 décembre 2006 (comptes IFRS, avant distribution des dividendes ordinaire et privilégié).

	31/12/2006
	(en milliers d'euros)
Capital .....	75.282
Réserves consolidées <sup>26</sup> .....	30.074
<b>Capitaux propres</b> .....	<b>105.356</b>
Dette financière à long terme .....	85.028
Dette financière à court terme .....	16.419
Trésorerie et équivalent <sup>27</sup> .....	1.487
<b>Dettes financières nettes</b> .....	<b>99.960</b>
Ratio dette nette/total des actifs .....	40,8 %
Ratio dette brute/valeur de marché du portefeuille + participation financière Montea	48,5 %
Ratio dette nette/capitaux propres.....	95 %

La dette financière à long terme consiste exclusivement en une dette bancaire (dont aucune portion ne vient à échéance à court terme). Elle est garantie par des sûretés réelles, de type gage sur actions, mandat hypothécaire, gage sur loyers ou gage sur créances. Aucune hypothèque n'a été consentie, sauf sur trois actifs (à savoir Les Corvettes, Dolce Chantilly et Dolce La Hulpe Brussels).

<sup>26</sup> Dont: réserves de l'année: 20.472 €; réserves antérieures: 9.602 €.

<sup>27</sup> Il s'agit de trésorerie pure, à l'exclusion de valeurs mobilières.

La dette financière à court terme consiste exclusivement dans le programme de billets de trésorerie, lequel n'est garanti par aucune sûreté.

Le tableau ci-dessous reprend certains de ces montants au 31 mars 2007.

	<b>31/03/2007</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>
Capital .....	75.282
Réserves consolidées .....	6.323
<b>Capitaux propres*</b> .....	<b>81.605</b>
Dette financière à long terme .....	69.336
Dette financière à court terme .....	39.666

\* A l'exclusion du résultat du premier trimestre 2007.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la trésorerie n'a pas connu de modification significative.

### 13.2 Montant et source des flux de trésorerie de l'émetteur

Voyez la section 22.4 (« *Tableau consolidé des flux de trésorerie* »).

### 13.3 Information sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur

#### 13.3.1 Financement

Le taux d'intérêt moyen des crédits dont bénéficie la Société s'est élevé à 4,22% en 2006, à 3,66% en 2005 et à 3,50% en 2004. Pour plus d'informations à cet égard, veuillez vous référer à la section 22.1 (« *Informations financières historiques* »).

#### (a) Convention de crédit syndiqué du 5 septembre 2006

- Nature: facilité de crédit sur 5 ans
- Arrangeur: Aareal Bank
- Prêteurs: Aareal Bank / Fortis Banque / KBC / LBLux
- Montant: 215 millions d'euros
- Durée: du 5 septembre 2006 au 5 septembre 2011
- Principaux engagements:
  - ratio endettement / valeur<sup>28</sup> de 70%;
  - la valeur d'un seul actif ne peut pas dépasser 30% du total du portefeuille;
  - minimum 50% du risque relatif au taux d'intérêt doit être couvert.

Le crédit syndiqué a connu en avril une modification importante. Les banques ont relevé le ratio endettement / valeur, qui était limité à 70%, en augmentant la quote-part effectivement disponible du crédit syndiqué à 70% de la valeur d'expertise d'un bien acquis, lors de l'émission de garanties bancaires dans le cadre de VEFA.

<sup>28</sup> Ratio entre le montant d'endettement (compte tenu du programme de billets de trésorerie dont question ci-après) et la valeur des immeubles (« *Loan to Value* »).

Une fois la valeur future du bâtiment à construire déterminée à dire d'expert, Banimmo verra la quotité disponible du crédit syndiqué augmenter jusqu'à 70% du montant expertisé.

Ceci a pour effet d'optimiser l'utilisation du crédit syndiqué existant, en particulier lors d'opérations en France où le mécanisme de la VEFA est usuel.

(b) Billets de trésorerie

Banimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie à concurrence de 50 millions d'euros, qui a été porté à 75 millions d'euros à partir de fin mai 2007.

Ce programme s'intègre dans les plafonds autorisés par le crédit syndiqué existant de 215 millions d'euros qui reste inchangé.

Cependant, l'extension du plafond autorisé du programme de billets de trésorerie permet à Banimmo de se financer par appel direct au marché des capitaux à des conditions sensiblement meilleures que celles obtenues par des crédits bancaires.

Cette extension se justifie par le succès du programme existant lancé en automne 2006.

(c) Convention de crédit pour les Joint Ventures

Ce crédit est spécifiquement dédié au financement des participations dans des sociétés où Banimmo détient moins de 75% du capital.

- Nature: crédit sur 5 ans
- Agent: Aareal Bank
- Prêteurs: Aareal Bank / Fortis Banque
- Montant: 25 millions d'euros
- Durée: du 1 décembre 2006 au 1 décembre 2011
- Principaux engagements:
  - le financement ne peut excéder 60% du montant investi par Banimmo;
  - le montant maximum financé par Joint Venture est de 12,5 millions d'euros;
  - 50% minimum du risque relatif au taux d'intérêt doit être couvert;
  - le ratio prêt / valeur ne peut excéder 75%. Le ratio est calculé en reprenant la valeur de marché de tous les actifs y compris ceux de la Joint Venture, ramené à la dette financière globale (crédit syndiqué + crédit pour la Joint Venture).

Les autres clauses usuelles du crédit syndiqué restent d'application.

(d) Crédit d'investissement de 2.970.050 € contracté auprès de Fortis Banque

Ce crédit a été contracté par la filiale Eudip Two SA afin de financer les travaux d'aménagement du bâtiment H3 sis à Evere, qui a été grevé d'un usufruit au profit de la Communauté Européenne pour une durée de 10 ans.

Le remboursement est échelonné sur 8 ans (échéance: 5 janvier 2015). Banimmo garantit les engagements de sa filiale et Fortis Banque bénéficie d'une mise en gage des créances actuelles et futures à l'égard de la Communauté Européenne.

Le crédit a été contracté à un taux fixe de 5,06%.

### 13.3.2 Contrats d'instruments de couverture

La convention de crédit syndiqué impose à Banimmo de couvrir au minimum 50% de ses encours. Au 31/12/2006, la dette financière consolidée du Groupe s'élevait à 101,45 millions d'euros.

Les couvertures de taux contractées sont cependant très supérieures aux minima requis comme il ressort du tableau ci-dessous.

#### Banimmo

Montant (en €)	Période couverte	Type de couverture	Taux garanti
70.000.000	Jusqu'au 31/12/2007	Cap simple	3,5%
100.000.000	Du 30/03/2007 au 30/03/2008	Cap simple	4,20%
40.000.000	Du 30/03/2007 au 30/03/2008	Collar	3,10% <i>knock-out</i> à 4,25%; 4,35%; 4,45%
Au-delà du 30/03/2008:			
55.000.000	Du 30/03/2008 au 30/03/2009	Collar	3,65% <i>knock-out</i> à 5,2%
50.000.000	2008 à 2009	Cap simple	3,75%
15.800.000	Échéance 29/04/2009	Cap simple	4,5%
40.000.000	Échéance 31/03/2010	Collar	4,2% <i>knock-out</i> à 4,85%
50.000.000	2009 à 2010	Collar	4,35% <i>knock-out</i> à 5,35%

Un *collar* est un instrument de couverture de taux d'intérêt combinant deux options dans le chef de l'emprunteur: l'achat d'une option *cap* et la vente d'une option *floor*. Le *collar* permet ainsi, indépendamment de l'évolution du taux de référence de l'emprunt (l'Euribor à 3 mois p.ex) de garantir un taux d'emprunt maximum (le *cap*) moyennant l'acceptation d'un taux d'emprunt minimum (le *floor*). Cet instrument permet de bénéficier d'une éventuelle baisse de taux (jusqu'au niveau du *floor*) tout en se protégeant d'une éventuelle hausse (au-delà du *cap*). De plus, la prime perçue par l'emprunteur sur la vente de l'option *floor* compense la prime payée par l'emprunteur pour l'achat de l'option *cap*, générant ainsi une couverture sans frais pour l'emprunteur.

Banimmo a également fait appel à des couvertures par *collar* intégrant une ou deux options supplémentaires: le *knock-in* et le *knock-out*. L'option *knock-in* est associée au *floor*: l'option *knock-in* permet de bénéficier d'un taux d'emprunt inférieur au *floor* lorsque le taux de référence du crédit (l'Euribor 3 mois par exemple) est inférieur au *floor* mais reste supérieur au niveau du *knock-in*. Si le taux de référence passe en dessous du taux *knock-in*, la couverture se met en place avec un taux d'emprunt égal au *floor*. La structure, qui permet de bénéficier plus longtemps d'une éventuelle baisse de taux qu'avec un *collar* classique, est également de type « *zero cost* ». L'option *knock-out* est associée au *cap*: l'option *knock-out* permet de bénéficier d'un taux d'emprunt maximum garanti (le *cap*) même si le taux de référence du crédit le dépasse tout en n'excédant pas le niveau du *knock-out*. Si le taux de référence atteint le niveau du *knock-out*, la couverture est annulée et le taux d'emprunt devient le taux de référence, aux conditions de marché du moment, sans maximum. La structure est également de type « *zero cost* ».

Ces instruments ont été partiellement financés par l'émission d'options *put* avec *knock-in*. Tous les *knock-in* oscillent entre 2,60% et 3,50%.

Ces instruments ont des échéances similaires aux *cap* correspondants.

Dans l'état actuel du marché monétaire, les options émises sont sans valeur et ne seront pas exercées par la contrepartie.

Les filiales non consolidées par intégration globale en 2007 que sont La Hulpe Services SA et Chantilly SA (qui détiennent les Centres de conférences) sont gérées financièrement par Banimmo.

Leurs dettes financières font également l'objet de couvertures.

Montant (en €)	Période couverte	Type de couverture	Taux garanti
<b>La Hulpe Services SA</b>			
23.750.000	20/02/2007 au 20/02/2011	Swap taux fixe	4,14%
23.750.000	Idem	Swap participatif	Taux max. 4,5% Taux plancher 3,26%
<b>Chantilly SA</b>			
6.000.000	Idem	Swap taux fixe	Taux max. 4,5%
6.000.000	Idem	Swap participatif	Taux max. 4,5% Taux plancher 3,26%

#### 13.4 Informations concernant les restrictions à l'utilisation des capitaux

Il n'y a pas de restrictions concernant l'utilisation de la trésorerie autres que celles qui sont usuellement prévues par les crédits auxquels la Société a recours.

#### 13.5 Informations concernant les sources de financement attendues

La convention de crédit syndiqué de septembre 2006 et le programme de billets de trésorerie (tels que décrits à la section 13.3.1 ci-dessus) constituent à l'heure actuelle les seules sources de financement extérieures pour des investissements futurs. Ces investissements seront également financés par le produit de l'augmentation du capital résultant de l'Offre et les *cash-flow* non distribués.

Au 31 décembre 2006, le montant des facilités de crédit non utilisé s'élevait à 141 millions d'euros.

#### 14 Recherche et développement, brevets et licences

Le Groupe n'a pas d'activités de recherche et développement (*R&D*).

#### 15 Informations sur les tendances

Les perspectives 2007 restent favorablement influencées par une progression attendue des revenus locatifs nets, des commissions de tiers et d'un marché immobilier orienté à la hausse tant en Belgique, au Luxembourg, qu'en France.

Au plan des revenus locatifs, une hausse des revenus locatifs nets à périmètre constant est attendue du fait des locations nouvelles signées en 2006.



Par ailleurs, au cours du premier trimestre 2007, le Groupe a loué 8.200 m<sup>2</sup> supplémentaires dans les immeubles Athena Business Center, Atlantic House, Capellen et à La Hulpe.

De surcroît, Banimmo a conclu un contrat d'usufruit avec la Commission Européenne sur une surface de 12.450 m<sup>2</sup> pour l'immeuble « Da Vinci H3 ».

La superficie louée supplémentaire n'intègre pas les surfaces louées de la Tour Brouckère (13.200 m<sup>2</sup>) du fait de la cession partielle de cet actif intervenue entre temps. Cet actif ne contribue dès lors plus aux revenus locatifs de l'année 2007.

L'acquisition en avril 2007 du bâtiment Antwerp Expo à Anvers, qui est entièrement loué, contribuera également à la hausse des revenus locatifs.

Enfin, l'acquisition du Centre de conférences situé à Chantilly en France (Dolce Chantilly), groupé avec le Centre de Dolce La Hulpe, constitue une source de revenus supplémentaires.

Cependant, le Centre de Dolce La Hulpe, qui a démarré son exploitation en février 2007, aura, en termes de résultats nets, une contribution négative pour son premier exercice.

De ce fait, l'impact des deux Centres de conférences en termes de résultat net sera marginal en 2007. A partir de 2008, la Société s'attend à ce que cette contribution devienne significative.

Le poste Revenus de Joint Ventures/Commissions de Tiers devrait également progresser significativement du fait de la conclusion en janvier 2007 de la syndication du pôle de Centres de conférences via l'ouverture du capital de la société La Hulpe Services SA à deux investisseurs financiers. Banimmo restera, avec 49%, l'actionnaire opérationnel de cette société et percevra des rémunérations à cet égard.

En vertu des contrats conclus avec les co-investisseurs, Banimmo devrait percevoir des commissions additionnelles de l'ordre de 2 millions d'euros grâce aux Centres de conférences de La Hulpe et de Chantilly.

Au total, les revenus récurrents devraient s'élever à 15-16 millions d'euros.

Au plan des plus-values, deuxième source structurelle de résultats dans le Groupe Banimmo, trois cessions auront un impact favorable sur le compte de résultats de l'exercice 2007.

Ces trois opérations sont la cession de 51% du capital de La Hulpe Services SA, la cession de 40% du capital de Brouckère Tower Invest et la cession envisagée de l'actif Atlantic House situé à Anvers.

Les deux premières transactions seront, sauf imprévu, intégrées dans le résultat du premier semestre et les modalités en sont connues.

La cession de l'actif Atlantic House devrait être finalisée au second semestre. Les premières offres reçues confortent les hypothèses internes retenues.

L'ensemble de ces opérations devrait générer des plus-values brutes de l'ordre de 20 millions d'euros en 2007.

Les coûts de personnel, frais généraux et autres frais d'exploitation restent sous contrôle nonobstant le recrutement d'une personne supplémentaire en France pour le second semestre 2007.

Les charges financières sont difficiles à estimer car le calendrier des cessions et acquisitions pour des montants importants a une influence directe sur l'endettement net de la Société.

Les couvertures de taux en vigueur ont pour conséquence que la hausse actuelle des taux d'intérêt est pratiquement sans effet sur le résultat du Groupe.

Hors effet de l'augmentation de capital, les charges financières devraient rester en ligne avec le niveau de 2006, voire être en légère diminution.

Au niveau de la trésorerie, les principaux mouvements du premier trimestre 2007 ont été le paiement du dividende (sortie de 23 millions d'euros) et la conclusion de la syndication du pôle de Centres de conférences. Cette opération a entraîné un apport de trésorerie de 18 millions d'euros.

La fiscalité sur les résultats récurrents reste faible et à des niveaux comparables à ceux de 2006.

L'ensemble de ces éléments permet d'anticiper un résultat net pour 2007 (et hors tout impact de réévaluations des actifs immobiliers et financiers rendues obligatoires par les normes IFRS), qui ne devrait pas être inférieur à 21 millions d'euros.

Pour les années ultérieures, la Société entend poursuivre une progression de ces résultats, notamment grâce à une politique d'investissements de l'ordre de 70 millions d'euros par an.

Les objectifs à atteindre par Banimmo dans le cadre de son activité de repositionnement sont:

- en ce qui concerne les actifs:
  - (i) l'augmentation de la valeur locative estimée (ERV) (avec un taux entre 7 et 8%);
  - (ii) la diminution des coûts de maintenance et de propriété;
  - (iii) l'amélioration technique et commerciale des actifs afin de diminuer les primes de risque;
  - (iv) un IRR moyen d'environ 15% sur les investissements individuels.
- en ce qui concerne la société:
  - (i) un meilleur rendement sur les actifs au travers des revenus des Joint Ventures;
  - (ii) le maintien d'un ratio de revenus récurrents divisés par les coûts opérationnels et charges financières supérieur à 1;
  - (iii) un ratio endettement/valeur entre 60 et 70%;
  - (iv) une rotation des actifs dans les 5 à 7 ans.

## **16 Composition et fonctionnement des organes d'administration et de contrôle**

### **16.1 Composition du conseil d'administration**

Actuellement et à la clôture de l'Offre, le conseil d'administration est composé des membres suivants:

- Affine SA, square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France. Représentant permanent: Maryse Aulagnon;
- MAB Finances, square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France. Représentant permanent: Alain Chaussard;
- Ariel Lahmi, dont l'adresse professionnelle est square Edouard VII, 4, 75009 Paris, France;
- Strategy, Management and Investments SPRL, avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472.171.650. Représentant permanent: Didrik van Caloen;
- Stratefin Management BVBA, Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 0873.464.016. Représentant permanent: Christian Terlinden;
- PH Properties Investments SPRL, avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0878.005.002. Représentant permanent: Patrick Henniquau;

- Icode SPRL, rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469.114.665.  
Représentant permanent : Dominique de Ville de Goyet;
- Patrick Buffet, rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, France.

*Maryse AULAGNON - Président Directeur Général d'Affine*

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

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

*Alain CHAUSSARD - Vice-Président et Directeur général d'Affine et Président de Concerto Développement*

Alain CHAUSSARD est diplômé de l'Ecole centrale de Paris, de l'Institut d'études politiques et de l'Ecole nationale de statistique et d'administration économique. Il est également titulaire d'une maîtrise de Mathématiques et d'un DEA de Finances.

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

*Ariel LAHMI - Directeur Général de Concerto Développement et Président d'Affine building construction and design.*

Ariel LAHMI est titulaire du diplôme d'expertise comptable et commissaire aux comptes.

Après avoir été cadre chez Amar et Associés durant 5 ans, il fonde successivement une société de conseil en gestion de patrimoine, une société de courtage en assurance, placements financiers et intermédiation bancaire, ainsi qu'une société de transactions immobilières. En 1997, il participe au rachat de la société Cepco, spécialisée dans le pilotage d'opérations industrielles et logistiques, qui, réunie avec ses sociétés, constitue le groupe Concerto Développement, spécialisé dans la finance et l'immobilier industriel et commercial, dont il est nommé Directeur Général. Lorsque Concerto Développement rejoint Affine en 2001, il entre au conseil d'administration de celle-ci. En février 2006, il devient également Président d'Affine building construction & design, société spécialisée dans l'ingénierie de la construction.

Il est également gérant de Courcelles Invest SARL, Dan Real Estate SCI et MGP Sun SARL, ainsi que président de JDJ One LLC, JDJ 26 SA, JDJ 8 SA et Sun Lille SAS et administrateur-délégué de JDJ Two SA.

#### *Didrik VAN CALOEN*

Didrik van Caloen, né en 1955, a obtenu une Licence & Maîtrise en Sciences Economiques à l'Université Catholique de Louvain. Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment auprès de General Electric Information Services en tant que *Sales representative - timesharing services* (1979 – 1980), de Citibank N.A., Brussels en tant que *Fx junior trader, credit officer, corporate finance management and Financial Institutions Business Head and Credit Officer* (d'octobre 1980 à septembre 1993), de Citibank (Luxembourg) en tant que directeur général en charge de l'*institutional and funds management business* (d'octobre 1993 à mai 1994), de Régent Finance (joint venture avec Anhyp) en tant que directeur (de mai 1994 à juillet 1995), de la Banque d'Epargne Anhyp en tant que membre du Comité de Direction et responsable du département crédits immobiliers (d'août 1995 à janvier 1999) et chez AXA Real Estate Investment Managers Benelux en tant que *Managing Director* (de février 1999 à juin 2000).

Il est Chief Executive Officer, administrateur et membre du comité de direction.

Il est également administrateur de Devimo group, Affine, Azur asbl.<sup>29</sup>

#### *Christian TERLINDEN*

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

Il est depuis juin 2005 *Chief Financial Officer* et membre du comité de direction de Banimmo. Au cours des 5 dernières années, il a également été administrateur des sociétés Zetes Industries, Air Energy, Tradecorp, SPC, Interpec Iberica, Sapec SGPS, Sapec Imobiliaria et Sapec Comercio e Serviços. Il est actuellement administrateur des sociétés Montea et Devimo Consult.

#### *Patrick HENNIQUAU*

Patrick Henniquau, né en 1952, est diplômé de l'Ecole des Travaux Publics et du Centre des Hautes Etudes de la Construction. Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment dans le groupe Bouygues de 1978 à 1990, dans l'entreprise Norpac en tant que chef de groupe Travaux et Ingénieur Technico-commercial et dans la société Batir en tant que Directeur de service et Directeur régional. Il a par la suite été actif au sein de la société Codic, filiale de Promotion Immobilière du groupe anglo-saxon Dixons de 1990 à 2000 en tant que Directeur Général France et Administrateur de la filiale de promotion en Belgique.

En 2000, il a fait partie du groupe HRO et a créé et assuré la Direction Générale de HRO Retail.

Par la suite, il a rejoint le Groupe Banimmo via Banimmo Real Estate France créée en 2003.

Il est également gérant de JMConsulting SARL.

#### *Dominique DE VILLE DE GOYET*

Dominique de Ville de Goyet, né en 1954, a obtenu en 1977 une licence en administration et en gestion de l'UCL (Louvain School of Management – IAG). Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment en tant qu'Audit Manager chez PricewaterhouseCoopers (de 1977 à

---

<sup>29</sup> Il a également été administrateur d'Investihome SA (jusqu'en 2003) et gérant d'Immodalle SPRL (jusqu'en 2005).

1985), membre du comité de direction de l'Investment Banking de la Banque Degroof (de 1985 à 1990), associé-gérant de la Banque Puilaetco scs (de 1990 à 2004) et administrateur-délégué de Puilaetco Dewaay Private Bankers (de 2004 à 2005). Il est aujourd'hui administrateur non exécutif de Puilaetco Dewaay Private Bankers, Puilaetco Private Bankers et Parax SA, et, en tant que représentant permanent d'Icode SPRL, administrateur de Puratos Group et OAAGC Holding et membre du Comité d'Investissement de la société C+ Investments.<sup>30</sup>

#### *Patrick BUFFET*

Patrick Buffet, né en 1953, a obtenu un diplôme d'Ingénieur au Corps des Mines. Après avoir exercé diverses fonctions notamment pour le Ministère de la Recherche et de l'Industrie et le Cabinet du Ministre Délégué à l'Energie (1978-1986), il devient Directeur du Plan, du Développement et du Contrôle de Gestion de l'Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), Président Directeur Général de Sanders SA (1989-1991) et Conseiller Industriel à la Présidence de la République. Patrick Buffet entre ensuite à la Société Générale de Belgique en tant que membre du Comité de Direction et Directeur des Participations Industrielles et de la Stratégie (1994-1998). En 1998, il est nommé Directeur Général Adjoint et membre du Comité exécutif de Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001). En 2001, il devient Délégué Général de Suez, en charge de la Stratégie et du Développement, puis il prend également en charge la Direction des Affaires Internationales et la Direction Commerciale France (2001-2007). Il est depuis avril 2007 Président Directeur Général du Groupe ERAMET et a également exercé au cours des cinq dernières années, pendant sa présence au sein du Groupe Suez jusque début 2007, un mandat d'administrateur auprès de Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services et Electrabel.<sup>31</sup>

## **16.2 Composition du comité de direction**

Un comité de direction a été instauré au sein de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au Code des sociétés (voyez « *Comité de direction* », section 23.2.2 (« *Conseil d'administration* »)).

Actuellement, le comité de direction est composé des membres suivants:

- Strategy, Management and Investments SPRL, avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472.171.650. Représentant permanent: Didrik van Caloen;
- Stratefin Management BVBA, Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 0873.464.016. Représentant permanent: Christian Terlinden;
- PH Properties Investments SPRL, avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0878.005.002. Représentant permanent: Patrick Henniquau;
- André Bosmans Management BVBA, Posternestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 476.029.577. Représentant permanent: André Bosmans;
- Thierry Kislanski Management SPRL, rue de Savoie 60, 1060 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 866.355.005. Représentant permanent: Thierry Kislanski;
- Amaury de Crombrughe BVBA, Sneppenlaan 16, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Bruxelles) 464.615.548. Représentant permanent: Amaury de Crombrughe.

<sup>30</sup> Il a également été administrateur-délégué de Puilaetco SCS (jusqu'en septembre 2005) et administrateur de la SA Centrag (jusqu'en septembre 2005).

<sup>31</sup> Patrick Buffet est également membre du Conseil de Surveillance d'Arcole Industries et a été au cours des cinq dernières années membre du Conseil de Surveillance d'Areva, IXIS CIB et Astorg Partners.

En ce qui concerne les biographies de Messieurs Didrik van Caloen, Christian Terlinden et Patrick Henniquau, veuillez vous référer à la section 16.1 ci-dessus.

#### *André BOSMANS*

André Bosmans, né en 1954, a obtenu son diplôme de licencié en droit (RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire, il a également travaillé à partir de 1990 chez Imofo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier.

Il est depuis 1996 secrétaire général et membre du comité de direction de Banimmo. Il est administrateur indépendant de Vedis NV et, depuis octobre 2006, administrateur de la SICAFI Montea.

Il est également administrateur de la NV Grondontwikkeling Handelsbeurssite.

#### *Thierry KISLANSKI*

Thierry Kislanski, né en 1959, est ingénieur civil, diplômé de l'Ecole Polytechnique de Bruxelles et possède un MBA de Cornell University aux Etats-Unis.

Il a débuté son parcours professionnel dans le secteur de l'industrie, dans un premier temps chez Exxon à Bruxelles pendant 3 ans et ensuite chez Unilog à Paris, pendant 9 ans, où il a exercé des fonctions de management et de directeur de filiales.

En 1996, il a rejoint le groupe Bouygues France dans les activités de développements immobiliers, pour y assurer des fonctions de direction, en France puis en Belgique jusqu'en 2004.

Il rejoint le Groupe Banimmo en 2004 en tant que membre du Comité de Direction et plus spécifiquement en tant que responsable du développement.

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

#### *Amaury DE CROMBRUGGHE*

Amaury de Crombrugghe, né en 1967, a obtenu un Master of Business Administration à la European University de Barcelone. Il a acquis diverses expériences professionnelles, notamment chez Grey Advertising en tant qu'Account Manager pour 6 produits Procter&Gamble, auprès de la SICAFI Cofinimmo en tant que Directeur Commercial, auprès de DBAssociates en tant que responsable du département Corporate Real Estate, auprès de CB Richard Ellis en tant que Managing Director,

Il a rejoint Banimmo en 2005 comme directeur commercial et membre du comité de direction de Banimmo.

Il est également administrateur de la NV Grondontwikkeling Handelsbeurssite et, à titre personnel, du Cercle du Parc et du Groupement Forestier du Parc Challon.<sup>32</sup>

#### *Déclaration*

Il n'existe pas de lien familial entre les administrateurs et/ou membres du comité de direction (ou certains d'entre eux) et aucun administrateur ou membre du comité de direction n'a au cours des cinq dernières années (i) été condamné pour fraude, (ii) été associé en tant que membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une société à une faillite, une mise sous séquestre,

---

<sup>32</sup> Il a également été administrateur d'Ipex SA.

ou une liquidation<sup>33</sup>, (iii) fait l'objet d'incrimination et/ou de sanction publique officielle nominative prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ou (iv) été empêché par un tribunal en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur d'instruments financiers.

La Société informe que l'un des membres de sa direction a, pour des faits antérieurs à ses fonctions auprès de la Société et sans lien avec celles-ci, fait l'objet d'une sanction administrative définitive au regard de l'article 25, § 1er, 1°, a) de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers. Cette sanction a fait l'objet d'une publication non nominative. L'intéressé a tenu la Société informée en temps utile de ces faits.

### **16.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la direction générale**

#### **16.3.1 Opérations intra-groupe**

L'article 524 du Code des sociétés organise une procédure spéciale lorsque les décisions ou opérations de la Société concernent les relations entre la Société d'une part, et les sociétés liées à cette Société d'autre part, à l'exception des relations entre la Société et ses filiales. La procédure doit également être suivie pour les décisions ou opérations qui concernent les relations entre les filiales de la Société et les sociétés liées aux filiales concernées. Cette procédure spéciale n'est toutefois pas applicable pour les décisions ou opérations habituelles intervenant dans des conditions normales du marché ou pour des décisions et opérations dont la valeur ne dépasse pas un (1)% de l'actif net consolidé de la Société.

#### **16.3.2 Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs**

L'article 523 du Code des sociétés organise une procédure spéciale dans l'hypothèse où un administrateur de la Société a directement ou indirectement un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration.

La procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés n'a pas été mise en œuvre à ce jour par la Société.

#### **16.3.3 Conflits d'intérêts au niveau du comité de direction**

L'article 524<sup>ter</sup> du Code des sociétés organise une procédure spéciale dans l'hypothèse où un membre du comité de direction de la Société a directement ou indirectement un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du comité.

Préalablement à l'admission à la négociation des Actions sur *Eurolist* d'Euronext Brussels, deux décisions ont donné lieu à la mise en œuvre de la procédure prévue par l'article 524<sup>ter</sup> du Code des sociétés le 8 décembre 2004 et le 15 février 2006, dans le cadre du recours par Banimmo à la société Sigma (une société dirigée par le frère de M. Didrik van Caloen) dans la recherche d'un partenariat pour la Tour Brouckère et pour Lozana Invest, alors même qu'il ne s'agissait pas d'un conflit d'intérêts au sens de l'article précité et que les montants en jeu étaient de faible importance.

Pour le reste, Banimmo n'a à la date de ce Prospectus pas connaissance de conflit d'intérêts actuels ou potentiels au niveau des organes d'administration, de direction et de la direction générale.

---

<sup>33</sup> M. Dominique de Ville de Goyet (le représentant permanent d'Icode SPRL) est toutefois impliqué dans la liquidation en cours de la Compagnie Financière Puilaetco. Il s'agit d'une liquidation volontaire car cette ancienne holding de contrôle de la banque Puilaetco SCS n'a plus d'objet, et tous les créanciers de la société liquidée seront intégralement désintéressés.

M. Didrik van Caloen a quant à lui été nommé liquidateur d'Investihome SA en 2003.



## 17 Rémunération et avantages

La rémunération annuelle brute globale versée par la Société et ses Filiales à l'ensemble de ses administrateurs exécutifs et membres du comité de direction (soit au total six personnes) s'élevait en 2006 à un montant total de 1.499.224 €. En outre, un montant net global de 3.999.913 € a été distribué le 6 mars 2007 au titre de dividende privilégié relatif à l'ensemble des actions de catégorie B. Le dividende privilégié constitue un mécanisme de rémunération en faveur des membres du comité de direction, établi aux termes de la convention d'actionnaires entre Affine et le Management (concernant la méthode de calcul du dividende privilégié, veuillez vous référer à la section 22.7 (« *Politique de distribution des dividendes* »)). Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la Société ou ses Filiales.

Les administrateurs non exécutifs n'ont pas reçu de rémunération pour l'exercice de leurs mandats d'administrateur en 2006. Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la Société ou les Filiales.

Les administrateurs indépendants reçoivent une rémunération fixe annuelle pour l'exercice de leur mandat correspondant aux exigences du marché, à l'exclusion de tout autre avantage ou rémunération différée.



## 18 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

### 18.1 Mandats des membres du conseil d'administration

Nom et fonction	Date de première nomination	Date de début du mandat actuel	Date d'échéance du mandat actuel
Affine SA (Administrateur non exécutif) Représentant permanent: Maryse Aulagnon <i>Président du conseil d'administration</i>	28 février 2006	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
MAB Finances (Administrateur non exécutif) Représentant permanent: Alain Chaussard	28 février 2006	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
Ariel Lahmi (Administrateur non exécutif)	28 février 2006	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
Strategy, Management and Investments SPRL (Administrateur exécutif) Représentant permanent: Didrik van Caloen	17 mars 2003 (coopté par le conseil)	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
Stratfin Management BVBA (Administrateur exécutif) Représentant permanent: Christian Terlinden	4 août 2006	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
PH Properties Investments SPRL (Administrateur exécutif) Représentant permanent: Patrick Henniquau	4 août 2006	16 mars 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
Icode SPRL (Administrateur indépendant) Représentant permanent: Dominique de Ville de Goyet	5 juin 2007	5 juin 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010
Patrick Buffet (Administrateur indépendant)	5 juin 2007	5 juin 2007	Lors de l'assemblée générale ordinaire de 2010

Voyez la section 16.1 (« *Composition du conseil d'administration* ») pour une description plus détaillée du conseil d'administration.

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

Banimmo a conclu des contrats de management avec chacun des membres du comité de direction. Ces contrats sont conclus aux conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère selon le membre du comité de direction concerné. Les contrats sont des contrats à durée indéterminée,

auxquels chacune des parties peut mettre fin moyennant un préavis (ou une indemnité correspondante) de 12 à 24 mois. Banimmo peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité en cas de faute grave du membre du comité de direction concerné, de changement de contrôle au sein de cette entité ou de remplacement du représentant permanent du membre du comité de direction concerné sans l'accord préalable de Banimmo. Les contrats contiennent une clause de non-concurrence tant pendant la durée du contrat que pendant une période de 6 mois après sa rupture.

### **18.3 Comités du conseil d'administration**

Le conseil d'administration est assisté de deux comités composés d'administrateurs de la Société, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'audit. Ces comités seront mis en place après la clôture de l'Offre.

#### **18.3.1 Comité de nomination et de rémunération**

(i) Rôle

Le comité de nomination et de rémunération fait des recommandations au conseil d'administration concernant la nomination et la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité de direction. Le conseil d'administration conserve la plénitude de ses compétences en la matière, conformément au Code des sociétés.

(ii) Pouvoirs

Dans le cadre des nominations et des évaluations:

- étudier des critères de sélection et des procédures pour la nomination des membres du conseil d'administration;
- analyser les candidatures pour des mandats vacants d'administrateur, sur la base de propositions du comité de direction ou d'un actionnaire, en conformité avec les Statuts;
- analyser les candidatures pour des mandats vacants au sein du comité de direction, sur la base de propositions du comité de direction;
- étudier des propositions de nouvelle nomination;
- évaluer régulièrement la taille et la composition du conseil d'administration et, le cas échéant, préparer des recommandations quant à la modification de sa taille et de sa composition.

Dans le cadre des principes de rémunération:

- préparer des propositions au conseil d'administration en matière de politique de rémunération des administrateurs;
- préparer et évaluer les propositions faites au conseil d'administration en matière de politique de rémunération des cadres supérieurs et des membres du comité de direction, pour ces derniers, dans les limites de ce qui est prévu dans les contrats de management au moins en ce qui concerne:
  - (I) les principales conditions contractuelles, y compris les caractéristiques principales des plans de pension et les arrangements prévus en cas de cessation anticipée;
  - (II) les caractéristiques principales de détermination de la rémunération, y compris:
    - l'importance relative de chaque composante de la rémunération;
    - les critères de performance applicables aux composantes variables de la rémunération; et

- les avantages en nature.

(iii) Composition

Le comité de nomination et de rémunération est composé d'au moins trois administrateurs. Tous ses membres doivent être des administrateurs non exécutifs, dont une majorité d'administrateurs indépendants. La composition du comité de nomination et de rémunération peut s'écarter de cette structure si, aux yeux du conseil d'administration, une composition différente peut apporter au comité une expérience et une expertise supérieures.

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

Le comité de nomination et de rémunération est présidé par le président du conseil d'administration ou par un autre administrateur non exécutif nommé par le comité.

(iv) Secrétaire

Le secrétaire du comité de nomination et de rémunération ou une autre personne désignée par le président de la réunion prépare un rapport sur les conclusions et les recommandations du comité de nomination et de rémunération. Le secrétaire du comité de nomination et de rémunération envoie le rapport à tous les membres du conseil d'administration à bref délai après la réunion.

(v) Fonctionnement

Le comité de nomination et de rémunération se réunit aussi souvent que son fonctionnement efficace l'exige, et dans tous les cas au moins une fois par an. Les réunions sont, dans la mesure du possible, organisées à l'avance pour chaque exercice.

Les réunions du comité de nomination et de rémunération sont en principe convoquées par le président du comité de nomination et de rémunération. Chaque membre du comité de nomination et de rémunération peut demander qu'une réunion soit convoquée.

Sauf dans les cas requérant une action rapide, l'ordre du jour de la réunion ainsi que la documentation sont envoyés aux membres du comité de nomination et de rémunération au moins au moins huit (8) jours avant la réunion.

Le quorum de présence est atteint pour une réunion si au moins deux des membres y assistent.

Les décisions sont prises à la majorité des voix par les membres du comité. Le comité peut inviter d'autres personnes à assister à ses réunions.

Aucun administrateur n'assiste aux réunions du comité de nomination et de rémunération durant lesquelles sa propre rémunération est discutée, et aucun administrateur ne peut être impliqué dans une décision concernant sa propre rémunération.

(vi) *Reporting* et évaluation

Le comité de nomination et de rémunération fournit au conseil d'administration des informations claires et régulières concernant l'exercice de ses fonctions. Il informe le conseil d'administration de tous les domaines dans lesquels une action ou une amélioration est à son avis nécessaire. Le comité de nomination et de rémunération prépare des recommandations concernant les démarches nécessaires qui doivent être entreprises.

Le comité de nomination et de rémunération vérifie son propre mode de fonctionnement et son efficacité une fois par an. Il fait rapport sur son évaluation au conseil d'administration et, le cas échéant, lui soumet des propositions de changement.

Le comité de nomination et de rémunération doit examiner toutes les propositions de nomination d'administrateurs et de membres du comité de direction. Le comité de direction peut être consulté par le comité de nomination et de rémunération, spécialement lorsqu'il s'agit de questions relatives à des administrateurs exécutifs ou à des membres du comité de direction.

### **18.3.2 Comité d'audit**

#### **(i) Rôle et pouvoirs**

Le comité d'audit examine le respect des procédures administratives, légales et fiscales en matière de *reporting* financier, ainsi que le suivi des audits financiers et opérationnels, et conseille sur le choix et la rémunération des commissaires. Le comité d'audit fait rapport directement au conseil d'administration, qui conserve la plénitude de ses compétences en la matière conformément au Code des sociétés.

Le comité d'audit veille à l'intégrité de l'information financière fournie par la Société. En particulier, le comité d'audit:

- vérifie que le reporting financier donne une image exacte, honnête et claire de la situation et des perspectives de la Société, à la fois sur une base individuelle et sur une base consolidée;
- vérifie l'exactitude, le caractère complet et la cohérence des informations financières avant qu'elles soient annoncées au public;
- évalue le choix des principes de comptabilité et l'impact de nouvelles règles de comptabilité;
- discute les questions importantes en matière de reporting financier à la fois avec les membres du comité de direction et le collège des commissaires.

En ce qui concerne le contrôle interne, le comité d'audit:

- évalue au moins une fois par an le système de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le comité de direction;
- examine les commentaires relatifs au contrôle interne et à la gestion des risques repris dans le rapport annuel de la Société.

En ce qui concerne l'audit interne, le comité d'audit formule des recommandations sur la sélection, la nomination et la révocation d'un responsable de l'audit interne, si la taille de la société le justifie et si le comité ne peut lui-même effectuer cette tâche, et sur le budget annuel alloué à l'audit interne. Les responsabilités du comité d'audit comprennent aussi l'évaluation de l'efficacité de la fonction d'audit interne et du suivi, assuré par les membres du comité de direction, des conclusions et recommandations faites par les auditeurs internes.

En ce qui concerne l'audit externe, le comité d'audit:

- suit la relation entre la Société et le commissaire et fait des recommandations au conseil d'administration concernant la sélection, la nomination et la reconduction des commissaires;
- vérifie l'indépendance des commissaires, conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 4 avril 2003;
- vérifie le programme des commissaires et s'assure de l'efficacité du processus d'audit externe. Le comité d'audit examine le suivi par le comité de direction des recommandations faites par le commissaire;
- examine l'étendue des services autres que d'audit qui ont été fournis par le commissaire. Le comité d'audit détermine et met à jour des principes formels en ce qui concerne les types de

services autres que d'audit qui: a) sont exclus, b) sont permis après vérification par le comité et c) sont permis sans que le comité n'en soit informé, en prenant en compte les dispositions spécifiques du Code des sociétés.

(ii) Composition

Le comité d'audit est composé d'au moins trois administrateurs. Tous ses membres doivent être des administrateurs non exécutifs, avec une majorité d'administrateurs indépendants. La composition du comité d'audit peut s'écarter de cette structure si, aux yeux du conseil d'administration, une composition différente peut apporter une expérience et une expertise supérieures au comité.

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

Le comité d'audit est dirigé par un de ses membres, nommé par le comité. Le président du conseil d'administration ne peut pas diriger le comité d'audit.

Les membres du comité d'audit doivent disposer d'une expérience et de compétences satisfaisantes, en particulier dans le domaine financier, afin de pouvoir accomplir utilement leurs missions.

(iii) Secrétaire

Le secrétaire de la Société est aussi le secrétaire du comité d'audit. Le secrétaire prépare un rapport sur les conclusions et recommandations de la réunion du comité d'audit. Le secrétaire envoie le rapport à tous les membres du conseil d'administration à bref délai après une réunion.

(iv) Fonctionnement

Le comité d'audit se réunit aussi souvent que son fonctionnement efficace l'exige, et dans tous les cas au moins deux fois par an. Les réunions sont tenues de préférence peu avant les réunions du conseil d'administration.

Les réunions du comité d'audit sont en principe convoquées à l'initiative du président du comité d'audit. Chaque membre peut cependant convoquer une réunion du comité d'audit.

Sauf dans les cas requérant une action rapide, l'ordre du jour de la réunion ainsi que la documentation sont envoyés aux membres du comité d'audit au moins huit (8) jours avant la réunion.

Le quorum de présence est atteint pour une réunion si au moins deux des membres y assistent.

Les décisions du comité d'audit sont prises à la majorité des voix.

Le comité d'audit peut inviter d'autres personnes à assister à ses réunions. Il rencontre les auditeurs internes et les commissaires au moins une fois par an, afin de discuter avec eux des problèmes concernant ses règles internes et de toute autre matière découlant du processus d'audit.

L'auditeur interne peut contacter directement le président du comité d'audit pour discuter des matières concernant l'audit interne de la Société.

(v) *Reporting* et évaluation

Le comité d'audit fournit au conseil d'administration des informations claires et régulières concernant l'exercice de ses fonctions. Il informe le conseil d'administration de tous les domaines dans lesquels une action ou une amélioration est à son avis nécessaire. Le comité d'audit formule des recommandations concernant les démarches nécessaires qui doivent être entreprises.

Le comité d'audit vérifie son propre mode de fonctionnement et son efficacité au moins une fois par an. Il fait rapport sur son évaluation au conseil d'administration et lui soumet des propositions de changement lorsque cela s'avère nécessaire.

#### **18.4 Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise**

Banimmo se conforme à des règles de gouvernance d'entreprise qui découlent pour partie du Code des sociétés, des statuts de la Société et du Code belge de gouvernance d'entreprise (le Code Lippens).

La Société se conforme aux recommandations du Code Lippens, à deux exceptions près:

- *la mise d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale* : les actionnaires qui représentent (seuls ou collectivement) au moins 10% du capital de la Société peuvent soumettre au conseil d'administration un ou plusieurs points à mettre à l'ordre du jour de toute assemblée générale. Ce pourcentage est inférieur à celui fixé par l'article 532 du Code des sociétés en matière de convocation d'une assemblée générale, mais supérieur au seuil de 5% recommandé par le Code Lippens. Cette dérogation est justifiée par la structure de l'actionnariat de la Société, qui est peu fragmenté. En outre, la Société a l'ambition d'augmenter son "*free float*" dans les années qui viennent. Enfin, cette règle ne porte pas atteinte au droit de tous les actionnaires de poser toutes les questions qu'ils souhaitent au conseil d'administration lors de toute assemblée générale.

- *la fréquence des réunions du comité de rémunération* : le comité de rémunération se réunit une fois par an, alors que le Code Lippens recommande la tenue de deux réunions annuelles. Cette dérogation est justifiée par la taille de la Société.

Pendant une période transitoire qui n'excédera pas six mois à compter du premier jour de l'admission des actions ordinaires de catégorie A à la négociation sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels, la Société ne comptera que deux administrateurs indépendants. Ce nombre sera porté à quatre au plus tard au terme de cette période transitoire.

Les critères d'indépendance prévus par le Code Lippens ne doivent pas être tous réunis pour qu'un administrateur soit qualifié d'indépendant mais, si tous les critères ne sont pas réunis, la charte de gouvernance d'entreprise de Banimmo exige une justification du conseil d'administration. A la date de ce Prospectus, les deux administrateurs indépendants de Banimmo remplissent tous les critères d'indépendance prévus par le Code Lippens (de même que par l'article 524 du Code des sociétés).

Une charte de gouvernance d'entreprise a été approuvée par le conseil d'administration de Banimmo le 5 juin 2007. Elle peut être consultée sur le site internet de la Société ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

Enfin, les sociétés du Groupe et leurs mandataires sont couverts en R.C. professionnelle (5.000.000 € par sinistre et par an) et en R.C. dirigeants (5.000.000 € par sinistre et par an).

#### **19 Salariés**

Banimmo employait 21 salariés (18 à temps plein et 3 à temps partiel, tous actifs au siège d'exploitation) au 31 décembre 2006. En outre, Banimmo Real Estate France employait 4 salariés à temps plein au 31 décembre 2006. La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo.

Les 21 salariés de Banimmo peuvent participer à l'Offre en souscrivant à des Actions Nouvelles à un prix comprenant une décote de 16,67% par rapport au prix de l'Offre, dans le cadre de la tranche de 500.000 € qui leur est réservée. Cette possibilité n'existe pas pour les salariés de Banimmo Real Estate France.

## 20 Principaux actionnaires

### 20.1 Liste des principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo avant la clôture de l'Offre:

Actionnaires	Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		Total	
	en nombre	en%	en nombre	en%	en nombre	en%
Affine SA.....	5.624.515	73,9 %	0	0,0 %	5.624.515	65,0 %
Strategy Management and Investments SPRL.....	1.345.751	17,7 %	265.650	25,6 %	1.611.401	18,6 %
André Bosmans management BVBA .....	389.706	5,1 %	213.890	20,6 %	603.596	7,0 %
Stratelin Management BVBA .....	73.288	1,0 %	147.583	14,2 %	220.871	2,6 %
Thierry Kislanski Management SPRL .....	77.472	1,0 %	147.583	14,2 %	225.055	2,6 %
Amaury de Crombrughe BVBA ....	49.302	0,6 %	124.996	12,0 %	174.298	2,0 %
PH Properties Investments SPRL ..	54.694	0,7 %	138.670	13,4 %	193.364	2,2 %
<b>Ensemble des actionnaires .....</b>	<b>7.614.728</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.038.372</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8.653.100</b>	<b>100,0 %</b>

Le Management a acquis d’Affine 519.186 Actions à un prix unitaire de 11,27 € le 4 août 2006, et 337.471 actions à un prix unitaire de 11,49 € (qui sera, le cas échéant, ajusté) le 23 mai 2007, dans le cadre de l’exercice d’options découlant d’accords contractuels antérieurs.

Pour une situation de l’actionnariat après l’Offre, voyez la section 33 (« *Dilution* »).

### 20.2 Droits de vote des actionnaires

Chaque Action donne droit à un vote.

### 20.3 Contrôle de la Société

La Société est contrôlée conjointement, au sens de l'article 9 du Code des sociétés, par Affine et le Management.

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1<sup>er</sup> septembre 2006 entre Affine et le Management et modifiée le 24 mai 2007, sous la condition suspensive de l'admission des Actions de Banimmo à la négociation sur *Eurolist* d'Euronext Brussels. La convention d'actionnaires restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin si elle n'a pas été reconduite. Les éléments clés de la convention d'actionnaires sont les suivants:

- **Actions B.** Le Management détient la totalité des actions de catégorie B (les « **Actions B** »), représentant 12% du capital de Banimmo avant l'Offre. Les Actions B donnent droit, en plus du dividende ordinaire, à un dividende privilégié temporaire, déterminé conformément à l'article 39 des statuts, qui s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Le nombre d'Actions B n'augmentera pas.
- **Dividende privilégié.** Les Actions B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque

année sur la base d'un niveau de rentabilité sur fonds propres calculé conformément à ce qui est indiqué ci-dessous.

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

Les capitaux propres à prendre en compte sont ceux qui apparaissent dans le bilan consolidé de Banimmo au 31 décembre 2006, majorés (i) du produit net de l'augmentation de capital résultant de l'offre en souscription publique décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2007, en tenant compte, le cas échéant, de l'exercice de l'option de surallocation, et (ii) du résultat économique net annuel non distribué sous forme de dividende (étant toutefois entendu que, pour les exercices 2007 et 2008 seulement, le produit net de l'augmentation de capital visée au (i) sera réduit à un montant représentant, en 2007, 25% et, en 2008, 75% de ce produit net) (les « Capitaux Propres »).

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

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

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

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

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

sans toutefois que le montant total puisse dépasser quatre millions d'euros (4.000.000€), auquel cas il sera limité à ce montant.

A titre d'exemple, sur la base d'un résultat estimé de 21 millions d'euros, tel qu'indiqué à la section 15 (« *Informations sur les tendances* »), le dividende privilégié au titre de l'exercice 2007 s'élèverait à 2,94 millions d'euros.

Le même résultat, s'il était atteint à nouveau en 2008, engendrerait un dividende privilégié de l'ordre de 1,40 million d'euros. Ce montant, sensiblement inférieur, résulte de la hausse des capitaux propres issus de l'augmentation de capital servant de base (au dénominateur) pour le calcul de la rentabilité sur capitaux propres.

Cette formule d'intéressement du Management a été revue en 2007 entre Affine et le Management pour tenir compte de l'introduction en bourse. Auparavant, le calcul de rentabilité n'était pas basé sur les capitaux propres à rémunérer mais sur le prix historique d'acquisition de Banimmo par Affine. De ce fait, les seuils de déclenchement du dividende privilégié ont été revus à la hausse.



- **Option d'achat sur les Actions B.** Si un membre du Management quitte le Management (quelle qu'en soit la cause), le Management et Affine disposent d'une option d'achat sur les Actions B du sortant. En cas d'exercice concurrent de l'option par le Management et Affine, l'exercice de l'option par le Management prévaut. Le prix d'exercice de l'option est égal à la moyenne du cours de clôture de l'Action sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels durant les vingt jours de cotation qui précèdent la date à laquelle l'option est exercée, augmentée du montant des dividendes privilégiés non encore distribués relatifs aux exercices durant lesquels le sortant était en fonction (le cas échéant, au pro rata de la durée de son mandat).
- Si un nouveau membre rejoint l'équipe de Management, les autres membres du Management lui céderont une partie de leurs Actions B. Si un membre du Management souhaite céder ses Actions B à une personne qui n'est pas elle-même un membre (nouveau ou existant) du Management, il s'engage à en demander la conversion préalable en actions A conformément à l'article 5 des statuts.
- **Composition du conseil d'administration.** La composition du conseil d'administration reflète la volonté des Actionnaires Existants de trouver un équilibre dans la représentation d'Affine et du Management au sein de la Société. Trois administrateurs sont désignés sur présentation d'Affine. Trois administrateurs sont désignés sur présentation du Management. Affine et le Management s'engagent à voter en faveur des personnes proposées. Les autres administrateurs sont indépendants.
- « **Standstill** ». Affine et le Management sont convenus de ne pas céder leur actions (tant A que B) jusqu'au 28 février 2011. Certaines exceptions sont toutefois prévues à cette interdiction de cession. Ainsi, le Management est autorisé à céder (i) jusqu'à 337.471 Actions après l'expiration du « *lock-up* » de 180 jours qui suit le premier jour de cotation des Actions sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels et (ii) jusqu'à 519.186 Actions supplémentaires à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Affine est autorisé à céder jusqu'à 856.657 Actions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Enfin, en cas de départ d'un membre du Management (sauf s'il s'agit d'un départ volontaire ou en cas de faute grave), celui-ci est autorisé à céder les Actions qu'il détient. En cas de départ volontaire ou de faute grave, il n'y a pas d'exception au « *standstill* ».
- **Droits de première offre et de préemption.** Si un membre du Management ou Affine souhaite céder tout ou partie de ses actions (A et B confondues), il ne pourra le faire que pour autant qu'il ait offert préalablement aux autres Actionnaires Existants le droit d'exercer un droit de première offre ou de préemption sur les actions concernées. En cas d'exercice concurrent de ce droit de première offre ou de préemption par le Management et Affine, l'exercice de ce droit par le Management prévaut. Le prix d'exercice du droit de première offre est égal à la moyenne du cours de clôture de l'Action sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels durant les vingt jours de cotation qui précèdent la date à laquelle ce droit a été exercé. Le prix d'exercice du droit de préemption est celui proposé par le tiers candidat-acquéreur.
- **Droit de suite.** Affine et le Management se sont mutuellement accordés un droit de suite, au terme duquel chacun d'eux peut exiger d'un tiers acquéreur qu'il rachète leur participation au même prix et aux mêmes conditions, en cas de cession par l'autre partie d'un pourcentage déterminé de sa participation.

#### 20.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

L'exercice du droit de première offre ou de préemption par le Management sur la participation détenue par Affine au cas où celle-ci souhaiterait la céder pourrait entraîner le passage d'un contrôle conjoint à un contrôle exclusif par le Management (voyez la section 20.3 (« *Contrôle de la Société* »)).

Cette situation pourrait entraîner l'obligation pour le Management, s'il dépasse seul le seuil de 30% des droits de vote dans la Société, de lancer une offre publique d'acquisition sur les actions Banimmo.

## **21 Opérations avec des apparentés**

Les actions de la SNC Les Jardins des Quais qui est la structure de détention de l'ensemble immobilier à Bordeaux (voyez la section 10.1.4 (« *Description des principaux actifs immobiliers* »)) ont été acquises par Banimmo Real Estate France et par Affine en partenariat 50/50 le 18 octobre 2005 (voyez la section 22.5, annexe 35 (« *Informations relatives aux parties liées* »)). À l'époque toutefois, Banimmo et Affine n'étaient pas apparentées. Ce n'est en effet que le 28 février 2006 qu'Affine est devenue actionnaire de Banimmo.

## 22 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société

### 22.1 Informations financières historiques

Les sections 22.1.1, 22.2.1, 22.3, 22.4 et 22.5 constituent les comptes IFRS.

#### 22.1.1 Comptes de résultats

	2006	2005	2004
	<i>en milliers d'euros</i>		
Revenus locatifs .....	19.910	18.891	18.151
Charges locatives .....	(3.235)	(3.671)	(3.410)
<b>Revenu locatif net des immeubles de placement</b>	<b>16.675</b>	<b>15.220</b>	<b>14.741</b>
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières</b> .....	<b>23.348</b>	<b>4.049</b>	<b>18.189</b>
Honoraires et commissions de gestion.....	334	17	18
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles .....	(3.630)	(463)	(189)
Autres charges opérationnelles .....	(2.682)	(1.639)	(430)
<b>Résultat immobilier</b> .....	<b>34.045</b>	<b>17.184</b>	<b>32.329</b>
Charges administratives .....	(5.436)	(5.605)	(5.690)
Autres revenus .....	540	0	0
<b>Résultat opérationnel</b> .....	<b>29.149</b>	<b>11.579</b>	<b>26.639</b>
Charges financières nettes .....	(5.522)	(5.507)	(6.240)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....	1.325	764	344
<b>Résultat avant impôts</b> .....	<b>24.952</b>	<b>6.836</b>	<b>20.743</b>
Impôts .....	(2.195)	(2.089)	(7.170)
Résultat de l'exercice - activités poursuivies .....	22.757	4.747	13.573
Résultat de l'exercice - activités abandonnées .....	0	0	932
<b>Résultat de l'exercice</b> .....	<b>22.757</b>	<b>4.747</b>	<b>14.505</b>
Attribuable aux:			
- actionnaires de la Société .....	22.757	4.747	14.505
- intérêts minoritaires .....	—	—	—
Résultat par action (en euros par action) .....	2,63	0,55	1,68

#### 22.1.2 Analyse du compte de résultats – Période 2006 / 2005

Le revenu locatif net des immeubles de placement s'élève à 16.675.000 € en 2006, soit une progression de 9,6% par rapport à 2005. Cette hausse s'explique par la reprise par Banimmio du portefeuille immobilier français à partir du 28 février 2006, portefeuille auparavant géré par Banimmio mais détenu au travers d'une structure séparée. Les revenus locatifs intègrent le seul actif détenu en France jusqu'alors, à savoir celui des Corvettes (région parisienne). Sur 10 mois en 2006, ce revenu locatif net s'élève à 1.573.000 €.

En ce qui concerne le portefeuille belge et luxembourgeois, de nombreuses locations ont eu lieu mais, du fait des gratuités consenties, elles n'ont pas eu d'impact sur le cash-flow 2006.

Le montant global des revenus locatifs nets des immeubles de placement hors France passe de 15.220.000 € en 2005 à 15.102.000 € en 2006 malgré les cessions de nombreux actifs au cours de l'exercice, à savoir l'Albert Building (Anvers) en août 2006, l'apport des actifs logistiques de Grobbendonk/Herentals à la Sicafi Montea lors de son introduction en bourse en octobre 2006, la cession de l'immeuble Blue Star fin novembre 2006 et enfin la cession partielle de la Tour Brouckère mi-décembre 2006. Aux immeubles précités s'ajoute la cession d'un terrain à Luxembourg en juin 2006.

Le revenu locatif de ces bâtiments n'est plus reconnu dès le transfert de propriété.

Le poste « Résultat net des cessions sur les opérations immobilières » est particulièrement significatif puisqu'il représente 23.348.000 € en 2006 contre 4.049.000 € en 2005.

Il s'explique par un produit total des cessions qui s'est élevé à 136.540.000 € en 2006, contre 12.633.000 € en 2005 (voyez les détails à la section 22.5, annexe 21 (« *Résultat net des cessions sur opérations immobilières* »)).

Cette forte différence s'explique par le fait que, le fonds LendLease, précédent actionnaire de Banimmo, avait décidé de geler toute transaction de vente sur le portefeuille, à la suite de sa décision de mettre en vente sa participation de 88% dans le Groupe Banimmo.

Cette décision est intervenue en juin 2005. Un mandat fut donné à une banque d'affaires de Londres. Le processus aboutit en fin février 2006 avec la reprise par le groupe Affine associé au Management.

Le poste « Honoraires et Commissions de gestion » est en hausse importante, passant de 17.000 € en 2005 à 334.000 € en 2006. Ils proviennent essentiellement de la Joint Venture Brouckère Tower Invest et illustrent la stratégie du Groupe visant à faire croître de manière substantielle cette source de revenus récurrents.

Le poste « Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles » reflète les variations de valeur sur le portefeuille de placement constatées par l'expert immobilier. Ce dernier revoit les valeurs immobilières deux fois par an.

Les principales baisses de valeur ont porté sur les immeubles Alma Court (du fait de sa vacance locative prolongée), Evere, Da Vinci H4 et H5 (vu le départ au 31 décembre 2006 des occupants) et Corvettes (France) (du fait de la reconversion commerciale à réaliser en 2007 et de coûts de dépollution estimés à 500.000 €). Pour la Société, aucune de ces diminutions de valeur n'a de caractère durable. La valeur recommandée par l'expert a été actée dans les comptes, conformément à la norme IAS 40.

Le poste « Autres charges opérationnelles » est en augmentation puisqu'il s'établit à 2.682.000 € en 2006 contre 1.639.000 € en 2005.

Il inclut la constitution d'une provision pour risques de litige et les frais de fonctionnement supportés sur les immeubles en repositionnement, principalement le reconditionnement de l'immeuble Da Vinci H3 pris en usufruit par la Commission Européenne en septembre 2006 et les frais de pré-ouverture du site de Dolce La Hulpe.

Le résultat immobilier s'établit donc à 34.045.000 € en 2006 contre 17.184.000 € en 2005.

Le poste « Charges administratives » correspond aux coûts opérationnels de la Société, y compris pour 10 mois et pour la première fois en 2006 les coûts de la structure française soit 643.000 €.

A périmètre constant (hors coût de la structure française et hors frais d'études de dossiers), les coûts opérationnels sont passés de 5.392.000 € en 2005 à 4.727.000 € en 2006, soit une réduction de près de 12%.

Ces charges administratives de 5.436.000 € peuvent être ventilées de la manière suivante:

	2006	2005
	<i>(en milliers d'euros)</i>	
Frais de personnel et honoraires de la direction .....	3.686	3.453
Frais généraux et dotations aux provisions .....	1.599	1.888
Frais d'études de dossiers.....	66	213
Amortissements.....	85	51
<b>Total .....</b>	<b>5.436</b>	<b>5.605</b>

Le poste « Autres revenus » inclut un élément non récurrent à savoir le « badwill » issu de la reprise de portefeuille français dans le périmètre de consolidation Banimmo, qui, en normes IFRS, doit passer en compte de résultats.

Les charges financières nettes s'élèvent à (5.522.000 €) en 2006 contre (5.507.000 €) en 2005.

Le détail de ce poste se décompose comme suit:

	2006	2005
	<i>(en milliers d'euros)</i>	
Charges d'intérêt sur:		
- Emprunts bancaires .....	372	357
- Lignes de crédit.....	6.772	5.132
- Billets de trésorerie .....	153	—
Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions) .	68	72
Intérêts intercalaires (capitalisés) .....	(435)	—
Total des charges d'intérêt .....	6.930	5.561
Produits/(Charges) relatifs aux instruments financiers dérivés .....	(1.004)	536
Revenus d'intérêts.....	(347)	(590)
Gain sur réalisation d'actifs financiers .....	(57)	—
<b>Total des charges financières nettes .....</b>	<b>5.522</b>	<b>5.507</b>

La rubrique « Produits/(Charges) relatifs aux instruments financiers dérivés » inclut notamment les variations de valeur de marché de couverture qui ne constituent pas un poste monétaire.

Ce poste financier peut connaître de fortes variations d'un exercice à l'autre en fonction des opérations d'acquisition ou de cession.

Le taux d'intérêt moyen des crédits de l'année 2006 s'est élevé à 4,22% contre 3,66% en 2005. Il est appelé à rester sous contrôle grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place (voir section 13.3.2 (« Contrats d'instruments de couverture »)).

Le poste « Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence » progresse de 764.000 € en 2005 à 1.325.000 € en 2006.

Il inclut essentiellement la quote part du Groupe dans les sociétés JMConsulting (France), Devimo Consult et Les Jardins des Quais SNC (France). Devimo Consult comme société de services de gestion de grands centres commerciaux présente une grande récurrence et une progression régulière dans ses résultats. Sa contribution aux résultats 2006 s'élève à 622.000 €.

La progression en 2006 provient de l'intégration pour la première fois de la société Les Jardins des Quais qui détient le centre commercial à Bordeaux acquis en 2005 en association avec le groupe Affine.

Le poste « Impôts » s'élève à 2.195.000 € en 2006 contre 2.089.000 € en 2005.

Il comporte un volet « Impôts sur résultats récurrents » et un volet « Impôts différés ».

Le résultat net part du Groupe s'élève *in fine* à 22.757.000 € en 2006 contre 4.747.000 € en 2005.

### **22.1.3 Analyse des comptes de résultats - Période 2005-2004**

Le revenu locatif net s'élève à 15.220.000 € en 2005 contre 14.741.000 € l'année précédente.

Il en résulte une grande stabilité des revenus entre 2004 et 2005; l'effort du Management s'est concentré sur la renégociation des baux en cours avec les locataires existants.

Les principales nouvelles réalisations furent les négociations avancées avec des candidats locataires pour la Tour Brouckère et pour le site Da Vinci H3.

Comme déjà mentionné, l'année 2005 fut une année marquée par la mise en vente de Banimmo par ses actionnaires précédents, ce qui a entraîné un gel des transactions de vente sur le portefeuille immobilier et par conséquent, une baisse importante des plus-values sur cession.

Sur le plan des acquisitions, les principales réalisations furent l'acquisition fin 2005 de 50% du centre commercial à Bordeaux (à 50% avec Affine) et l'acquisition à Finest du centre de formation de IBM à La Hulpe, site à reconvertir.

Ces opérations n'ont pas eu d'incidence sur les revenus locatifs.

Le poste « Résultat net des cessions sur les opérations immobilières » est passé de 18.190.000€ en 2004 à 4.049.000 € en 2005. En effet, le produit total des cessions net de frais s'est élevé à seulement 12.633.000 € en 2005 contre 54.037.000 € en 2004.

Les actifs suivants furent cédés en 2004: Alma Square (Bruxelles – immeuble de placement) et le Centre Commercial du Meir (Anvers – immobilisation corporelle).

Un nombre réduit d'actifs ont été cédés en 2005, à savoir un immeuble de bureaux Place Rouppe et des terrains à bâtir situés à Bruxelles.

Le poste « Honoraires et Commissions de Gestion » ne connaît pas d'évolution significative.

Le poste « Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles » reflète les variations de valeur sur le portefeuille d'immeubles de placement. Ce poste s'élève à 463.000 € en 2005 contre 189.000 € en 2004. La principale source de cette faible variation malgré un marché orienté à la hausse provient de l'immeuble de Capellen (Luxembourg) complètement achevé mais inoccupé pendant tout l'exercice 2005.

Le poste « Autres charges opérationnelles » s'établit à 1.639.000 € en 2005 contre 430.000 € en 2004.

Il comporte une provision pour litige de 341.000 € et les frais de fonctionnement sur les immeubles en repositionnement, à nouveau principalement le complexe Da Vinci H4 / H5.

Le résultat immobilier s'élève à 17.184.000 € en 2005 contre 32.329.000 € en 2004; la différence provient du poste « Résultat net des cessions sur les opérations immobilières ».

Le poste des « Charges administratives » se ventile comme suit:

	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>	
Frais de personnel et honoraires de la direction .....	3.453	2.963
Frais généraux et dotations aux provisions .....	1.888	1.696
Frais d'études de dossiers.....	213	977
Amortissements .....	51	54
<b>Total .....</b>	<b>5.605</b>	<b>5.690</b>

Le poste « Frais d'études de dossiers » de 977.000 € en 2004 s'explique par un dossier d'acquisition particulièrement lourd qui n'a pas abouti. Dans ce cas, les frais sont pris en charge et non capitalisés dans le prix d'acquisition.

Le Management estime que cette charge représente en moyenne 500.000 € sur une base annuelle.

Les charges financières nettes s'élèvent à (5.507.000 €) en 2005 contre (6.240.000 €) en 2004.

Le détail de ce poste se décompose comme suit:

	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>	
Charges d'intérêt sur:		
- Emprunts bancaires .....	357	515
- Lignes de crédit.....	5.132	4.715
- Billets de trésorerie .....	—	—
Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions) .	72	111
Intérêts intercalaires (capitalisés) .....	—	(1.112)
Total des charges d'intérêt .....	5.561	4.229
Produits/(Charges) relatives aux instruments financiers dérivés.....	536	2.378
Revenus d'intérêts .....	(590)	(367)
Gain sur réalisation d'actifs financiers .....	—	—
<b>Total des charges financières nettes .....</b>	<b>5.507</b>	<b>6.240</b>

Le taux d'intérêt moyen des crédits de l'année 2005 s'est élevé à 3,66% contre 3,50% en 2004.

En 2005, les variations de valeur des instruments de couverture contribuent négativement pour 316.000 €.

En 2004, cette contribution négative a atteint 2.598.000 € du fait de l'exercice par le marché de *floor* vendus dans le cadre de couverture de type « tunnel » (combinaison de *cap* et *floor*).

Le poste « Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence » passe de 344.000 € en 2004 à 764.000 € en 2005. Les deux sociétés qui y contribuent sont Devimo Consult et Immo T' Serclaes.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 4.747.000 € en 2005 contre 14.505.000 € en 2004.

## 22.2 Comptes de Bilan

### 22.2.1 Bilan consolidé (avant répartition)

	2006	2005	2004
	(en milliers d'euros)		
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement .....	158.018	218.199	199.140
Immobilisations corporelles .....	36.137	5.421	21.459
Immobilisations incorporelles .....	299	0	0
Participations dans des sociétés mises en équivalence .....	9.661	4.764	4.785
Actifs d'impôts différés.....	0	391	707
Actifs financiers à long terme .....	16.556	15.587	7.861
Instruments financiers dérivés à long terme.....	0	0	0
Créances commerciales et autres créances .....	1.057	167	2.599
<b>Total actifs non courants .....</b>	<b>221.728</b>	<b>244.529</b>	<b>236.551</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks.....	2.167	7.849	7.666
Créances commerciales et autres créances .....	18.206	4.653	3.437
Créances d'impôts courants .....	155	547	2.055
Instruments financiers dérivés à court terme.....	1.495	305	551
Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	1.487	1.171	2.539
<b>Total actifs courants .....</b>	<b>23.510</b>	<b>14.525</b>	<b>16.248</b>
<b>Total actifs.....</b>	<b>245.238</b>	<b>259.054</b>	<b>252.799</b>



<b>PASSIFS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Capitaux propres</b>			
Capital .....	75.282	75.282	75.263
Réserves consolidées .....	30.074	15.659	18.243
Intérêts minoritaires .....	0	0	0
<b>Total capitaux propres .....</b>	<b>105.356</b>	<b>90.941</b>	<b>93.506</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières à long terme .....	85.028	149.247	135.220
Instruments financiers dérivés à long terme .....	0	0	0
Dettes d'impôts différés .....	5.104	5.491	4.665
Provisions .....	4.511	2.002	2.002
Dettes commerciales et autres dettes .....	677	54	213
<b>Total passifs non courants .....</b>	<b>95.320</b>	<b>156.794</b>	<b>142.100</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes commerciales et autres dettes .....	24.348	8.338	12.758
Dettes d'impôts courants .....	2.037	564	55
Dettes financières à court terme .....	16.419	2.124	2.927
Instruments financiers dérivés à court terme .....	1.051	90	1.300
Provisions .....	707	203	153
<b>Total passifs courants .....</b>	<b>44.562</b>	<b>11.319</b>	<b>17.193</b>
<b>Total passifs et capitaux propres .....</b>	<b>245.238</b>	<b>259.054</b>	<b>252.799</b>

### 22.2.2 Commentaires généraux

Les immeubles générant un revenu locatif même s'ils subissent des travaux de rénovation sont classés dans la rubrique « Immeubles de placement » et sont évalués à leur valeur de marché à dire d'expert.

Les immeubles en repositionnement ne générant pas de revenus immédiats sont classés en immobilisations corporelles. Il peut s'agir d'immeubles à développer et pré-loués.

Les participations dans les sociétés mises en équivalences intègrent au 31 décembre 2006 notamment les participations dans Devimo Consult, Les Jardins des Quais SNC et JMConsulting. D'autres sociétés rentrent dans cette définition (voyez la section 22.5, annexe 33 (« *Liste des filiales et sociétés mises en équivalence* »)).

Les « Actifs financiers à long-terme » incluent la participation de Banimmo dans la SICAFI Montea crée en 2006. Les créances commerciales reprennent une avance d'actionnaires de Banimmo à la SNC Les Jardins des Quais.

Il reprend aussi des créances à plus d'un an.

Les stocks reprennent deux terrains détenus par Banimmo. Le poste « Créances commerciales » comporte principalement le poste des loyers facturés mais non encore payés.

En 2006, ce poste reprend également la créance de prix pour 40% des actions de Brouckère Tower Invest résultant de l'option call détenue par MSOF qui a acquis 60% des actions en 2006. MSOF a manifesté à Banimmio son intention d'exercer cette option.

Au passif, le poste « Dettes financières » est scindé entre long terme et court terme. En court terme se trouvent à titre principal, les montants de billets de trésorerie émis dans le marché et une facilité de crédit de caisse.

Les dettes d'impôts différés représentent les impôts différés par différence entre la valeur de marché et la valeur nette comptable dans le cas de détention directe (et de cession future) d'actifs immobiliers par Banimmio.

Les dettes d'impôts courants reprennent l'impôt des sociétés et les précomptes immobiliers à payer, ainsi que des montants de TVA à payer.

## 22.3 Tableau consolidé de variations des capitaux propres

	Notes	Capital	Réserves consolidées	Total des capitaux propres
			(en milliers d'euros)	
<b>Solde au 1er janvier 2004</b> .....		86.508	13.886	100.394
Résultat de l'exercice 2004 .....		—	14.505	14.505
Résultat total reconnu pour 2004 .....		—	14.505	14.505
Réduction de capital .....		(11.245)	—	(11.245)
Dividendes distribués se rapportant à 2003 .....		—	(1.495)	(1.495)
Dividendes distribués se rapportant à 2004 .....	30	—	(8.653)	(8.653)
<b>Solde au 31 décembre 2004</b> .....		<b>75.263</b>	<b>18.243</b>	<b>93.506</b>
Résultat de l'exercice 2005 .....		—	4.747	4.747
Résultat total reconnu pour 2005 .....		—	4.747	4.747
Versement du capital non appelé .....		19	—	19
Dividendes se rapportant à 2004 .....	30	—	(1.331)	(1.331)
Dividendes se rapportant à 2005 .....	30	—	(6.000)	(6.000)
<b>Solde au 31 décembre 2005</b> .....		<b>75.282</b>	<b>15.659</b>	<b>90.941</b>
Profits (pertes) de juste valeur, nets d'impôts, des actifs financiers disponibles à la vente .....	10	—	2.734	2.734
Résultat 2006 comptabilisé directement dans les capitaux propres .....		—	2.734	2.734
Résultat de l'exercice 2006 .....		—	22.757	22.757
Résultat total reconnu pour 2006 .....		—	25.491	25.491
Dividendes se rapportant à 2005 .....	30	—	(6.057)	(6.057)
Dividendes se rapportant à 2006 .....	30	—	(5.019)	(5.019)
<b>Solde au 31 décembre 2006</b> .....		<b>75.282</b>	<b>30.074</b>	<b>105.356</b>

## 22.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

	Notes	2006	2005	2004
<i>(en milliers d'euros)</i>				
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net</b>		<b>22.757</b>	<b>4.747</b>	<b>14.505</b>
- Impôts	27	2.195	2.089	7.170
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	21	(20.494)	(1.382)	(5.060)
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	21	-	(2.266)	(13.129)
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	22	3.630	(1.189)	(1.173)
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immobilisations corporelles	22	-	1.652	1.362
- Amortissement des immobilisations corporelles	8	65	51	57
- Amortissement des immobilisations incorporelles		20	-	-
- Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	9	(1.325)	(764)	(344)
- Charges d'intérêts	26	6.930	5.561	4.229
- (Produits) d'intérêts	26	(347)	(590)	(367)
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés		(864)	(718)	1.080
- (Gains) / pertes sur les activités abandonnées	28	-	-	(1.041)
<b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>		<b>12.567</b>	<b>7.191</b>	<b>7.289</b>
<b>Variations du fonds de roulement:</b>				
- Stocks		5.682	(183)	(436)
- Créances commerciales et autres créances		(12.883)	1.215	703
- Dettes commerciales et autres dettes		15.228	(4.579)	(1.277)
- Provisions		2.823	50	(40)
<b>Trésorerie générée par l'activité opérationnelle</b>		<b>10.850</b>	<b>(3.497)</b>	<b>(1.050)</b>
Acquisition d'instruments financiers dérivés		(121)	(27)	-
Impôts payés		(850)	(879)	(4.910)
Impôts reçus		601	1.899	489
<b>Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle</b>		<b>10.480</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(5.471)</b>

	Notes	2006	2005	2004
<i>(en milliers d'euros)</i>				
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>				
Acquisition d'une filiale nette de la trésorerie acquise		754	-	-
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise		-	-	(3.552)
Acquisitions d'immeubles de placement	7	(6.496)	-	(9.432)
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	7	(10.424)	(3.655)	(6.034)
Encaissements de cession des immeubles de placement	21	102.173	8.399	27.464
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(47)	(72)	(50)
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles	8	(30.722)	(7.017)	(12.981)
Encaissements de cession des immobilisations corporelles	21	-	2.458	26.255
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(304)	-	-
Acquisition de participations	9	-	-	(50)
Cession de participations	9	-	12	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	662	774	552
Cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	10	508	-	-
Prêts consentis à des parties liées pendant l'exercice (actifs financiers)	10	(650)	(9.000)	(6.560)
Remboursements de prêts consentis à des parties liées perçus au cours de l'exercice	10	4.260	1.401	-
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées		132	462	122
Autres		255	(168)	142
<b>Trésorerie nette générée par l'activité d'investissement</b>		<b>60.101</b>	<b>(6.406)</b>	<b>15.876</b>

	<b>Notes</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>				
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit		(75.399)	20.100	12.900
Nouveaux emprunts		2.970	2	-
Remboursement d'emprunt		(7.341)	(7.039)	(5.542)
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie		13.900	-	-
Intérêts payés		(7.396)	(5.400)	(4.312)
Dividendes versés aux actionnaires		(11.076)	(7.331)	(10.148)
Réduction de capital	15	-	-	(11.245)
Capital versé	15	-	19	-
<b>Trésorerie nette générée par l'activité de financement</b>		<b>(84.342)</b>	<b>351</b>	<b>(18.347)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>(1.194)</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(653)</b>
<b>Situation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie en début d'année</b>		<b>1.171</b>	<b>2.539</b>	<b>3.192</b>
<b>Situation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie en fin d'année</b>		<b>(23)</b>	<b>1.171</b>	<b>2.539</b>

Les annexes 1 à 36 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2006.

## 22.5 Annexes aux comptes consolidés

### **Annexe 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 au transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. A 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 S.A. ». Le siège social de Banimmo S.A. est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippokrateslaan, 16 à 1932 Zaventem.

L'activité principale de la Société consiste à identifier, acquérir et repositionner des actifs immobiliers sous-valorisés ou obsolètes d'une certaine taille dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, la France et le Luxembourg.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2006 préparés selon le référentiel IFRS (« *International Financial Reporting Standards* »), ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 21 mai 2007.

## **Annexe 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.

### **2.1 Base de préparation et déclaration de conformité aux IFRS**

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2006 ont été établis pour la première fois 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 2006.

Jusqu'au 31 décembre 2006, les états financiers statutaires de GP Beta Holding Company SA étaient préparés en conformité avec les principes comptables applicables au Luxembourg. Ces règles diffèrent des normes IFRS dans certains domaines. Les règles d'évaluation antérieurement appliquées ont donc dû être adaptées pour se conformer aux IFRS. Les nouvelles règles d'évaluation ont été appliquées de manière uniforme à l'ensemble des périodes présentées dans ces états financiers consolidés. Les chiffres de l'exercice 2006, les chiffres comparatifs des exercices 2005 et 2004, ainsi que le bilan d'ouverture au 1er janvier 2004 (date de transition) ont été retraités dans le respect de la norme IFRS 1 « Première application des IFRS ».

La note 5 détaille l'impact de la transition aux normes IFRS sur les capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le compte de résultats 2004 et les capitaux propres au 31 décembre 2004.

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

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

### **Normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiées, non encore entrés en vigueur.**

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes, et applicables aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2007 ou postérieurement, et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe, sont:

- IFRS 7 « Instruments financiers: informations à fournir » et amendement complémentaire à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers - informations sur le capital »;
- IFRS 8 « Segments opérationnels ».

L'analyse de l'impact potentiel de ces normes et interprétations sur les comptes consolidés du Groupe est actuellement en cours.

## **2.2 Méthodes de consolidation**

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

### **2.2.1 Filiales**

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles 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. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats (voir la note 34).

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

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

### **2.2.2 Filiales contrôlées conjointement**

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires, en vertu d'un accord contractuel passé avec eux, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

### **2.2.3 Sociétés mises en équivalence**

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

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations des capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, y compris toute créance non garantie, le Groupe ne comptabilise pas de pertes additionnelles, sauf s'il encourt une obligation ou effectue des paiements au nom de la société mise en équivalence.

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

Les gains et pertes de dilution dans les sociétés mises en équivalence sont comptabilisés au compte de résultats.

#### 2.2.4 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.

### **2.3 Immeubles de placement**

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des immeubles de bureau, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats et sont valorisés ensuite à leur juste valeur. La juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 31 mars et au 30 septembre) par des experts indépendants (DTZ pour les exercices 2004 et 2005, de Combrugghe & Partners<sup>34</sup> pour l'exercice 2006) et ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction de prix liée à la latence fiscale existante dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des dépenses capitalisées au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes et de tout autre ajustement reflétant la réalité économique à la date de la clôture.

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

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Ces impôts varient en Belgique de 0% à environ 12,5%, selon le mode de transfert de l'immeuble, sa localisation et les caractéristiques de l'acheteur. Une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5% correspondant à la moyenne pondérée des frais d'actes constatés par des experts immobiliers indépendants sur des transactions immobilières en Belgique supérieures à 2.500.000 €, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

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

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

---

<sup>34</sup> de Combrugghe & Partners est agréée auprès de la Commission bancaire, financière et des assurances.



Un immeuble en cours de construction ou de rénovation en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est classé en immobilisations corporelles et évalué au coût d'acquisition jusqu'à l'achèvement de la construction ou de la rénovation. A cette date, l'immeuble est transféré et évalué ultérieurement comme un immeuble de placement. Lorsqu'un immeuble en cours de construction ou de rénovation acquiert la caractéristique d'immeuble de placement, le gain entre sa juste valeur et la valeur comptable de l'immeuble à la date du transfert est comptabilisé directement dans les capitaux propres (ou dans le compte de résultats en cas de perte).

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sans réaménagement ou rénovation sont classés en actifs non courants détenus en vue de la vente, selon IFRS 5.

## **2.4 Immobilisations corporelles**

### **2.4.1 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Le coût d'acquisition 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 rénovation sont capitalisés au cours de la période nécessaire permettant de les amener à l'état de fonctionnement pour l'utilisation prévue.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable des immobilisations corporelles, s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'actif iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable. Les dépenses de réparations et d'entretien qui ne font que maintenir, et non augmenter, la valeur des immobilisations, sont prises en charges dans le compte de résultats.

Le montant amortissable des immobilisations corporelles est amorti sur leur durée d'utilisation probable, selon la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle. Les durées de vie retenues sont les suivantes:

<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>Durée d'utilité probable</b>
Mobilier et équipements de bureau	5 ans
Matériel informatique	4 ans

### **2.4.2 Mobilier, équipement et matériel roulant pris en location**

Un contrat de location de mobilier, d'équipement ou de matériel roulant est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Les paiements au titre du contrat de location simple sont comptabilisés en charges dans le compte de résultats sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

## **2.5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées**

Le Groupe comptabilise un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. Un actif (ou groupe d'actifs) non courant est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans

une zone géographique principale et distincte ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

## **2.6 Stocks**

Les stocks sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur nette de réalisation, si celle-ci est inférieure. Les terrains détenus en vue de leur revente sont intégrés dans le poste stocks. Ils sont évalués à leur prix de revient comprenant les frais directs et indirects imputables à la période estimée de commercialisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans des conditions d'activité normales, déduction faite des frais de vente.

## **2.7 Immobilisations incorporelles**

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

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

Aucun coût de financement n'est inclus dans la valeur d'acquisition des actifs incorporels.

Les actifs incorporels sont amortis sur leur durée d'utilisation probable, en utilisant la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle. Les durées de vie retenues sont les suivantes:

<b>Actifs incorporels</b>	<b>Durée d'utilité probable</b>
Logiciels	3 ans
Droits	2 ans

## **2.8 Pertes de valeurs sur actifs non financiers**

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, la recouvrabilité de leur valeur comptable est mise en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif correspond à sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou 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. 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 non financiers (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.

## **2.9 Actifs financiers**

Les actifs financiers sont, à l'exception des instruments financiers dérivés, initialement évalués à la juste valeur de la contrepartie déboursée pour les acquérir, y compris les coûts de transaction.

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes: prêts et créances et actifs disponibles à la vente. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale:

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

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

#### **2.10 Créances commerciales et autres créances**

Les créances sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à recevoir (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif).

Une évaluation individuelle des créances est réalisée. Des réductions de valeur sont comptabilisées lorsque leur encaissement, en tout ou partie, est douteux ou incertain.

Les paiements d'avances et les produits acquis sont aussi classés sous cette rubrique.

#### **2.11 Instruments financiers dérivés**

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, achat d'options cap, vente d'options *floor*) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement.

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur coût d'acquisition (y compris les éventuels frais de transaction) et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. Les instruments dérivés détenus à des fins de transaction sont classés en actifs ou passifs courants. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisées au compte de résultats, sous la rubrique « Charges financières ».

#### **2.12 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 et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au bilan, dans les dettes financières en passif courant.

### **2.13 Capital**

Les actions ordinaires sont classées sous la rubrique capital.

### **2.14 Dettes financières**

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

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

### **2.15 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 incluses 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.

### **2.16 Subsidés en capital**

Les subsidés en capital sont présentés en autres dettes non courantes ou courantes, en tant que produits à reporter. Les subsidés sont comptabilisés au compte de résultats au même rythme que les dépenses pour lesquelles les subsidés ont été obtenus.

### **2.17 Impôt sur le résultat**

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

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Toutefois, aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui, au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal. Les impôts différés sont déterminés sur la base des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Comme indiqué à la note 2.3, le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge et également française. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle existant entre la base fiscale et la juste valeur 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.

Les actifs d'impôts différés sont constatés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible, qui permettra d'imputer les différences temporelles.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

## **2.18 Avantages du personnel**

### **2.18.1 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 ».

### **2.18.2 Avantages postérieurs à l'emploi**

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

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

### **2.18.3 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.

## **2.19 Provisions**

Les provisions pour garanties techniques, fiscales, et pour garanties locatives octroyées dans le cadre des cessions immobilières, 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.

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 base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

## **2.20 Reconnaissance des revenus**

Les revenus comprennent les revenus locatifs et les revenus résultant des services et de la gestion des immeubles (classés en honoraires et commissions de gestion). Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée des contrats de location. Lorsque le Groupe accorde des gratuités locatives à ses clients, les coûts de ces gratuités sont comptabilisés sur la période jusqu'à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats de bail, de façon linéaire, en réduction des revenus locatifs.

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

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

## **2.21 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.

## **2.22 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.

## **Annexe 3 – Gestion des risques financiers**

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

### **3.1 Risques liés au marché immobilier en général**

La valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers. Ainsi, la diminution de la demande de bureaux à la location pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats du Groupe. De plus, une telle diminution pourrait engendrer une diminution de la valeur

du portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe, et donc de sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles.

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

### **3.2 Risques liés à l'obtention de financements**

Les activités du Groupe nécessitent des investissements importants. Le financement du Groupe repose principalement sur des lignes de crédit bancaires, ainsi que sur la possibilité de recourir au marché des capitaux via un programme de billets de trésorerie. Le taux d'endettement du Groupe se trouve à un niveau de 41% du total bilantaire fin 2006 (58% fin 2005 et 55% fin 2004).

### **3.3 Risques liés à la gestion des actifs immobiliers**

La gestion journalière d'une partie des immeubles du portefeuille de Banimmo, une fois le repositionnement achevé, est confiée à une société externe de « Property Management ».

Cette gestion comprend le suivi des entretiens et des réparations courantes ainsi que la facturation des loyers pour compte du propriétaire. Elle est confiée à l'un des principaux acteurs de la place, qui fait régulièrement rapport à Banimmo sur sa gestion.

Une déficience grave dans l'accomplissement de ces tâches aurait un impact direct sur la qualité de la relation entre Banimmo et ses locataires, ce qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats du Groupe.

### **3.4 Risques liés à l'évolution de la fiscalité**

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

### **3.5 Risques liés aux taux d'intérêt**

Le Groupe finance ses activités principalement au moyen de crédits bancaires à taux variables.

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

### **3.6 Risque de change**

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

## **Annexe 4 – Estimations comptables et jugements significatifs**

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans certains domaines:

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable (note

17). Comme indiqué à la note 2.17, aucun impôt différé passif n'est comptabilisé sur la différence temporelle existant entre la base fiscale et la juste valeur 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. A titre d'information, dans le cas jugé actuellement improbable où la cession des immeubles concernés était réalisée par voie de cession d'actifs et non d'actions, l'impact cumulé de la comptabilisation d'impôts différés passifs entraînerait une diminution des fonds propres respectivement de 580.000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2004, 1.211.000 € au 31 décembre 2004, 1.664.000 € au 31 décembre 2005 et de 2.968.000 € au 31 décembre 2006;

- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2.3. des états financiers. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes:
  - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5% a été prise en compte à compter de l'exercice 2006 (contre une moyenne d'environ 10% utilisée au cours des exercices précédents). L'impact de ce changement d'estimation comptable n'a pas pu être évalué par le Groupe;
  - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions de ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

#### **Annexe 5 – Impact de la transition aux IFRS**

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2006 ont été établis pour la première fois en conformité avec les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Jusqu'à cette date, les états financiers statutaires de GP Beta Holding Company SA étaient uniquement préparés en conformité avec les principes comptables applicables au Luxembourg. Les nouvelles règles d'évaluation ont été appliquées de manière uniforme à l'ensemble des périodes présentées dans ces états financiers consolidés. Les chiffres de l'exercice 2006, les chiffres comparatifs des exercices 2005 et 2004, ainsi que le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (date de transition) ont été retraités dans le respect de la norme IFRS 1 « Première application des IFRS ».

L'impact de la transition aux normes IFRS sur les capitaux propres d'ouverture consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le compte de résultats consolidé 2004 et les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2004, est détaillé ci-dessous.



<i>(en milliers d'euros)</i>		Capitaux propres au 01/01/2004	Compte de résultats 2004	Variations de capitaux propres	Capitaux propres au 31/12/2004
<b>Selon les principes comptables luxembourgeois</b>		<b>89.098</b>	<b>11.515</b>	<b>(21.393)</b>	<b>79.220</b>
Consolidation des filiales	5.1.	(22.020)	(7.495)	-	(29.515)
Immeubles de placement	5.2.	34.044	13.520	-	47.564
Provisions	5.3.	1.599	(286)	-	1.313
Impôts différés	5.4.	(776)	(3.254)	-	(4.030)
Instruments financiers dérivés	5.5.	(2.705)	(286)	-	(2.991)
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.6.	1.154	344	-	1.498
Autres	5.7.	-	447	-	447
<b>Total des retraitements IFRS</b>		<b>11.296</b>	<b>2.990</b>	<b>-</b>	<b>14.286</b>
<b>Selon les IFRS</b>		<b>100.394</b>	<b>14.505</b>	<b>(21.393)</b>	<b>93.506</b>

### **5.1 Consolidation des filiales**

Cette ligne représente la somme des fonds propres de l'ensemble des filiales consolidées du Groupe Banimmo, diminuée de la valeur nette comptable de ces participations.

### **5.2 Immeubles de placement**

Selon les normes belges, françaises et luxembourgeoises, les immeubles sont comptabilisés à leur prix d'acquisition. Des amortissements, et le cas échéant des réductions de valeur, sont actés.

En application des IFRS (IAS 40), les immeubles de placement doivent être comptabilisés à leur juste valeur. Il convient dès lors d'ajuster les capitaux propres consolidés d'ouverture et le compte de résultats consolidé 2004 de la différence entre la valeur nette comptable et la « juste valeur » de ces immeubles.

### **5.3 Provisions**

Les critères en matière de constitution de provisions sont plus stricts en IFRS qu'en droit comptable belge, français et luxembourgeois. L'application des règles IFRS a conduit à extourner certaines provisions antérieurement constituées dans les états financiers statutaires des sociétés consolidées, mais pour lesquelles aucune obligation (légale ou implicite) n'existe. Ceci augmente également les fonds propres à la date de transition.

### **5.4 Impôts différés**

Les IFRS demandent de comptabiliser des impôts différés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs apparaissant dans les états financiers IFRS et leur valeur fiscale.

Les principales différences temporelles étant dues d'une part, aux plus-values (ou moins-values) latentes sur les immeubles et les instruments financiers dérivés, et d'autre part sur les provisions ; un impôt différé passif est enregistré et diminue les fonds propres d'ouverture au 1er janvier 2004.

Un impôt différé actif a été enregistré au titre du report en avant des pertes fiscales non utilisées à la date de transition et pour lesquelles il était probable que les entités fiscales concernées disposaient de bénéfices imposables futurs susceptibles d'absorber ces pertes. Ceci augmente les fonds propres d'ouverture au 1er janvier 2004.

### **5.5 Instruments financiers dérivés**

Les IFRS demandent de comptabiliser les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction à leur « juste valeur ».

### **5.6 Participation dans les sociétés mises en équivalence**

Selon les normes IFRS, les participations dans les sociétés mises en équivalence sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition. La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations des capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition.

Selon les normes belges, françaises et luxembourgeoises, ces participations sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, sous déduction, le cas échéant, des réductions de valeur actées.

## 5.7 Autres

Ce poste reprend quelques ajustements mineurs.

## Annexe 6 – Information sectorielle

### 6.1 Secteurs géographiques

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

#### 6.1.1 Secteurs géographiques 2006

	Au 31 décembre 2006			
	Belux	France	Non affecté	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Revenus locatifs .....	18.257	1.653	—	19.910
Charges locatives .....	(3.155)	(80)	—	(3.235)
<b>Revenu locatif net des immeubles de placement.....</b>	<b>15.102</b>	<b>1.573</b>	<b>—</b>	<b>16.675</b>
Produits des cessions sur les opérations immobilières (voir note 21)...	136.540	—	—	136.540
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 21)...	(113.192)	—	—	(113.192)
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières.....</b>	<b>23.348</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>23.348</b>
Honoraires et commissions de gestion ..	139	195	—	334
Résultat immobilier.....	32.625	1.420	—	34.045
Charges administratives.....	(4.791)	(645)	—	(5.436)
Autres revenus .....	-	-	540	540
<b>Résultat opérationnel par secteur.....</b>	<b>27.834</b>	<b>775</b>	<b>540</b>	<b>29.149</b>
Charges financières nettes.....				(5.522)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....				1.325
Impôts.....				(2.195)
<b>Résultat de l'exercice.....</b>				<b>22.757</b>

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2006 ventilées par secteurs géographiques sont:

<b>Au 31 décembre 2006</b>				
	<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Acquisitions d'immeubles de placement (note 7) .....	16.807	21.037	—	37.844
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles (note 8) .....	30.767	2	—	30.769
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles .....	80	5	—	85
Charges non cash .....	2.794	500	—	3.294

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2006:

<b>Au 31 décembre 2006</b>				
	<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Actifs sectoriels .....	189.889	22.989	22.699	235.577
Participations dans les sociétés mises en équivalence .....	4.815	4.846	—	9.661
<b>Total des actifs</b> .....	<b>194.704</b>	<b>27.835</b>	<b>22.699</b>	<b>245.238</b>
<b>Total des passifs sectoriels</b> .....	<b>111.269</b>	<b>500</b>	<b>28.112</b>	<b>139.881</b>

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions, les dettes financières et les impôts différés. Sont exclus les instruments financiers dérivés, dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

### 6.1.2 Secteurs géographiques 2005

Au 31 décembre 2005				
	Belux	France	Non affecté	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Revenus locatifs .....	18.891	—	—	18.891
Charges locatives .....	(3.671)	—	—	(3.671)
<b>Revenu locatif net des immeubles de placement</b> .....	<b>15.220</b>	<b>—</b>		<b>15.220</b>
Produits des cessions sur les opérations immobilières (voir note 21) .....	12.633	—	—	12.633
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 21) ....	(8.584)	—	—	(8.584)
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières</b> .....	<b>4.049</b>	<b>—</b>		<b>4.049</b>
Honoraires et commissions de gestion ...	17	—	—	17
Résultat immobilier .....	17.184	—	—	17.184
Charges administratives .....	(5.605)	—	—	(5.605)
<b>Résultat opérationnel</b> .....	<b>11.579</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>11.579</b>
Charges financières nettes .....				(5.507)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....				764
Impôts .....				(2.089)
<b>Résultat de l'exercice</b> .....				<b>4.747</b>

Les résultats d'un secteur comprennent tous les produits et charges qui lui sont directement attribuable ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués.

Les autres informations relatives à l'exercice 2005 ventilées par secteurs géographiques sont:

Au 31 décembre 2005				
	Belux	France	Non affecté	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Acquisitions d'immeubles de placement (note 7) .....	3.655	—	—	3.655
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles (note 8) .....	7.089	—	—	7.089
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles .....	51	—	—	51
Charges non cash .....	892	—	—	892

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques au 31 décembre 2005:

Au 31 décembre 2005				
	Belux	France	Non affecté	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Actifs sectoriels.....	247.447	—	6.843	254.290
Participations dans les sociétés mises en équivalence .....	4.764	—	—	4.764
<b>Total des actifs .....</b>	<b>252.211</b>	<b>—</b>	<b>6.843</b>	<b>259.054</b>
<b>Total des passifs sectoriels .....</b>	<b>159.067</b>	<b>—</b>	<b>9.046</b>	<b>168.113</b>

#### 6.1.3 Secteurs géographiques 2004

Au 31 décembre 2004				
	Belux	France	Non affecté	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Revenus locatifs .....	18.151	—	—	18.151
Charges locatives.....	(3.410)	—	—	(3.410)
<b>Revenu locatif net des immeubles de placement.....</b>	<b>14.741</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>14.741</b>
Produits des cessions sur les opérations immobilières (voir note 21).....	54.037	—	—	54.037
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières (voir note 21)....	(35.848)	—	—	(35.848)
<b>Résultat net des cessions sur les opérations immobilières.....</b>	<b>18.189</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>18.189</b>
Honoraires et commissions de gestion ...	18	—	—	18
Résultat immobilier.....	32.329	—	—	32.329
Charges administratives.....	(5.690)	—	—	(5.690)
<b>Résultat opérationnel.....</b>	<b>26.639</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>26.639</b>
Charges financières nettes.....				(6.240)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.....				344
Impôts.....				(7.170)
Résultat de l'exercice des activités abandonnées.....				932
<b>Résultat de l'exercice.....</b>				<b>14.505</b>

Les autres informations relatives à l'exercice 2004 ventilées par secteurs géographiques sont:

<b>Au 31 décembre 2004</b>				
	<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Acquisitions d'immeubles de placement (note 7) .....	24.821	—	—	24.821
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles (note 8).....	13.031	—	—	13.031
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles .....	57	—	—	57
Charges non cash .....	460	—	—	460

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteurs géographiques des actifs au 31 décembre 2004:

<b>Au 31 décembre 2004</b>				
	<b>Belux</b>	<b>France</b>	<b>Non affecté</b>	<b>Total</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>			
Actifs sectoriels.....	236.833	—	11.181	248.014
Participations dans les sociétés mises en équivalence .....	4.785	—	—	4.785
<b>Total des actifs .....</b>	<b>241.618</b>	<b>—</b>	<b>11.181</b>	<b>252.799</b>
<b>Total des passifs sectoriels .....</b>	<b>144.968</b>	<b>—</b>	<b>14.326</b>	<b>159.294</b>

## 6.2 Secteurs d'activités

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Revenu locatif net des immeubles de placement</b>			
Immeubles de bureaux .....	18.109	16.933	16.873
Espaces commerciaux .....	1.047	999	898
Immeubles semi-industriels .....	754	959	380
<b>Total .....</b>	<b>19.910</b>	<b>18.891</b>	<b>18.151</b>
<b>Résultat net de cession sur les opérations immobilières</b>			
Immeubles de bureaux .....	21.110	3.934	5.507
Espaces commerciaux .....	25	115	12.682
Immeubles semi-industriels .....	2.213	—	—
<b>Total .....</b>	<b>23.348</b>	<b>4.049</b>	<b>18.189</b>
<b>Résultat immobilier</b>			
Immeubles de bureaux .....	30.060	15.476	18.138
Espaces commerciaux .....	1.126	1.142	13.879
Immeubles semi-industriels .....	2.859	566	311
<b>Total .....</b>	<b>34.045</b>	<b>17.184</b>	<b>32.329</b>
<b>Total des actifs</b>			
Immeubles de bureaux .....	150.568	203.900	206.898
Espaces commerciaux .....	45.754	17.089	11.278
Immeubles semi-industriels .....	—	10.480	10.090
Actifs non alloués .....	48.916	27.585	24.533
<b>Total .....</b>	<b>245.238</b>	<b>259.054</b>	<b>252.799</b>
<b>Acquisitions d'immeubles de placement et d'immobilisations corporelles</b>			
Immeubles de bureaux .....	37.879	5.429	20.905
Espaces commerciaux .....	30.734	5.315	11.722
Immeubles semi-industriels .....	—	—	5.225
<b>Total .....</b>	<b>68.613</b>	<b>10.744</b>	<b>37.852</b>



## Annexe 7 – Immeubles de placement

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>A l'ouverture</b> .....	<b>218.199</b>	<b>199.140</b>	<b>195.550</b>
Dépenses capitalisées.....	10.424	3.655	6.034
Acquisitions .....	6.496	—	9.432
Acquisition d'une filiale (note 34).....	20.924	—	9.355
Transferts d'immobilisations corporelles (note 8) .....	—	21.232	—
Cessions (note 21) .....	(94.395)	(7.017)	(22.404)
Gains (pertes) de juste valeur (note 22).....	(3.630)	1.189	1.173
<b>A la clôture</b> .....	<b>158.018</b>	<b>218.199</b>	<b>199.140</b>

En 2004, les acquisitions s'élevant à 18.787.000 € concernent les immeubles suivants:

- Herentals (Belgique), Toekomstlaan;
- Eeklo (Belgique), Stationstraat (Kruger Center) (50%);
- Anvers (Belgique), Lange Lozanastraat (40%);
- Evere (Belgique), Rue de la Fusée.

Les principales cessions d'immeubles de placement, représentant en 2004 un montant de 22.404.000 €, concernent un immeuble situé à Zaventem (Belgique), Alma Square.

En 2005, les cessions d'immeubles (s'élevant à 7.017.000 €) concernent principalement un immeuble situé à Bruxelles (Belgique), Place Rouppe.

En 2006, les acquisitions directes et à la suite de regroupements d'entreprises s'élevant à 27.420.000 € concernent les immeubles suivants:

- Bruxelles (Belgique), Avenue des Arts;
- Colombes (France), Les Corvettes.

En 2006, les cessions s'élevant à 94.395.000 € concernent principalement les immeubles suivants:

- Evere (Belgique), Blue Star;
- Bruxelles (Belgique), Tour Brouckère;
- Herentals (Belgique), Toekomstlaan (apport à la SICAFI Montea SCA);
- Grobbendonk (Belgique), Bouwelven (apport à la SICAFI Montea SCA);
- Anvers (Belgique), Albert Building.

Les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles de placement s'élèvent respectivement à 5.060.000 € en 2004, 1.382.000 € en 2005 et 20.494.000 € en 2006 (note 21).

## Annexe 8 – Immobilisations corporelles

	Mobilier et matériel informatique	Immeubles en cours de construction ou de rénovation	Total
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Au 1er janvier 2004</b>			
Valeur d'acquisition .....	505	22.848	23.353
Amortissements et pertes de valeur cumulés .....	(380)	—	(380)
<b>Valeur nette à l'ouverture .....</b>	<b>125</b>	<b>22.848</b>	<b>22.973</b>
<b>Exercice comptable 2004</b>			
Valeur nette à l'ouverture .....	125	22.848	22.973
Dépenses capitalisées .....	50	12.981	13.031
Cessions .....	(22)	(13.104)	(13.126)
Pertes de valeur (note 22).....	—	(1.362)	(1.362)
Amortissements .....	(57)	—	(57)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>96</b>	<b>21.363</b>	<b>21.459</b>
<b>Au 31 décembre 2004</b>			
Valeur d'acquisition .....	533	22.725	23.258
Amortissements et pertes de valeur cumulés .....	(437)	(1.362)	(1.799)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>96</b>	<b>21.363</b>	<b>21.459</b>
<b>Exercice comptable 2005</b>			
Valeur nette à l'ouverture .....	96	21.363	21.459
Dépenses capitalisées .....	72	3.316	3.388
Acquisitions .....	—	3.701	3.701
Cessions .....	—	(192)	(192)
Pertes de valeur (note 22).....	—	(1.652)	(1.652)
Transfert vers immeubles de placement (note 7).....	—	(21.232)	(21.232)
Amortissements .....	(51)	—	(51)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>117</b>	<b>5.304</b>	<b>5.421</b>

**Au 31 décembre 2005**

Valeur d'acquisition.....	605	5.304	5.909
Amortissements et pertes de valeur cumulés .....	(488)	—	(488)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>117</b>	<b>5.304</b>	<b>5.421</b>

**Exercice comptable 2006**

Valeur nette à l'ouverture .....	118	5.304	5.421
Dépenses capitalisées .....	47	28.749	28.796
Acquisitions.....	—	1.973	1.973
Acquisition d'une filiale.....	28	—	28
Amortissements suite à l'acquisition d'une filiale .....	(16)	—	(16)
Amortissements .....	(65)	—	(65)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>111</b>	<b>36.026</b>	<b>36.137</b>

**Au 31 décembre 2006**

Valeur d'acquisition.....	680	36.026	36.706
Amortissements et pertes de valeur cumulés .....	(569)	—	(569)
<b>Valeur nette à la clôture .....</b>	<b>111</b>	<b>36.026</b>	<b>36.137</b>

En 2004, la plus value résultant de la cession du développement à Anvers (Meir), finalisée au cours de l'exercice, s'élève à 12.217.000 €. Au 31 décembre 2004, le poste « Immeubles en cours de construction ou de rénovation » d'un montant de 21.363.000 € représente principalement un immeuble de bureaux situé au Luxembourg (Capellen).

Fin 2005, les immeubles Da Vinci H3 (Belgique) et Capellen (GD du Luxembourg), à la suite de leur achèvement, ont été transférés vers les immeubles de placement (note 7) conformément à la règle d'évaluation mentionnée à l'annexe 2.3, et ce pour un montant de 21.232.000 €.

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

En 2006, Banimmo a fait l'acquisition d'un immeuble industriel situé rue Gérardchamps à Verviers (Belgique). Ce dernier a été détruit afin de permettre la construction d'un ensemble commercial.

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

Les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles en cours de construction ou de rénovation s'élèvent respectivement à 13.129.000 € en 2004 et 2.266.000 € en 2005 (note 21).

**Annexe 9 – Participations dans les sociétés mises en équivalence**

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

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>A l'ouverture</b> .....	<b>4.764</b>	<b>4.785</b>	<b>8.867</b>
Acquisitions .....	—	—	50
Acquisition d'une filiale (note 34).....	4.072	—	—
Cessions.....	—	(11)	—
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....	1.325	764	344
Dividendes reçus .....	(662)	(774)	(552)
Changement de périmètre de consolidation (note 33) .....	—	—	(3.924)
Transfert vers une autre rubrique (note 10).....	162	—	—
<b>A la clôture</b> .....	<b>9.661</b>	<b>4.764</b>	<b>4.785</b>

Les montants suivants représentent la quote-part détenue par le Groupe dans les actifs, les passifs, les produits et les résultats des sociétés mises en équivalence:

Raison sociale	Pays	Comptes statutaires					Quote-part du Groupe dans le résultat net <sup>35</sup>
		Actifs	Passifs	Chiffre d'affaires	Résultat net	Participation	
2004							
Lozana Invest SA.....	Belgique	9.672	8.892	1.257	427	60,00%	91
Eudip Three SA.....	Belgique	108	6	—	11	50,00%	5
Jacqmain Invest SA .....	Belgique	2.897	2.806	—	8	50,00%	(4)
Immo T'Serclaes SA .....	Belgique	703	396	120	72	50,00%	3
Schoonmeers Bugten SA..	Belgique	1.479	5	607	213	50,00%	(58)
Project Development Survey and Management CVBA .....	Belgique	1.393	16	—	(3)	50,00%	(60)
Devimo Consult SA.....	Belgique	4.929	4.530	11.325	1.020	32,50%	367
							344
2005							
Jacqmain Invest SA .....	Belgique	4.321	4.282	—	(61)	50,00%	(34)
Eudip Three SA.....	Belgique	109	7	—	—	50,00%	—
Immo T'Serclaes SA .....	Belgique	643	338	39	20	50,00%	378
Schoonmeers Bugten SA..	Belgique	1.457	3	—	(20)	50,00%	(48)
Project Development Survey and Management CVBA .....	Belgique	1.390	17	—	(4)	50,00%	(49)
Devimo Consult SA.....	Belgique	6.479	6.023	12.646	1.556	32,50%	517
							764
2006							
Eudip Three SA.....	Belgique	111	77	—	—	50,00%	—
Immo T'Serclaes SA .....	Belgique	3.522	3.216	1.064	736	50,00%	13
Schoonmeers Bugten SA..	Belgique	1.473	13	—	5	50,00%	(34)
Project Development Survey and Management CVBA .....	Belgique	1.387	18	—	(3)	50,00%	(36)
Les Jardins Des Quais SNC .....	France	10.628	12.032	4.357	(1.423)	50,00%	701
JM Consulting SARL .....	France	788	282	926	11	49,90%	58
Devimo Consult SA.....	Belgique	9.341	6.818	13.007	1.745	32,50%	623
							1.325

<sup>35</sup> La quote-part de Banimmo dans le résultat net des sociétés mises en équivalence tient compte de l'alignement aux méthodes comptables du Groupe (y compris les ajustements tenant comptes des dates de clôture de comptes différentes de celles du Groupe) et de l'intégration, le cas échéant, du résultat des filiales de ces sociétés.

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

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

Il est également à noter que la société Jacqmain Invest S.A. a été créée le 21 décembre 2004 et n'a donc pas déposé de comptes annuels au 31 décembre 2004. Notre participation dans cette société a été vendue en septembre 2005.

En avril 2004, Banimmo a acheté 40% des actions de Lozana Invest S.A pour détenir depuis cette date 100% des parts au capital. Cette société est depuis lors consolidée par intégration globale (note 34).

Au 28 février 2006, Banimmo a acquis conjointement avec le groupe Affine, devenu entretemps actionnaire de Banimmo, 50% de la SNC Les Jardins des Quais (société de droit français) qui détient l'actif à vocation commerciale situé à Bordeaux.

#### **Annexe 10 – Actifs financiers non courants**

Les actifs financiers non courants du Groupe comprennent les éléments suivants:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Prêts consentis à des parties liées .....	1.614	15.587	7.861
Actifs financiers disponibles à la vente .....	14.942	—	—
	<b>16.556</b>	<b>15.587</b>	<b>7.861</b>

#### **10.1 Prêts consentis à des parties liées**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>A l'ouverture</b> .....	<b>15.587</b>	<b>7.861</b>	<b>2.680</b>
Prêts consentis pendant l'exercice .....	650	9.000	7.601
Prêts consentis par voie d'acquisition d'une filiale (note 34) .....	4.782	—	—
Remboursements reçus .....	(4.260)	(1.401)	—
Produits d'intérêts .....	215	127	245
Changement de périmètre de consolidation (note 33) .....	(15.200)	—	(2.665)
Transfert vers une autre rubrique (note 9) .....	(162)	—	—
<b>A la clôture</b> .....	<b>1.614</b>	<b>15.587</b>	<b>7.861</b>

Les taux d'intérêt des prêts consentis aux parties liées sont indiqués en note 35.

En 2004 et 2005, les prêts consentis pendant l'exercice représentent principalement les prêts consentis au groupe Ad Valore. Ces prêts sont éliminés en 2006 dans les comptes consolidés à la suite de l'acquisition du groupe Ad Valore au 28 février 2006.

Au 31 décembre 2006, le poste comporte essentiellement le prêt consenti par le Groupe à sa filiale Les Jardins des Quais SNC, à part égale avec l'autre actionnaire de cette filiale, Affine SA.

## 10.2 Actifs financiers disponibles à la vente

	2006
	(en milliers d'euros)
<b>A l'ouverture</b> .....	—
Acquisitions .....	12.716
Cessions.....	(508)
Ecart de réévaluation transféré dans les capitaux propres .....	2.734
<b>A la clôture</b> .....	<b>14.942</b>

En 2006, Banimmo a apporté ses actifs semi industriels situés à Grobbendonk et Herentals à la société Montea SCA dans le cadre de l'introduction en Bourse de cette dernière. Montea SCA a été introduite le 17 octobre 2006 sur Euronext Bruxelles. Lors des opérations d'apport, Banimmo a obtenu 448.536 titres en rémunération de cet apport. Le Groupe entend se positionner comme un partenaire stratégique aux côtés du groupe fondateur. Banimmo a cependant cédé 17.942 titres lors de l'introduction en Bourse dans le cadre du mécanisme de « green shoe » permettant de stabiliser les cours en cas de forte demande. Banimmo n'a pas conclu de convention d'actionnaires particulière avec le groupe fondateur. Cette participation est évaluée au cours boursier de clôture de fin d'année.

## Annexe 11 – Créances commerciales et autres créances

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

	2006	2005	2004
		(en milliers d'euros)	
Créances commerciales brutes .....	13.130	3.935	4.309
Réductions de valeur sur créances douteuses.....	(288)	(286)	(280)
Créances commerciales nettes .....	12.842	3.649	4.029
Comptes de régularisation.....	224	74	136
Acompte versé.....	4.000	—	—
Autres créances.....	2.197	1.097	1.871
<b>Créances commerciales et autres créances</b> .....	<b>19.263</b>	<b>4.820</b>	<b>6.036</b>
Moins créances commerciales et autres créances non courantes.....	(1.057)	(167)	(2.599)
Créances commerciales et autres créances courantes	18.206	4.653	3.437

Les créances commerciales incluent au 31 décembre 2006 le montant du prix à recevoir estimé au titre de la vente de Brouckère Tower Invest. L'acheteur de 60% des actions dispose en effet d'une option d'achat sur le solde de 40 % des actions en 2007. De plus, dans le cadre de cette transaction une société liée à Banimmo possède une option de vente dès 2008 dont le montant définitif n'est pas encore connu à la date de clôture. En effet, ce dernier dépend de prestations à effectuer par Banimmo dans une enveloppe budgétaire ainsi que de certains éléments extérieurs non maîtrisés par les parties.

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de 562.000 € en 2006 (2005: 469.000 € et 2004: 1.246.000 €).

L'acompte versé de 4 millions d'euros représente une garantie de prix payée au vendeur de Dolce Chantilly SA en octobre 2006 en vue de la bonne exécution de cette convention d'achat. La convention a été exécutée en janvier 2007.

Les créances non courantes sont composées principalement en 2004 d'un montant de 2.599.000 € à recevoir endéans les deux ans à la suite de la vente de l'immeuble Meir, en 2005 et 2006 des charges à reporter en raison de la linéarisation de loyers et commissions.

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

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2006, Banimmo a comptabilisé une réduction de valeur sur créances commerciales de 49.000 € (2005: 41.000 € et 2004: 128.000 €), ainsi qu'une reprise de réduction de valeur sur créances de 35.000 € (2005: 35.000 € et 2004: 8.000 €). La dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en 'Autres charges opérationnelles' (note 23) dans le compte de résultats.

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>A l'ouverture</b> .....	<b>286</b>	<b>280</b>	<b>162</b>
Provision pour dépréciation des créances.....	49	41	128
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice.....	(12)	—	(1)
Reprise de montants inutilisés.....	(35)	(35)	(8)
<b>A la clôture</b> .....	<b>288</b>	<b>286</b>	<b>280</b>

## **Annexe 12 – Stocks**

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

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>A l'ouverture</b> .....	<b>7.849</b>	<b>7.666</b>	<b>7.230</b>
Dépenses capitalisées.....	13	1.146	436
Cessions.....	(5.695)	(963)	—
<b>A la clôture</b> .....	<b>2.167</b>	<b>7.849</b>	<b>7.666</b>



En 2006, Banimmo a cédé son terrain situé sur la commune de Findel au Luxembourg après l'avoir valorisé à la suite de l'obtention d'un Plan d'Aménagement Particulier. Banimmo ne souhaitait pas prendre le risque d'un développement non couvert.

Aucune réduction de valeur n'a été jugée nécessaire sur ces terrains destinés à la vente.

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

### **Annexe 13 – Instruments financiers dérivés**

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

	2006		2005		2004	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
	(en milliers d'euros)					
Options <i>cap</i> achetées.....	1.495		305		551	
Options <i>floor</i> vendues .....		92		11		1.300
Swaps de taux d'intérêts .....		959		79		—
	1.495	1.051	305	90	551	1.300

Les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs au 31 décembre 2006 se détaillent comme suit:

Période	Option	Prix d'exercice	Montant (milliers d'euros)
2007 .....	<i>cap</i>	3,50 %	70.000
2007 .....	<i>cap</i>	2,75 %	30.000
2007 .....	<i>cap</i>	3,60 %	50.000
2007-2008.....	<i>cap</i>	3,20 %	100.000
2007-2008.....	<i>cap</i>	3,10 %	40.000
2007-2009.....	<i>cap</i>	4,50 %	15.800
2008-2009.....	<i>cap</i>	3,65 %	105.000
2007-2008.....	<i>floor</i>	3,20 %	100.000
2007-2008.....	<i>floor</i>	3,10 %	40.000
2008-2009.....	<i>floor</i>	3,65 %	105.000
2007 .....	IRS	Euribor 3 mois	30.000

Le Groupe contracte des options « *cap* » et « *floor* » et un « *interest rate swap* » afin de couvrir les variations futures des taux d'intérêt appliqués sur la ligne de crédit accordée par la Banque Aareal pour laquelle une exigence de couverture minimale de 60% doit être respectée.

#### Annexe 14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Placements à terme.....	—	517	1.327
Liquidités .....	1.487	654	1.212
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.487	1.171	2.539

Le taux d'intérêt effectif sur les comptes à terme étaient de 2,20% en 2005 et 2,08% en 2004. Ces dépôts à terme ont en général une échéance très courte.

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

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

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	1.487	1.171	2.539
Découverts bancaires (note 16) .....	(1.510)	—	—
Situation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie en fin d'année.....	(23)	1.171	2.539

#### Annexe 15 – Capital

	Nombre d'actions (en milliers)			Capital versé	Total
	Actions catégorie A	Actions catégorie B	Total actions	<i>(en milliers d'euros)</i>	
<b>Au 1er janvier 2004</b> .....	7.615	1.038	8.653	86.508	86.508
Diminution du capital par remboursement aux actionnaires .....	—	—	—	(11.245)	(11.245)
<b>Au 31 décembre 2004</b> .....	7.615	1.038	8.653	75.263	75.263
Versement du capital non appelé.....	—	—	—	19	19
<b>Au 31 décembre 2005</b> .....	7.615	1.038	8.653	75.282	75.282
<b>Au 31 décembre 2006</b> .....	7.615	1.038	8.653	75.282	75.282

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

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

A l'exception des actions de catégorie A et des actions de catégorie B, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo ne détient pas d'actions propres.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le montant du capital non appelé s'élevait à € 23.250. Au 31 décembre 2006, toutes les actions sont entièrement libérées.

En 2004, le capital social a été diminué à la suite d'un remboursement aux actionnaires d'un montant de € 1,3 par action de catégorie A et B émise.

#### **Annexe 16 – Dettes financières**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Non courantes</b>			
Ligne de crédit — taux flottant.....	82.664	143.000	122.900
Emprunts bancaires — taux flottant .....	—	6.247	12.320
Emprunt bancaire — taux fixe .....	2.364	—	—
<b>Dettes financières non courantes.....</b>	<b>85.028</b>	<b>149.247</b>	<b>135.220</b>
<b>Courantes</b>			
Ligne de crédit — taux flottant.....	507	926	763
Emprunts bancaires — taux flottant .....	—	531	1.500
Emprunt bancaire — taux fixe .....	607	—	—
Découvert bancaire (note 14).....	1.510	—	—
Certificats de trésorerie .....	13.727	—	—
Autre emprunt — taux fixe.....	52	650	648
Autres dettes financières .....	16	17	16
<b>Dettes financières courantes.....</b>	<b>16.419</b>	<b>2.124</b>	<b>2.927</b>
<b>Total des dettes financières .....</b>	<b>101.447</b>	<b>151.371</b>	<b>138.147</b>

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

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Emprunts à taux flottant.....	98.408	150.704	137.483
Emprunts à taux fixe .....	3.023	650	648
Dettes sans intérêt.....	16	17	16
	<b>101.447</b>	<b>151.371</b>	<b>138.147</b>

Toutes les dettes financières sont en euro, le Groupe n'est donc pas sujet au risque de taux de change (note 3).

Par ailleurs, les emprunts du Groupe sont couverts contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt par des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, achat d'options *cap* et vente d'options *floor* – note 13).

La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constituent une bonne approximation de leur juste valeur.

#### **16.1 Ligne de crédit**

Une facilité de crédit a été accordée au Groupe en mars 2001 pour un montant de € 200 millions. En juillet 2006, cette ligne de crédit a été renégociée et augmentée pour atteindre un montant de € 225 millions. Elle a été ramenée à € 215 millions en 2007. Cette facilité de crédit est couverte par un mandat hypothécaire pour une même valeur augmentée de 10% afin de couvrir les frais divers liés à l'emprunt. Cette facilité de crédit a une échéance fixée le 5 septembre 2011.

A partir de juillet 2006, le taux d'intérêt afférant à cette facilité de crédit est déterminé au moment de l'utilisation de ce crédit comme étant le taux Euribor augmenté d'une marge commerciale variable dépendante de la juste valeur des immeubles et du niveau des prélèvements.

Entre 2001 et juillet 2006, le taux d'intérêt applicable sur la ligne de crédit correspondait au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

Le groupe dispose de facilités de crédit non utilisées au 31 décembre 2006 pour un montant de 141.829.000 € (56.074.000 € en 2005 et 76.337.000 € en 2004).

#### **16.2 Emprunts bancaires à taux flottant**

Les taux d'intérêt applicables aux emprunts bancaires correspondaient au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

En 2006, ces emprunts bancaires à taux flottant ont été intégralement remboursés de manière anticipée.

#### **16.3 Emprunt bancaire à taux fixe**

Le taux d'intérêt applicable sur l'emprunt bancaire à taux fixe est de 4,508% (taux IRS 10 ans).

Cet emprunt bancaire de € 3 millions est garanti par un contrat de gage sur espèces pour un montant identique.

#### **16.4 Billets de trésorerie**

Au cours de l'exercice 2006, Banimmo a émis des billets de trésorerie à court terme (inférieur à un an) à des taux d'intérêt effectifs compris entre 3,602% et 4,256%

#### **Annexe 17 – 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 que les passifs et les actifs d'impôts concernent des impôts sur le résultat prélevé par la même entité fiscale. Le tableau ci-dessous indique les montants après compensation, le cas échéant:

	2006	2005	2004
	(en milliers d'euros)		
Actifs d'impôts différés.....	—	(391)	(707)
Passifs d'impôts différés.....	5.104	5.491	4.665
<b>Total des impôts différés nets.....</b>	<b>5.104</b>	<b>5.100</b>	<b>3.958</b>

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

	2006	2005	2004
	(en milliers d'euros)		
<b>A l'ouverture .....</b>	<b>5.100</b>	<b>3.958</b>	<b>245</b>
Charge dans le compte de résultats.....	141	1.142	3.230
Autres mouvements.....	(137)	—	483
<b>A la clôture .....</b>	<b>5.104</b>	<b>5.100</b>	<b>3.958</b>

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

Passifs d'impôts différés	sur subsides en capital	sur plus- values/ pertes latentes	sur instruments financiers dérivés	divers*	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> Janvier 2004.....</b>	121	2.298	(920)	38	1.537
Charge dans le compte de résultats.....	(19)	2.534	(97)	227	2.645
Autres .....	484	(1)	—	—	483
<b>Au 31 décembre 2004.....</b>	<b>586</b>	<b>4.831</b>	<b>(1.017)</b>	<b>265</b>	<b>4.665</b>
Charge dans le compte de résultats.....	(19)	(116)	610	351	826
Autres .....	—	—	—	—	—
<b>Au 31 décembre 2005.....</b>	<b>567</b>	<b>4.715</b>	<b>(407)</b>	<b>616</b>	<b>5.491</b>
Charge dans le compte de résultats.....	(19)	(1.743)	689	823	(250)
Autres .....	(104)	(33)	—	—	(137)
<b>Au 31 décembre 2006.....</b>	<b>444</b>	<b>2.939</b>	<b>282</b>	<b>1.439</b>	<b>5.104</b>

\* linéarisation des loyers, des commissions et des frais d'emprunt ainsi qu'ajustement d'intérêts et de résultats dans le cadre de la consolidation.

<b>Actifs d'impôts différés</b>	<b>sur pertes récupérables</b>
<b>Au 1er Janvier 2004</b> .....	<b>1.292</b>
Charge dans le compte de résultats .....	(585)
Autre .....	—
<b>Au 31 décembre 2004</b> .....	<b>707</b>
Charge dans le compte de résultats .....	(316)
Autre .....	—
<b>Au 31 décembre 2005</b> .....	<b>391</b>
Charge dans le compte de résultats .....	(391)
Autre .....	—
<b>Au 31 décembre 2006</b> .....	<b>—</b>

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles aucun actif d'impôt n'a été comptabilisé s'élève à 38.062.000 € en 2006 (33.708.000 € en 2005 et 27.708.000 € en 2004).

## Annexe 18 – Provisions

	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges	Provision pour dépollution	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2004</b> .....	<b>3</b>	<b>754</b>	<b>187</b>	<b>1.250</b>	<b>2.195</b>
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					
– Augmentation des provisions .....	—	343	16	—	359
– Utilisations durant l'exercice.....	3	395	—	—	398
<b>Au 31 décembre 2004</b> .....	<b>—</b>	<b>702</b>	<b>203</b>	<b>1.250</b>	<b>2.155</b>
Moins partie non courante.....	—	(702)	(50)	(1.250)	(2.002)
Partie courante .....	—	—	153	—	153
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					
– Augmentation des provisions .....	200	—	820	—	1.020
– Reprises de montants inutilisés.....	—	—	84	—	84
– Utilisations durant l'exercice.....	—	642	—	244	886
<b>Au 31 décembre 2005</b> .....	<b>200</b>	<b>60</b>	<b>939</b>	<b>1.006</b>	<b>2.205</b>
Moins partie non courante.....	(200)	(60)	(736)	(1.006)	(2.002)
Partie courante .....	—	—	203	—	203
Comptabilisées au compte de résultats consolidé:					
– Augmentation des provisions .....	548	207	467	1.722	2.944
– Augmentation des provisions à la suite d'une acquisition de filiale .....	—	—	—	500	500
– Reprises de montants inutilisés.....	—	—	116	—	116
– Utilisations durant l'exercice.....	—	60	54	201	315
<b>Au 31 décembre 2006</b> .....	<b>748</b>	<b>206</b>	<b>1.236</b>	<b>3.027</b>	<b>5.218</b>
Moins partie non courante.....	(748)	—	(736)	(3.027)	(4.511)
Partie courante .....	—	206	500	—	707

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

Les garanties locatives visent les engagements pris par Banimmo vis-à-vis d'acquéreurs liés au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus. Ces garanties n'excèdent en général pas 3 ans.

Le poste litiges porte sur des différends commerciaux le plus souvent avec des fournisseurs de services dans le cadre de projets de redéveloppement d'immeubles.

Au 31 décembre 2004 et 2005, la provision pour dépollution vise exclusivement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Banimmo a accepté de conserver la charge de la dépollution des sols dont elle estime cependant ne pas être responsable ou à tout le moins pas entièrement responsable, cette responsabilité reposant sur le propriétaire précédent selon Banimmo. Malgré deux décisions en sa défaveur, Banimmo dispose d'un dernier recours devant le Conseil

d'Etat. Du fait de ces événements, il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution.

En 2006, une ré-estimation du coût total de dépollution a été établie par un cabinet d'études spécialisé. La provision a donc logiquement été adaptée à ces nouvelles estimations. Par ailleurs, à la suite de l'acquisition du groupe français Ad Valore Invest, une provision de 500.000 € a été consolidée pour les coûts futurs de dépollution du sol de l'immeuble « Les Corvettes » sur la base d'une estimation du coût total de dépollution établi par un bureau d'études spécialisé.

#### **Annexe 19 – Dettes commerciales et autres dettes**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Dettes commerciales .....	21.401	3.492	7.645
Acomptes reçus .....	254	1.126	697
Dettes fiscales .....	1.944	2.138	2.789
Dettes sociales .....	221	323	314
Autres dettes .....	988	366	432
Loyers à reporter .....	217	947	1.094
<b>Dettes commerciales et autres dettes .....</b>	<b>25.025</b>	<b>8.392</b>	<b>12.971</b>
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes .....	677	54	213
Dettes commerciales et autres dettes courantes .....	24.348	8.338	12.758

L'augmentation des dettes commerciales en 2006 est principalement expliquée par les travaux de rénovation et de réhabilitation effectués en 2006 sur le site de La Hulpe (immeuble de bureaux et centre hôtelier et de conférences) pour 6.523.000 € et par le produit reporté relatif à l'option de vente du solde de 40% des actions de la société Brouckère Tower Invest pour 9.160.000 €.

Les dettes non courantes sont composées de garanties et cautions reçues des locataires classées en « autres dettes ». Leurs échéances sont identiques à celles des baux pour lesquels ces garanties ont été contractées (usuellement à moins de 3 ans). L'impact d'actualisation de ces dettes non courantes s'est avéré non significatif.



## **Annexe 20 – Charges locatives**

Les charges locatives se décomposent comme suit:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Loyers et droits emphytéotiques.....	963	1.015	1.030
Charges sur vacance locative .....	1.078	1.500	1.579
Précompte immobilier et autres taxes .....	2.815	3.020	3.023
Récupération de précompte immobilier et taxes .....	(1.425)	(1.939)	(2.168)
Autres charges sur immeubles de placement .....	1.798	1.961	1.327
Récupérations sur autres charges sur immeubles de placement .....	(1.578)	(1.061)	(1.026)
Reprises et utilisations de provisions .....	(416)	(825)	(355)
<b>Charges locatives</b>	<b>3.235</b>	<b>3.671</b>	<b>3.410</b>

## **Annexe 21 – Résultat net des cessions sur opérations immobilières**

Le résultat net des cessions sur opérations immobilières peut se résumer comme suit:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Résultat net des cessions d'immeubles de placement .....	20.494	1.382	5.060
Résultat net des cessions d'immobilisations corporelles .....	—	2.266	13.129
Résultat net des cessions de stocks .....	2.854	401	—
<b>Résultat net des cessions sur opérations immobilières</b>	<b>23.348</b>	<b>4.049</b>	<b>18.189</b>

En ce qui concerne les immeubles de placement:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Produit de cessions d'immeubles de placement .....	127.402	8.775	27.804
Coûts de transactions .....	(1.026)	(176)	—
Juste valeur des immeubles de placement cédés (note 7) .....	(94.395)	(7.017)	(22.404)
Produit différé (note 19).....	(9.160)	—	—
Dotations et reprises de provisions .....	(2.327)	(200)	(340)
<b>Résultat net des cessions d'immeubles de placement</b>	<b>20.494</b>	<b>1.382</b>	<b>5.060</b>

En ce qui concerne les immeubles en cours de construction ou de rénovation:

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Produit de cessions d'immobilisations corporelles ...	—	2.458	26.233
Coûts de transactions .....	—	—	—
Juste valeur des immobilisations corporelles cédées (note 8).....	—	(192)	(13.104)
Dotations et reprises de provisions .....	—	—	—
<b>Résultat net des cessions d'immeubles en cours de construction ou de rénovation.....</b>	<b>—</b>	<b>2.266</b>	<b>13.129</b>

Et en ce qui concerne les stocks:

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Produit de cessions des stocks .....	9.138	1.400	—
Coûts de transactions .....	(136)	(36)	—
Juste valeur des stocks cédés (note 12) .....	(5.695)	(963)	—
Dotations et reprises de provisions .....	(453)	—	—
<b>Résultat net des cessions de stocks.....</b>	<b>2.854</b>	<b>401</b>	<b>—</b>

#### **Annexe 22 – Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles**

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement.....	(3.630)	1.189	1.173
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles en cours de construction ou de rénovation.....	—	(1.652)	(1.362)
<b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles....</b>	<b>(3.630)</b>	<b>(463)</b>	<b>(189)</b>

### **Annexe 23 – Autres charges opérationnelles**

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Loyers et droits emphytéotiques.....	112	109	173
Précompte immobilier et autres taxes .....	449	432	144
Autres charges sur immeubles en cours .....	1.937	580	457
Autres récupérations .....	(330)	(174)	(439)
Dotations aux provisions .....	500	686	—
Reprises et utilisations de provisions .....	—	—	—
Provisions pour dépréciation des créances.....	49	41	128
Reprises de montants inutilisés.....	(35)	(35)	(8)
Récupérations de créances relatives aux exercices antérieurs.....	—	—	(25)
<b>Autres charges opérationnelles.....</b>	<b>2.682</b>	<b>1.639</b>	<b>430</b>

En 2006, les autres charges sur immeubles en cours sont essentiellement relatives au site de La Hulpe. Ces dernières concernent des dépenses encourues pour le recrutement du personnel, l'entretien et l'ouverture du site (publicité et marketing).

### **Annexe 24 – Charges administratives**

Les charges administratives se décomposent comme suit:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Frais de personnel et de comité de direction.....	3.686	3.453	2.963
Biens et services divers.....	1.599	1.888	1.696
Frais d'études de dossiers.....	66	213	977
Amortissements sur immobilisations corporelles.....	65	51	54
Amortissements sur immobilisations incorporelles...	20	—	—
<b>Charges administratives.....</b>	<b>5.436</b>	<b>5.605</b>	<b>5.690</b>

**Annexe 25 – Frais de personnel**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Salaires et rémunérations.....	2.979	2.835	2.331
Charges de sécurité sociale .....	505	414	405
Charges de retraite — régime à cotisations définies	101	103	95
Autres .....	101	100	132
<b>Frais de personnel.....</b>	<b>3.686</b>	<b>3.453</b>	<b>2.963</b>
Effectif moyen du personnel .....	31	31	32

Les salaires et rémunérations incluent des indemnités de licenciement de 63.000 € en 2006 (62.000 € en 2005 et 24.000 € en 2004).

**Annexe 26 – Charges financières nettes**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Charges d'intérêt sur:			
– Emprunt bancaire .....	372	357	515
– Ligne de crédit .....	6.772	5.132	4.715
– Billets de trésorerie .....	153	—	—
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions).....	68	72	111
– Intérêts intercalaires (capitalisés).....	(435)	—	(1.112)
(Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés .....	(1.004)	536	2.378
<b>Charges financières .....</b>	<b>163.768</b>	<b>6.097</b>	<b>6.607</b>
Revenus d'intérêts.....	(347)	(590)	(367)
Gain sur réalisation d'actifs financiers .....	(57)	—	—
<b>Produits financiers .....</b>	<b>(404)</b>	<b>(590)</b>	<b>(367)</b>
<b>Total des charges financières nettes .....</b>	<b>5.522</b>	<b>5.507</b>	<b>6.240</b>

Les intérêts intercalaires ont été capitalisés sur la base d'un taux de capitalisation de 5% en 2006 (6,05% en 2004).

## Annexe 27 – Impôts

### 27.1 Ventilation des impôts

La charge d'impôt de l'exercice se décompose comme suit:

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Impôts courants .....	2.054	947	3.940
Impôts différés .....	141	1.142	3.230
	<u>2.195</u>	<u>2.089</u>	<u>7.170</u>

### 27.2 Rapprochement entre le taux d'impôt réglementaire et le taux d'impôt effectif

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

	2006	2005	2004
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Résultat avant impôts .....	24.952	6.836	20.743
Taux de l'impôt .....	33,99 %	33,99 %	33,99 %
<b>Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire..</b>	<b>(8.481)</b>	<b>(2.324)</b>	<b>(7.050)</b>
Ajustements d'impôts: .....			
– attribuables aux produits non imposables .....	8.041	859	317
– quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence .....	450	260	117
– sur récupérations de pertes fiscales non comptabilisées .....	141	103	236
– sur résultats d'exercices antérieurs .....	12	0	15
– attribuables aux dépenses non admises .....	(2)	(75)	(25)
– sur variation de juste valeur non imposable .....	(861)	321	243
– sur pertes déclarées pour l'exercice .....	(1.502)	(1.301)	(1.096)
– autres ajustements .....	7	68	75
<b>Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice .....</b>	<b>(2.195)</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(7.170)</b>
Résultat avant impôts .....	24.952	6.836	20.743
Taux d'impôt effectif .....	8,80 %	30,55 %	34,57 %

Le taux moyen pondéré est de 8,80% en 2006 (2005 : 30,55% et 2004 : 34,57%). Cette diminution résulte principalement des produits non imposables.

## Annexe 28 – Résultat des activités abandonnées

En 2004, le Groupe a cédé l'ensemble de sa participation dans Banimmo Real Estate France SAS à Ad Valore Invest SA pour un montant de € 37.000. La transaction s'est finalisée le 28 avril 2004.

	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>
Plus-value consolidée dégagée lors de la cession de Banimmo Real Estate France SAS à Ad Valore Invest SA .....	1.041
Résultat net de la société cédée: .....	
Charges opérationnelles.....	(95)
Charges financières.....	(14)
Impôts.....	—
	<u>(109)</u>
<b>Résultat de l'exercice — activités abandonnées.....</b>	<b>932</b>

La plus-value consolidée dégagée lors de la cession de Banimmo Real Estate France en 2004 s'explique par la récupération, en consolidation, des frais et charges encourus au cours des exercices antérieurs, lors de la création de la filiale française par le Groupe Banimmo. La cession s'est effectuée à la valeur nominale des actions de Banimmo Real Estate France.

Le résultat par action des activités abandonnées est le suivant:

	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>
Résultat de l'exercice — activités abandonnées .....	932
Nombre d'actions à la clôture de l'exercice .....	8.653
<b>Résultat par action — activités abandonnées (en euros).....</b>	<b>0,11</b>

Le tableau des flux de trésorerie des activités abandonnées est présenté ci-dessous:

	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>
Flux de trésorerie opérationnel.....	(109)
Flux de trésorerie d'investissement.....	—
Flux de trésorerie de financement.....	—
Flux de trésorerie des activités abandonnées.....	<u>(109)</u>

## **Annexe 29 – 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 ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros).....	22.757	4.747	14.505
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (en milliers).....	8.653	8.653	8.653
Résultat net par action ordinaire (en euro).....	2,63	0,55	1,68

Le capital du Groupe n'est constitué d'aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action.

## **Annexe 30 – Dividende par action**

Les dividendes suivants ont été attribués au cours des exercices 2004, 2005 et 2006:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Dividende par action ordinaire de catégorie A</b>			
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires (en milliers d'euros) .....	24.770	12.057	8.653
Nombre d'actions ordinaires en circulation au 31 décembre (en milliers).....	8.653	8.653	8.653
Dividende brut par action ordinaire (en euro).....	2,86	1,39	1,00
Dividende net par action ordinaire (en euro) .....	2,86	1,39	1,00
<b>Dividende par action privilégiée de catégorie B</b>			
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés (en milliers d'euros) .....	4.000	—	1.331
Nombre d'actions privilégiées en circulation au 31 décembre (en milliers).....	1.038	1.038	1.038
Dividende brut par action privilégiée (en euro).....	3,85	—	1,28
Dividende net par action privilégiée (en euro).....	3,85	—	1,28

Un dividende brut au titre de l'exercice 2006 de € 2,86 par action de catégorie A et de € 3,85 par action de catégorie B, représentant un dividende total de 28.770.000 € dont 5.019.000 € ont déjà été versé au titre de dividende intérimaire, a été approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire de la société GP Beta Holding Company SA du 5 mars 2007.

Cette distribution n'est pas comptabilisée en dettes dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2006 mais est comptabilisée en réserve consolidée à concurrence du montant de 23.751.000 € non encore distribué au 31 décembre 2006.

### **Annexe 31 – Passifs latents**

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

Le Groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés (note 18).

### **Annexe 32 – Droits et engagements**

#### **32.1 Engagements d'acquisitions d'immobilisations**

A la fin des exercices 2004, 2005 et 2006, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles ou d'immeubles de placement.

#### **32.2 Engagements résultant de contrats de location dans lesquels Banimmo est le preneur**

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose. Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Loyers à payer.....	694	661	965
Canons emphytéotiques à payer.....	15.426	15.690	15.939
	<b>16.120</b>	<b>16.351</b>	<b>16.904</b>

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Loyers à payer</b>			
A moins d'un an.....	581	311	304
Entre 1 an et 5 ans.....	113	350	661
A plus de 5 ans.....	—	—	—
	<b>694</b>	<b>661</b>	<b>965</b>

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Canons emphytéotiques à payer</b>			
A moins d'un an.....	496	490	482
Entre 1 an et 5 ans.....	2.060	2.030	2.000
A plus de 5 ans.....	12.870	13.170	13.457
	<b>15.426</b>	<b>15.690</b>	<b>15.939</b>



Par ailleurs, Banimmo s'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.

### **32.3 Garanties octroyées**

Le Groupe a octroyé une promesse d'inscription hypothécaire s'élevant à € 247,5 millions en 2006 (€ 220 millions en 2004 et 2005) afin de garantir ses dettes financières (note 16).

De plus, dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à 8.438.000 € en 2006, 6.342.000 € en 2005 et 10.085.000 € en 2004.

### **32.4 Autres engagements**

#### Autres engagements donnés:

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a octroyé aux acquéreurs, au travers de ses contrat de cessions, des garanties diverses.

De plus, dans le cadre de la cession des actions de Brouckère Tower Invest, Banimmo a octroyé une option de vente d'actions pour un montant estimé à 9.700.000 €.

#### 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 contrat d'acquisition, des garanties diverses.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent respectivement à 9.205.000 € en 2006, 6.343.000 € en 2005 et 10.059.000 € en 2004.

## Annexe 33 – Liste des filiales et sociétés mises en équivalence

### 33.1 Liste des filiales

		Méthode de consolidation	% d'intérêts au 31 décembre 2006	% d'intérêts au 31 décembre 2005	% d'intérêts au 31 décembre 2004
	Pays au 31 décembre 2006	au 31 décembre 2006*			
GP BETA HOLDING COMPANY SA (société mère) devenue BANIMMO SA le 16 mai 2007.....	Luxembourg				
BANIMMO REAL ESTATE SA (absorbée par BANIMMO SA le 16 mai 2007) .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
ALMA COURT INVEST SA .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
EEKLO INVEST SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LOZANA INVEST SA .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LA HULPE SERVICES SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
EUDIP TWO SA .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
GORDINCO BV .....	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%
PICARDIE INVEST SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
GERARDCHAMPS INVEST SA.....	Belgique	IG	100,00%	—	—
EVERE REAL ESTATE SA.....	Belgique	—	—	100,00%	100,00%
HUBICO SA.....	Belgique	—	—	—	100,00%
CAPELLEN INVEST SA.....	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO SA .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS SA .....	Belgique	IG	100,00%	—	—
TERVUEREN INVEST SA .....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST SA.....	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II SA .....	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AD VALORE INVEST SA (absorbée par BANIMMO SA le 16 mai 2007).....	Luxembourg	IG	100,00%	—	—
AD VALORE FINANCE SARL (absorbée par AD VALORE INVEST SA en 2007).....	Luxembourg	IG	100,00%	—	—
BANIMMO REAL ESTATE FRANCE SAS.....	France	IG	100,00%	—	—
PROFIFO SA.....	Belgique	—	—	—	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS .....	France	IG	100,00%	—	—

\*IG = Intégration globale

### 33.2 Sociétés mises en équivalence

		Méthode de consolidation	% d'intérêts au 31 décembre 2006	% d'intérêts au 31 décembre 2005	% d'intérêts au 31 décembre 2004
	Pays au 31 décembre 2006	au 31 décembre 2006*			
EUDIP THREE SA .....	Belgique	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
JACQMAIN INVEST SA .....	Belgique	—	—	—	50,00%
IMMOCERT T'SERCLAES SA .....	Belgique	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCHOONMEERS BUGTEN SA <sup>36</sup> .....	Belgique	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA <sup>37</sup> .....	Belgique	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC .....	France	MEE	50,00%	—	—
JM CONSULTING SARL .....	France	MEE	49,90%	—	—
BROUCKERE TOWER INVEST SA <sup>38</sup> .....	Belgique	—	40,00%	100,00%	—
DEVIMO CONSULT SA <sup>39</sup> .....	Belgique	MEE	32,50%	32,50%	32,50%
PROJECTBUREAU PROGRESSO SA <sup>40</sup> ...	Belgique	MEE	32,50%	32,50%	32,50%
DEVIMO SUD SA <sup>41</sup> .....	Belgique	MEE	32,50%	32,50%	32,50%

\* MEE = Mise en équivalence

#### Annexe 34 – Regroupements d'entreprises

Le 28 février 2006, la société a acquis 100% des actions de la société anonyme de droit luxembourgeois Ad Valore Invest, société mère d'un Groupe français actif dans le secteur immobilier pour un montant en numéraire de € 199.064.

Pour la période du 28 février 2006 au 31 décembre 2006, le Groupe Ad Valore Invest a contribué aux revenus des activités ordinaires de Banimmo à hauteur de € 1.848.366 et à ses bénéfices nets à concurrence d'une perte s'élevant à € 1.193.466 avant l'affectation d'une partie du badwill.

Si cette acquisition avait eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2006, les revenus des activités ordinaires du Groupe Banimmo se seraient établis à 20.244.000 € et le résultat net de l'exercice se serait élevé à 22.552.000 € avant l'affectation d'une partie du badwill.

<sup>36</sup> Banimmo détient 25% de Schoonmeers Bugten sa directement et 25% indirectement au travers d'une participation de 50% dans Project Development Survey and Management cvba qui détient 50% de Schoonmeers-Bugten sa. Schoonmeers-Bugten détient une participation directe de 30% dans Grondontwikkeling Handelsbeurssite sa. AG SOB Gent détient le solde des actions (70%).

<sup>37</sup> Idem.

<sup>38</sup> Fin 2006, Banimmo a cédé 60% des parts détenues dans Brouckère Tower Invest sa à un investisseur. Une option d'achat a été octroyée par Banimmo à cet investisseur sur le solde des actions (40%). A la suite de cette opération, Brouckère Tower Invest sa n'est plus consolidée au 31 décembre 2006.

<sup>39</sup> Banimmo détient 32,5% des actions de Devimo Consult sa, la société mère à 100% de Projectbureau Progresso sa et Devimo Sud sa.

<sup>40</sup> Idem.

<sup>41</sup> Idem.

Les actifs nets acquis et le badwill sont détaillés ci-après:

	<b>28 février 2006</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>
Prix d'acquisition.....	199
Juste valeur des actifs nets acquis.....	739
<b>Badwill</b> .....	<b>(540)</b>

Ce badwill résiduel provisoire a été imputé au compte de résultats dans la rubrique « Autres revenus ».

L'existence d'un badwill s'explique principalement par les charges futures nécessaires à la réorganisation du Group Ad Valore Invest pour son intégration juridique, administrative et financière au sein du Groupe Banimmo.

Les actifs et passifs à la date d'acquisition peuvent être déterminés comme suit:

	<b>Juste valeur</b>	<b>Valeur comptable dans la société acquise</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>	
Immeubles de placement .....	20.924	22.421
Immobilisations corporelles .....	12	12
Immobilisations incorporelles .....	15	15
Participations dans des sociétés mises en équivalence .....	4.072	4.072
Actifs d'impôts différés .....	33	33
Actifs financiers .....	4.782	4.782
Créances commerciales et autres créances .....	1.559	1.559
Instruments financiers dérivés.....	116	116
Trésorerie et équivalent de trésorerie .....	955	955
Dettes financières.....	(30.102)	(30.102)
Provisions.....	(190)	(190)
Dettes commerciales et autres dettes .....	(1.438)	(1.438)
<b>Juste valeur des actifs nets acquis</b> .....	<b>739</b>	<b>2.236</b>
 Prix d'acquisition versé en numéraire .....		(199)
Trésorerie et équivalent de trésorerie .....		955
Trésorerie générée sur regroupements d'entreprises .....		754

Un ajustement de juste valeur, ainsi que l'impact fiscal afférent, a été apporté à l'immeuble de placement « Les Corvettes », afin de refléter sa juste valeur au 28 février 2006.

## **Annexe 35 – Informations relatives aux parties liées**

### **35.1 Achats de biens et de prestations de services**

En 2006, Banimmo a comptabilisé des revenus d'honoraires et commissions de gestion envers Brouckère Tower Invest SA pour montant de 136.000 € (facture à émettre en 2007) et envers la SNC Les Jardins des Quais pour un montant de 195.000 €.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

### **35.2 Soldes de clôture liés à l'achat et la vente de biens et de services**

Une créance sur la SNC Les Jardins des Quais demeure ouverte au 31 décembre 2006.

Les créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

### **35.3 Rémunération des principaux dirigeants**

Les rémunérations des membres du Comité Exécutif s'élèvent à:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<i>(en milliers d'euros)</i>		
Honoraires du comité de direction.....	1.499	1.448	1.053

### **35.4 Prêts consentis à des parties liées**

	2006	2005	2004
	(en milliers d'euros)		
<b>Prêts consentis à des parties liées</b>			
Ad Valore Finance SARL.....	—	15.571	6.444
Jacqmain Invest SA.....	—	—	1.401
Les Jardins des Quais SNC .....	1.597	—	—
PDSM SCARL .....	17	16	15
<b>Total des prêts consentis à des parties liées .....</b>	<b>1.614</b>	<b>15.587</b>	<b>7.861</b>
<b>Produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>			
Ad Valore Finance SARL.....	139	483	244
Jacqmain Invest SA.....	—	34	1
Les Jardins des Quais SNC .....	76	—	—
PDSM SCARL .....	1	1	1
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis .....</b>	<b>216</b>	<b>518</b>	<b>247</b>

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêts aux taux suivants:

- envers Ad Valore Finance SA, au taux d'intérêt fixe de 5,50% sur € 2 millions et au taux de 5,75% sur le solde au-delà de € 2 millions;
- envers Jacqmain Invest SA, au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%;

- envers Les Jardins des Quais SNC, au taux EONIA<sup>42</sup> augmenté d'une marge de 0,5%;
- envers PDSM SCARL, au taux fixe de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

### **35.5 Dettes consenties à des parties liées**

	2006	2005	2004
	<hr/>		
	(en milliers d'euros)		
<b>Dettes envers des parties liées</b>			
Affine .....	15	15	15

Cette dette ne porte pas intérêt et sera remboursée en mai 2007. Aucune garantie n'a été donnée.

### **Annexe 36 – Evénements postérieurs à la date de clôture**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de GP Beta Holding Company SA tenue le 5 mars 2007, un dividende préférentiel de € 3.999.912,78 soit € 3,8521 par action a été attribué aux actionnaires de catégorie B, ainsi qu'un dividende de € 24.770.364,06 soit € 2,8626 par action à l'ensemble des actionnaires.

Par ailleurs, le 16 mars 2007, la société GP Beta Holding Company SA est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et au transfert de son siège social en Belgique. La Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo » 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.

---

<sup>42</sup> EONIA = *Euro Overnight Average*.

## **22.6 Vérification des informations financières historiques annuelles**

Les comptes consolidés de la Société relatifs aux exercices se clôturant les 31 décembre 2004, 2005 et 2006 ont été établis selon le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) conformément au Règlement (CE) n° 1606/2002 sur l'application des normes comptables internationales et ont fait l'objet d'audit par le réviseur statutaire de la Société. L'ensemble des comptes consolidés a été attesté sans réserve.

### **22.6.1 Rapport sur les comptes consolidés pour les exercices 2004, 2005 et 2006**



## **BANIMMO SA**

**Rapport du commissaire au conseil  
d'administration sur les comptes  
consolidés pour les exercices clos le  
31 décembre 2006, le 31 décembre 2005 et  
le 31 décembre 2004**

Le 31 mai 2007

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA  
SOCIETE BANIMMO SA SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR LES  
EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2006, LE 31 DECEMBRE 2005 ET LE  
31 DECEMBRE 2004**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Banimmo SA et de ses filiales (le « Groupe ») pour les exercices clos le 31 décembre 2006, le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2006, 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004, le compte de résultats consolidé et les états consolidés des flux de trésorerie et des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Ces comptes consolidés sont incorporés dans les points 22.1.1, 22.2.1, 22.3, 22.4 et 22.5 du prospectus. Le total du bilan consolidé s'élève à EUR (000) 245.238 au 31 décembre 2006, à EUR (000) 259.054 au 31 décembre 2005, à EUR (000) 252.799 au 31 décembre 2004 et le compte consolidé de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de EUR (000) 22.757 pour l'année 2006, de EUR (000) 4.747 pour l'année 2005 et de EUR (000) 14.505 pour l'année 2004.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

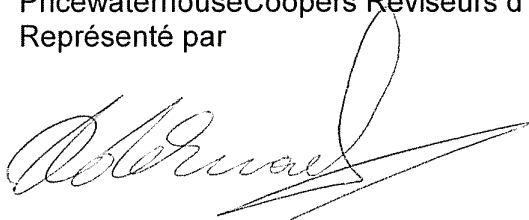


Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe visant à l'établissement et à la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées dans les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2006, le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2006, au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Le 31 mai 2007

Le commissaire  
PricewaterhouseCoopers Reviseurs d'Entreprises  
Représenté par



Nathalie De Swaef  
Réviseur d'Entreprises



**BANIMMO S.A.**

**Rapport du réviseur d'entreprises  
indépendant au conseil d'administration  
sur les prévisions financières  
consolidées de l'exercice 2007**

Le 1 juin 2007

## **RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES INDÉPENDANT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO S.A. SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES DE L'EXERCICE 2007**

Nous avons procédé à l'examen des prévisions financières consolidées de l'exercice 2007 de Banimmo S.A., incluses dans le chapitre 15, ainsi que par la mention dans le chapitre 22.7 du dividende ordinaire envisagé, du Prospectus d'offre en souscription publique d'actions nouvelles Banimmo S.A. dans le cadre d'une augmentation de capital (l'« Offre ») pour un montant maximum de 55 millions d'euros d'actions nouvelles de catégorie A avec strip VVPR (« le prospectus »). Ces prévisions comprennent, pour l'exercice 2007 le compte de résultats consolidé de Banimmo S.A., hors tout impact de l'année des réévaluations des actifs immobiliers et financiers.

### **Responsabilité du conseil d'administration**

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité de l'organe de gestion de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives aux prévisions.

### **Responsabilité du réviseur d'entreprises indépendant**

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2. du Règlement (CE) n° 809/2004.

Nous avons effectué notre examen conformément à la norme internationale applicable aux missions d'examen de l'information financière prévisionnelle, établie par l'International Federation of Accountants (ISAE 3400). Cette norme exige que notre examen soit planifié et exécuté de telle manière que nous soyons raisonnablement certains que les prévisions financières consolidées ne contiennent pas d'importantes inexactitudes. Une revue limitée de prévisions financières consiste principalement en une analyse globale des prévisions et des entretiens avec la direction de la Société. Un examen limité, qui est moins étendu qu'une révision qui aurait pour but de certifier des informations financières, ne nous permet pas d'attester les prévisions financières.

## Opinion

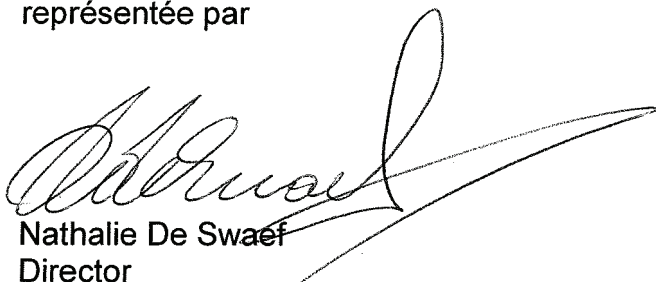
Les conclusions résultant de notre examen sont les suivantes:

- Notre examen limité n'a pas révélé d'éléments susceptibles d'entraîner des modifications significatives aux hypothèses utilisées afin que ces dernières constituent une base raisonnable pour l'établissement des prévisions.
- Les prévisions financières reprises au chapitre 15 et 22.7 (par la mention du dividende ordinaire 2007 envisagé) du Prospectus ont été adéquatement établis sur la base indiquée.
- La base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux règles d'évaluation de Banimmo S.A.
- Nous attirons l'attention sur le fait que les résultats réels consolidés de Banimmo S.A. peuvent différer de ceux repris dans les prévisions financières, en fonction de la réalisation ou non des hypothèses et des événements anticipés, ainsi que par la variation des gains et pertes de la juste valeur des actifs immobiliers et financiers. Ces variations peuvent être importantes.

Notre rapport est émis dans le but unique de l'offre en Belgique en souscription publique d'actions nouvelles Banimmo S.A. et l'admission des titres couverts par le Prospectus. Notre rapport n'est pas approprié pour d'autres marchés que celui mentionné dans le Prospectus, de même qu'il ne peut pas être utilisé à d'autres fins ou dans d'autres circonstances que celui du Prospectus.

Le 1 juin 2007

PricewaterhouseCoopers Réviseurs d'Entreprises SCCRL  
représentée par



Nathalie De Swaef  
Director

## 22.7 Politique de distribution des dividendes

Le tableau ci-dessous donne le montant du dividende par action pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques (et pour l'exercice 2003).

	Résultat net par action	Dividende privilégié par action B distribué aux 1.038.372 actions B	Résultat net par action après dividende privilégié	Dividende ordinaire distribué aux actions A et B (8.653.100 actions)	Pay-out ratio pour le dividende ordinaire
Exercice 2004	1,68	1,28	1,52	1,05	72%
Exercice 2005	0,55	0	0,55	1,39	253%
Exercice 2006	2,63	3,85	2,17	2,86	126%

Pour l'exercice 2007, la Société envisage une distribution, au titre de dividende ordinaire, de 60% du bénéfice réalisé après impôts (soit un montant global de 13.100.000   ). Par après, elle envisage une croissance régulière du montant du dividende distribué.

Les Actions B donnent droit, conformément à l'article 39 des statuts, à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, qui est déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité sur fonds propres. Voyez la section 20.3 (« *Contrôle de la Société* »).

## 22.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est impliqué dans un certain nombre de dossiers contentieux, la plupart étant d'un enjeu limité. Les principaux dossiers contentieux sont décrits ci-dessous.

### 22.8.1 Actions contre le Groupe

Artim - Airpar - De Nucleus: entre décembre 2002 et juin 2003, Banimmo a entreten   des négociations avec Artim NV et ses actionnaires concernant l'acquisition éventuelle des actions d'Artim NV. Ces négociations n'ont pas abouti et Artim NV et ses actionnaires, considérant que Banimmo était responsable de l'échec des négociations et qu'elle avait enfreint des clauses de confidentialité, ont intenté une action en justice postulant le paiement d'une indemnité de cinq ou six millions d'euros (le montant demandé n'est pas clair). Dans un jugement du 26 juin 2006, le Tribunal de Commerce de Bruxelles a rejeté cette demande. Artim NV a interjeté appel et cette demande est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Bruxelles. Le Management de Banimmo considère toutefois qu'il n'est pas nécessaire de constituer une provision à cet égard, vu les faibles chances de succès de ce recours. Banimmo a demandé à titre reconventionnel des dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire.

### 22.8.2 Actions initiées par le Groupe

- Albert Building: l'Immeuble Albert a été vendu par Banimmo    Movast NV et Haro NV. Il résulte de l'acte authentique du 21 août 2006 et d'un engagement unilatéral de Banimmo à l'égard de l'OVAM que Banimmo effectuera à ses frais un assainissement du sol ainsi que toute autre mesure requise par l'OVAM, ce jusqu'à ce que l'assainissement soit déclaré conforme aux réglementations en la matière par l'OVAM. Selon les calculs de l'expert le coût total de l'assainissement se situe entre 764.476 à et 2.268.750 à. Banimmo a intenté une

action concernant la contamination du sol et de la nappe phréatique sur le site et des parcelles adjacentes à l'égard de diverses parties. Une provision supérieure au coût maximum de l'assainissement est reprise dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 (voyez la section 22.5 (« *Annexes aux comptes consolidés* »), Annexe 18 ci-dessus).

- Autres: Banimmo a également intenté plusieurs autres actions en justice. Dans la majeure partie des cas la partie défenderesse est en faillite et il y a peu de chance d'obtenir un recouvrement intégral des créances.

## **22.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

Au cours du premier semestre 2007, Banimmo a engagé une série de nouvelles opérations d'investissement qui seront financées (ou refinancées) par le produit de l'augmentation de capital, à savoir:

- l'acquisition de l'Antwerp Expo, qui représente un investissement de 17,7 millions d'euros;
- la signature d'une convention cadre avec une importante société pour la construction à Evere du futur siège social de l'entreprise, ce qui représente un investissement estimé de 49 millions d'euros (dont près de 6 millions seront engagés en 2007);
- l'acquisition (sous conditions suspensives) d'un immeuble de bureaux à Kontich, qui représente un investissement de 6,5 millions d'euros;
- l'acquisition à Orléans (France) de surfaces commerciales pour un montant de 2,5 millions d'euros;
- l'acquisition à Chantilly (France) du Centre de conférences Dolce via la filiale La Hulpe Services SA pour un montant de 45,3 millions d'euros; et
- l'acquisition à Clamart (région parisienne, France) d'un ensemble de commerces en VEFA moyennant un engagement d'achat actuellement ferme et définitif de Banimmo d'un montant 16,2 millions d'euros (un deuxième immeuble sera acquis sous forme VEFA en juin 2007 pour un montant approximatif de 2,4 millions d'euros).

Banimmo étudie une série d'autres opérations d'investissement pour lesquelles, à la date de ce Prospectus, aucun engagement écrit n'a encore été pris.

Les seuls désinvestissements effectués dans le courant du premier trimestre 2007 sont les suivants: (i) cession de 51% du capital dans La Hulpe Services SA pour un montant de 3.920.000 € et (ii) reprise de la quote-part équivalente de la créance de Banimmo sur La Hulpe Services SA pour un montant de 12.750.000 €.

Concernant sa politique de Joint Ventures, Banimmo a concrétisé deux opérations importantes dans le courant du premier trimestre 2007.

La première opération a consisté à syndiquer auprès de deux investisseurs financiers 51% du capital de la société La Hulpe Services SA qui porte l'intégralité du projet de Centre de conférences à La Hulpe. Concomitamment, la société La Hulpe Services SA a servi de véhicule d'acquisition de 100% du Centre de conférences géré par Dolce et situé à Chantilly (France).

En ce qui concerne la seconde opération, Banimmo a conclu des « *heads of term* » non contraignants concernant la création d'une Joint Venture exclusive dans le secteur de l'immobilier commercial sur le marché français avec le groupe Pramerica (Pramerica Real Estate Investors). Banimmo détiendra 33% du capital de cette Joint Venture. L'engagement en capital pour Banimmo s'élève à 20 millions d'euros.

Pour plus d'informations concernant les investissements significatifs effectués en 2007, voyez la section 10.1.6 (« *Principaux investissements du Groupe en cours et planifiés* »).

Une restructuration du Groupe est également intervenue en 2007, au terme de laquelle la Société a réalisé le 16 mai 2007 une fusion par absorption (conformément aux articles 719 et suivants du Code des sociétés) de ses filiales à 100% Banimmo Real Estate SA et Ad Valore Invest SA.. Un ruling rendu par le Service des Décisions Anticipées du Ministère des Finances le 8 mai 2007 confirme que cette fusion répond à des besoins légitimes de caractère financier ou économique et qu'elle peut bénéficier du régime d'exemption prévu par l'article 117, §1<sup>er</sup> du Code des droits d'enregistrement.

Pour plus d'information concernant l'histoire de la Société, voyez la section 9 (« *Histoire et évolution de la Société* »).

## **23 Informations complémentaires**

### **23.1 Capital social**

#### **23.1.1 Montant du capital et actions**

Au 31 mars 2007, le montant du capital social de Banimmo s'élève à 75.281.970 €, divisé en 7.614.728 Actions et 1.038.372 actions de catégorie B sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Les actions de catégorie B ont été souscrites par le Management et donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016, sauf prolongation par l'assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de modification des statuts. Toutes les actions sont entièrement libérées. Le capital est resté inchangé au cours de l'exercice 2006.

#### **23.1.2 Titres non représentatifs du capital**

A l'exception des Actions et des actions de catégorie B, il n'existe pas d'autres instruments financiers, représentatifs ou non du capital de Banimmo.

#### **23.1.3 Actions détenues par Banimmo ou pour son compte**

Banimmo ne détient pas d'actions propres. Aucune des Filiales ne détient d'Actions pour le compte de Banimmo.

### 23.1.4 Historique du capital

Le tableau ci-dessous contient un aperçu de l'historique du capital de Banimmo depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Date	Opération	Variation du capital social (€)	Capital social (le cas échéant après l'opération) (€)	Nombre d'Actions (le cas échéant après l'opération)
1/01/2004	État du capital social à cette date			
1/01/2004	86.508.000	/	86.508.000	8.653.100
12/10/2004	Réduction du capital pour rembourse-ment aux actionnaires	- 11.245.250	75.262.750	8.653.100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19.220	75.281.970	8.653.100
31/12/2005	/	/	75.281.970	8.653.100
31/12/2006	/	/	75.281.970	8.653.100

Le 5 juin 2007, l'assemblée générale des actionnaires de Banimmo a décidé de procéder à une augmentation de capital par émission d'Actions Nouvelles avec strip VVPR dans le cadre de l'Offre, sous la condition suspensive de la clôture de l'Offre et de l'admission à la négociation des Actions sur le marché réglementé *Eurolist* d'Euronext Brussels.

## 23.2 Actes constitutifs et statuts

### 23.2.1 Objet social

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

- Conclure toutes opérations relatives à des droits immobiliers de toute nature et aux biens et/ou droits mobiliers qui en découlent, et notamment acheter, construire, cultiver, aménager, louer (en ce compris le leasing immobilier), sous-louer, accorder des baux emphytéotiques et des droits de superficie, exploiter de façon directe, indirecte ou par un intermédiaire, échanger, vendre, diviser horizontalement et verticalement, lotir, placer sous le régime de la copropriété et, de façon générale, faire tout ce qui directement ou indirectement est en rapport avec la gestion commerciale, technique et/ou administrative, la valorisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes propriétés immobilières bâties ou non bâties, procéder à toutes recherches et estimations, demander toutes autorisations administratives, rédiger tous cahiers des charges, conclure tous contrats d'architecte et/ou d'entreprise.
- Prendre, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation ou autrement, des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.



- Faire toutes opérations en rapport avec la profession d'agent immobilier.
- Faire toutes opérations en rapport avec la promotion immobilière.
- Faire toutes opérations en rapport avec le commerce de biens immobiliers (notamment l'activité de marchand de biens).
- Faire toutes opérations en rapport avec la fourniture, la gestion ou l'activité de conseil relatifs aux opérations décrites ci-dessus.
- Faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales dans la mesure où elles favorisent son objet social.
- Consentir tous emprunts ou toutes opérations de financement à des filiales, à des sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation et à des tiers.
- Accorder toutes garanties et sûretés de quelque sorte que ce soit, en ce compris au bénéfice d'autres sociétés du Groupe, de sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement une participation, et des sociétés qui la contrôlent directement ou indirectement.

La Société peut financer tout ou partie de ces investissements, le cas échéant en association ou en collaboration avec des tiers ou par l'émission de certificats immobiliers.

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

La Société peut effectuer toutes opérations nécessaires, utiles ou en rapport avec la réalisation de son objet social, en ce compris l'acquisition et la détention d'instruments financiers.

Elle pourra également exercer des mandats d'administrateur ou de liquidateur dans toutes autres sociétés.

### **23.2.2 Conseil d'administration**

#### ***Composition***

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de six (6) membres au moins, actionnaires ou non de la Société, personnes physiques ou morales.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Celle-ci ne peut révoquer son représentant permanent qu'en désignant simultanément son successeur. La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en son nom et pour son compte propre.

La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois (3) ans, sauf décision contraire de l'assemblée générale réduisant ce terme. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée qui a procédé à la réélection.

Le conseil d'administration choisira en son sein un président.

Il pourra également choisir parmi ses membres un vice-président.

### **Compétence**

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes réservés par le Code des sociétés ou les statuts à l'assemblée générale.

Nonobstant les obligations découlant de l'administration collégiale, à savoir la concertation et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches d'administration.

### **Réunions**

Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil d'administration ou tout autre administrateur le demande.

Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations et de préférence au siège social de la Société.

Les convocations aux réunions du conseil seront adressées, dans la mesure du possible et sauf lorsque l'exigence et l'intérêt social requièrent un délai de convocation plus bref, au moins huit (8) jours à l'avance.

Chaque administrateur recevra, dans la mesure du possible au moins cinq (5) jours avant la réunion du conseil, tous documents et renseignements utiles. Il pourra, en outre, obtenir la production au conseil de toutes pièces (lettre, facture, devis, proposition, rapport comptable) qu'il jugera utile de soumettre à l'examen du conseil.

Les convocations sont valablement faites par écrit ou envoyées par courrier électronique, étant entendu qu'aucune convocation, si ce n'est la décision qui en détermine le moment, ne doit être faite pour les réunions régulières.

Une partie des administrateurs ou l'ensemble de ceux-ci peuvent assister à la réunion du conseil d'administration par téléphone, vidéoconférence ou par tout autre moyen de communication similaire permettant aux personnes qui participent à la réunion de s'entendre. La participation à une réunion par ces moyens techniques est considérée comme une présence en personne.

### **Délibérations**

Le conseil d'administration ne peut délibérer et prendre des résolutions que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée.

Tout administrateur peut, au moyen d'un document portant sa signature, en ce compris la signature digitale au sens de l'article 1322 du Code civil, transmis par lettre, télécopie, courrier électronique ou par tout autre moyen de communication visé à l'article 2281 du même Code, donner mandat à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en son lieu et place. Si la procuration a été notifiée par télécopie ou par courrier électronique, l'original doit être envoyé au conseil par courrier dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. Un représentant physique d'une personne morale peut également se faire représenter par un administrateur ou un employé de la personne morale qu'elle représente. Aucun administrateur ne peut, cependant, représenter plus d'un de ses collègues.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité ordinaire des voix.

Si, dans une réunion du conseil d'administration, valablement composée, un ou plusieurs administrateurs ou leurs mandataires s'abstiennent de voter, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des autres membres du conseil présents ou représentés.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les administrateurs pourront délibérer et prendre toutes décisions par consentement unanime exprimé par écrit. Dans ce cas, un projet de décision, précédé d'un exposé des motifs circonstancié, vaudra résolution si, communiqué simultanément aux administrateurs, il est approuvé par écrit inconditionnellement et à l'unanimité par ceux-ci.

Il ne pourra cependant être recouru à ces procédures pour l'établissement des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé ou pour toute décision du conseil devant être constatée par un acte authentique.

### **Gestion journalière**

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société à une ou plusieurs personnes, membres ou non du conseil; ils agiront séparément, conjointement ou en tant que collège, selon la décision du conseil d'administration.

Le cas échéant, le conseil d'administration restreint leurs pouvoirs de représentation. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

### **Comité de direction**

Le conseil d'administration a instauré un comité de direction, composé de plusieurs personnes, administrateurs ou non, et lui a délégué ses pouvoirs de gestion, le tout conformément au Code des sociétés.

Nonobstant cette délégation, les pouvoirs et responsabilités suivants resteront en tout état de cause de la compétence du conseil d'administration:

- la nomination du *Chief Executive Officer* (« CEO »), du *Chief Financial Officer* (« CFO ») et du secrétaire de la Société,
- l'approbation ou modification substantielle de tout contrat de gestion (« *Management Agreement* ») à conclure avec tout membre d'un conseil d'administration ou d'un comité de direction de la Société, ou, pour les membres qui sont des sociétés, avec les personnes qui contrôlent ces sociétés, ou avec les sociétés contrôlées par de tels membres,
- la proposition de désignation des membres du comité de direction de la Société,
- toute convention entre la Société et tout ou partie de ses actionnaires,
- une recommandation pour la cession d'une part importante (plus de vingt-cinq pour cent (25%)) des actifs de la Société,
- l'approbation de la politique générale de la Société et de son Groupe, étant entendu que la stratégie de la Société et de son Groupe sera développée sur des périodes de cinq (5) ans,
- l'approbation du plan d'affaires (« *business plan* ») sur trois ans à mettre à jour et adopter annuellement,
- l'approbation du budget annuel qui comprend:
  - les revenus et charges (immobiliers et autres),
  - la vente de certains actifs avec un prix net minimum,
  - les dépenses (« *Capital Expenditures* ») pour chaque investissement,
  - les dépenses (« *Capital Expenditures* »), tant en coûts qu'en honoraires, pour chaque développement,

- un budget pour l'acquisition d'actifs.
- l'approbation des variances par rapport au budget approuvé, à savoir de toute vente pour un montant inférieur à quatre-vingt quinze pour cent (95%) du prix net minimum approuvé dans le cadre du budget ou tout dépassement d'une autorisation d'investissement (« *Capital Expenditures* ») d'au moins deux cent cinquante mille euros (250.000 €) par actif,
- l'approbation de toute acquisition ou de tout investissement dont le prix de revient global (budget de (re-)développement compris) dépasserait un montant de cinq millions d'euros (5.000.000 €),
- l'émission de garanties ou l'octroi de sûretés pour un montant excédant cinq millions d'euros (5.000.000 €),
- l'approbation de toute vente et/ou autre cession pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (5.000.000 €), sauf si elle est prévue dans le budget annuel,
- tout autre engagement pour un montant supérieur à cinq millions d'euros (5.000.000 €) sauf s'il est prévu dans le budget annuel.

Le conseil d'administration détermine la composition et le mode de fonctionnement du comité de direction, ainsi que les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération éventuelle et la durée de leur mission. A moins que le conseil d'administration n'en décide autrement, le comité de direction agira en tant que collège.

Le conseil d'administration peut également apporter des restrictions aux pouvoirs qu'il délègue au comité de direction. De telles restrictions ne sont pas opposables aux tiers.

Si une personne morale est nommée membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale, le tout conformément au Code des sociétés.

#### **Comités consultatifs**

Le conseil d'administration peut constituer et organiser des comités consultatifs composés d'administrateurs et/ou de personnes qui ne sont pas administrateurs. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements internes sont établis par le conseil d'administration.

#### **23.2.3 Catégories et droits attachés aux Actions**

La Société a émis deux catégories d'actions, les actions de catégorie A et les actions de catégorie B. Les actions de catégorie B diffèrent des actions de catégorie A en ce qu'elles donnent droit, outre le dividende ordinaire, à un dividende privilégié lié à la performance et aux résultats réalisés au cours de l'exercice considéré. Les Actions Nouvelles faisant l'objet de l'Offre sont des actions de catégorie A (sans dividende privilégié).

#### **23.2.4 Modifications aux droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires sont établis par la loi et les statuts. Ils peuvent être modifiés dans les conditions légales et statutaires.

#### **23.2.5 Composition, compétences, convocations et formalités d'admission aux assemblées générales des actionnaires**

##### ***Composition et compétences***

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires qui ont le droit de voter par eux-mêmes ou par mandataires, moyennant observation des prescriptions légales et statutaires.

Les décisions prises par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même pour les actionnaires absents ou dissidents.

### **Réunions**

L'assemblée générale ordinaire – également dénommée assemblée annuelle - se tiendra le troisième mardi du mois d'avril de chaque année, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le premier jour ouvrable suivant, autre qu'un samedi, à la même heure.

Cette assemblée entend le rapport de gestion et le rapport du(des) commissaire(s) éventuel(s), discute les comptes annuels et, après approbation de ceux-ci, donne décharge - par vote séparé - aux administrateurs et commissaire(s) éventuel(s); elle procède, le cas échéant, à la réélection ou au remplacement des administrateurs et commissaire(s) éventuel(s) sortants ou manquants et prend toutes décisions en ce qui concerne les éventuels autres points de l'ordre du jour.

Une assemblée générale extraordinaire - ou une assemblée générale spéciale dans les cas prévus par le Code des sociétés - pourra être convoquée à tout moment pour délibérer et prendre des résolutions sur tous points relevant de sa compétence.

L'assemblée générale doit être convoquée à la demande d'actionnaires représentant un cinquième (1/5) du capital social ou à la demande du président du conseil d'administration ou de deux administrateurs et chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.

### **Convocations**

L'assemblée générale, tant ordinaire qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du conseil d'administration ou du ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux prescriptions du Code des sociétés. L'organe qui convoque une assemblée désigne les lieux dans lesquels devront être déposées les actions au porteur et les attestations établies par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation pour les titres dématérialisés. Il peut arrêter la formule des procurations, à utiliser, et peut exiger que les procurations signées soient déposées avant la réunion aux lieux et dans les délais qu'il fixe.

### **Formalités d'admission**

- Formalités de préavis

Pour les propriétaires d'actions au porteur, le droit de prendre part à la réunion est subordonné au dépôt et à l'immobilisation de celles-ci aux endroits indiqués dans la convocation, au plus tard le troisième (3<sup>e</sup>) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion.

Pour les détenteurs d'actions dématérialisées, le droit de prendre part, à la réunion est subordonné au dépôt, à la Société ou aux endroits indiqués dans la convocation, au plus tard le troisième (3<sup>e</sup>) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion, d'une attestation établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité des actions jusqu'à la date de l'assemblée.

Sauf si l'organe qui convoque en décide autrement et l'indique dans la convocation:

- le dépôt des actions au porteur consistera en un dépôt, aux endroits et dans les délais indiqués, d'une attestation, établie par un établissement financier, belge ou étranger, certifiant l'immobilisation des actions jusqu'à la date de l'assemblée générale et mentionnant le numéro des actions ainsi immobilisées;

- si les actions au porteur à déposer sont consignées, sous dossier fongible, auprès de l'organisme interprofessionnel agréé par le Roi conformément à l'arrêté royal n° 62 du dix novembre mil neuf cent soixante-sept favorisant la circulation des valeurs mobilières ou auprès d'un affilié de cet organisme,

leur dépôt et leur immobilisation peuvent être valablement remplacés par le dépôt, aux endroits et dans les délais indiqués, d'une attestation d'indisponibilité émise par cet organisme ou l'un de ses affiliés.

Pour les propriétaires d'actions dématérialisées, le droit de prendre part à la réunion est subordonné au dépôt aux endroits indiqués dans la convocation, au plus tard le troisième (3<sup>e</sup>) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion, d'une attestation, établie par un teneur de comptes agréé conformément à l'article 468 du Code des sociétés ou par l'organisme de liquidation désigné conformément au même article, et certifiant l'indisponibilité des actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Le dépositaire désigné remet au déposant un récépissé, sur présentation duquel le propriétaire des actions au porteur ou dématérialisées, ou son mandataire, est admis au lieu où se tient la réunion.

Si l'organe qui convoque l'assemblée désigne des établissements financiers à l'étranger où peuvent être faits les dépôts, ceux-ci ont la faculté de désigner, dans leurs pays respectifs, d'autres établissements où les actions au porteur ou les attestations d'indisponibilité d'actions dématérialisées pourront également être valablement déposées, et d'en publier la liste.

Pour les propriétaires d'actions nominatives, le droit de prendre part à la réunion est subordonné à leur inscription dans le registre des actions nominatives de la Société, au plus tard le troisième (3<sup>e</sup>) jour ouvrable avant le jour fixé pour la réunion. L'organe qui convoque peut indiquer dans la convocation que le droit de prendre part à la réunion est en outre subordonné à la réception par la Société, dans le même délai, d'un avis écrit de l'actionnaire, exprimant son intention d'y prendre part, et indiquant le nombre d'actions dont il entend exercer les droits au cours de la réunion.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres nominatifs est tenu de se faire connaître en cette qualité à la Société, qui en fera mention dans le registre desdits titres. L'émetteur qui s'abstient de notifier cette qualité à la Société ne peut prendre part au vote lors d'une assemblée générale que si l'avis écrit indiquant qu'il entend prendre part à cette assemblée générale précise sa qualité d'émetteur.

L'émetteur de certificats se rapportant à des titres au porteur ou dématérialisés est tenu de faire connaître sa qualité d'émetteur à la Société avant tout exercice du droit de vote, et au plus tard lors du dépôt des titres en vue de prendre part à l'assemblée au cours de laquelle il exerce ce droit. À défaut, ces titres ne peuvent prendre part au vote.

Les jours ouvrables s'entendent de tous les jours de la semaine, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux.

- Mandats et procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote peut participer à la réunion en personne ou s'y faire représenter par un mandataire. L'organe qui convoque peut déterminer le modèle de la procuration écrite à donner au mandataire. Il peut exiger que les procurations signées soient déposées avant la réunion aux endroits et dans les délais qu'il fixe.

- Formalités d'accès

Avant la réunion, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer une liste des présences indiquant leurs nom, prénom et domicile ou dénomination sociale et siège social, ainsi que le nombre d'actions pour lesquelles ils prennent part à l'assemblée. Les propriétaires d'actions au porteur ou d'actions dématérialisées, ainsi que les mandataires d'actionnaires, doivent remettre le récépissé de dépôt émis par le dépositaire désigné dans les convocations. Les représentants des actionnaires personnes morales doivent remettre les documents établissant leur qualité d'organe ou de mandataires spéciaux.

Les mandataires des actionnaires personnes morales et ceux des actionnaires personnes physiques doivent en outre remettre l'original de la procuration établissant leurs pouvoirs, à moins que la convocation n'en ait exigé le dépôt préalable. Les personnes physiques, actionnaires, organes ou mandataires qui prennent part à l'assemblée doivent pouvoir justifier de leur identité.

- **Autres titres**

Les titulaires de parts bénéficiaires, d'actions sans droit de vote, d'obligations, de droits de souscription ou d'autres titres émis par la Société, ainsi que les titulaires de certificats émis en collaboration avec la Société et représentatifs de titres émis par celle-ci, peuvent assister à l'assemblée des actionnaires dans la mesure où la loi leur reconnaît ce droit et, le cas échéant, le droit d'y prendre part aux votes. S'ils souhaitent y assister, ils sont soumis aux mêmes formalités de préavis et d'accès, et de forme et de dépôt des procurations, que celles imposées aux actionnaires.

#### **23.2.6 Dispositions des statuts qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société**

##### ***Acquisition d'actions propres***

La Société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément aux articles 620 et suivants du Code des sociétés et dans les limites qu'il prévoit, acquérir en bourse ou hors bourse ses propres actions à un prix unitaire qui respectera les dispositions légales, mais en tous cas ne pourra être inférieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus bas des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération, ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus haut des vingt (20) derniers jours de cotation précédant l'opération. Cette faculté s'étend à l'acquisition en bourse ou hors bourse d'actions de la Société par une de ses filiales directes, au sens et dans les limites de l'article 627, alinéa 1er, du Code des sociétés. Si l'acquisition est faite par la Société hors bourse, même auprès d'une filiale, la Société fera le cas échéant offre aux mêmes conditions à tous les actionnaires, conformément à l'article 620, § 1er, 5°, du Code des sociétés.

L'autorisation qui précède est valable pendant dix-huit (18) mois à dater de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007.

La Société peut, sans autorisation préalable de l'assemblée générale et sans limite dans le temps, conformément à l'article 622, § 2, alinéa 2, du Code des sociétés, aliéner en bourse ses propres actions qu'elle détient. Cette faculté s'étend à l'aliénation en bourse d'actions de la Société par une de ses filiales directes.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007, le conseil d'administration a été autorisé à acquérir - dans le respect des conditions fixées par les articles 620 et suivants du Code des sociétés - pour compte de la Société, ses propres actions, lorsqu'une telle acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour trois (3) ans à dater de la publication de la décision précitée au Moniteur belge.

Autorisation d'utiliser le capital autorisé en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la Société

Le conseil d'administration est expressément autorisé, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur les titres de la Société, à augmenter le capital dans les conditions prévues par l'article 607 du Code des sociétés. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois (3) ans, prenant cours à dater de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007. Les augmentations de capital décidées dans le cadre de cette autorisation s'imputeront sur la partie restante du capital autorisé prévu au premier alinéa.



À propos du capital autorisé en général, voyez la section 23.2.8 (« *Modifications du capital* ») ci-dessous.

#### **23.2.7 Transparence de l'actionnariat**

Toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer au conseil d'administration de la Société et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de trois pour cent (3%) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration.

Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration au conseil d'administration de la Société et à la Commission bancaire, financière et des assurances lorsqu'à la suite d'une telle opération les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq pour cent (5%), dix pour cent (10%), quinze pour cent (15%), vingt pour cent (20%) et ainsi de suite par tranche de cinq (5) points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de 3% visé à l'alinéa 1er.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou la cession de titres effectuée conformément aux dispositions du présent article, doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances et, par lettre recommandée, au conseil d'administration de la Société, au plus tard le second (2) jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu. Les titres acquis par succession ne doivent cependant faire l'objet d'une déclaration que trente (30) jours après acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

La Société fera les démarches nécessaires pour rendre publique toute déclaration qu'elle aura reçue, au plus tard le jour ouvrable qui suit la réception de la déclaration.

La Société doit rendre publique toute déclaration reçue le premier jour ouvrable suivant et doit mentionner ces déclarations dans les annexes à ses comptes annuels. Euronext Brussels publiera les détails de ces déclarations. La violation de ces obligations de transparence peut entraîner la suspension des droits de vote, une ordonnance ordonnant la vente des actions à un tiers et des sanctions pénales.

#### **23.2.8 Modifications du capital**

En vertu du droit belge des sociétés et des statuts de la Société, la Société peut augmenter ou réduire son capital social par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société, prise à une majorité de 80% des votes émis, lors d'une réunion à laquelle au moins 50% du capital social de la Société est présent ou représenté.

##### ***Droit de préférence***

En cas d'augmentation du capital, les actions à souscrire en numéraire seront offertes par préférence aux propriétaires des actions existantes proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Le délai pendant lequel le droit de souscription préférentielle peut être exercé est fixé par l'assemblée générale, ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, et ne peut être inférieur à quinze (15) jours à dater de l'ouverture de la souscription.

Le droit de souscription préférentielle est négociable dans les limites de la cessibilité des actions, pendant toute la durée de souscription.



Le conseil d'administration pourra décider que le non-usage total ou partiel par les actionnaires de leur droit de souscription préférentielle a pour effet d'accroître la part proportionnelle des actionnaires qui ont déjà exercé leur droit de souscription, ainsi que les modalités de cette souscription. Le conseil d'administration pourra aussi conclure, aux conditions qu'il détermine, toutes conventions destinées à assurer la souscription de tout ou partie des actions nouvelles à émettre.

L'assemblée générale pourra, dans l'intérêt de la Société et sous les conditions prescrites par l'article 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle.

En cas d'augmentation de capital par la voie du capital autorisé, le conseil d'administration pourra également, dans l'intérêt de la Société et sous les conditions prescrites par les articles 603, alinéa 3, et 596 du Code des sociétés, limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

### **Capital autorisé**

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'un nombre d'actions, ou d'instruments financiers donnant droit à un nombre d'actions, d'un montant maximum de cent trente-huit millions cinq cent trente et un mille neuf cent septante euros (138.531.970,00 €), étant entendu que, conformément à l'article 603, alinéa 1 du Code des sociétés, ceci ne peut aboutir à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, d'un montant supérieur au montant du capital social. Le conseil d'administration peut utiliser cette autorisation dans le cas d'une émission de titres visée à l'article 14.

La ou les augmentations du capital décidée(s) en vertu de cette autorisation peuvent être effectuées:

- soit par apports nouveaux en espèces ou en nature, y compris éventuellement une prime d'émission indisponible, dont le conseil d'administration fixera le montant, et par création d'actions nouvelles conférant les droits que le conseil déterminera,
- soit par incorporation de réserves, même indisponibles, ou de primes d'émission, et avec ou sans création d'actions nouvelles.

Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq (5) ans, prenant cours à dater de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2007. Elle peut être renouvelée, une ou plusieurs fois, conformément aux dispositions légales applicables.

En cas d'augmentation du capital par le conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration devra affecter les primes d'émission, s'il en existe, à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, comme prévu ci-avant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale, statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

Voyez également la section 23.2.6 (*« Dispositions des statuts qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société »*).

## **24 Contrats importants**

### **24.1 Contrat de management Dolce (La Hulpe)**

Le 2 août 2005, LHS et Banimmo ont conclu un contrat avec Dolce International Brussels SPRL et Dolce International Holdings par lequel Dolce International Brussels SPRL (ci-après le « **Manager** ») a été nommé manager exclusif du Centre de conférences situé sur le site de La Hulpe.

Ce Centre de conférences étant destiné à être exploité en tant que Centre de conférences Dolce, La Hulpe Services SA a l'obligation de développer, remettre à neuf et équiper ce Centre de conférences conformément au « **Project Dolce - La Hulpe Programme** », au cahier des charges installations, aménagement et équipement et au cahier des charges des petits équipements d'exploitation, tels qu'approuvés par le Manager conformément au contrat de services techniques. Si le Centre de conférences, tel qu'achevé, devait substantiellement ne pas rencontrer les exigences du programme et/ou de ces cahiers des charges, le Manager serait en droit de mettre fin au contrat moyennant un préavis de deux mois.

A partir de l'ouverture du Centre de conférences, le Manager a l'obligation de gérer, exploiter et entretenir le Centre de conférences et de fournir tous les services et activités qui sont généralement et habituellement fournis dans le cadre de l'exploitation d'un Centre de conférences de catégorie et de standing comparables.

Dans le cadre de sa mission, le Manager est en droit de conclure les contrats de services et d'achat requis pour exploiter le Centre de conférences au nom et pour le compte de La Hulpe Services SA, moyennant certains mécanismes contractuels d'approbation.

A dater de la pré-ouverture du Centre de conférences, le Manager recevra un honoraire de gestion de base s'élevant à 2% du revenu brut du Centre de conférences et des honoraires supplémentaires en cas de dépassement de niveaux prédéterminés du résultat net d'exploitation (avant taxes et assurances immobilières). Les honoraires supplémentaires s'élèveraient à 8 ou 10 ou 12% de ce résultat d'exploitation en fonction de niveaux prédéterminés pour ces dépassements.

Le terme initial du contrat expire en 2022. Le contrat peut être renouvelé pour deux périodes de cinq ans.

La Hulpe Services SA peut mettre fin au contrat pour les motifs qui y sont indiqués et moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation au Manager fixée en fonction de la réalisation ou non dans un passé récent de résultats nets conformes aux budgets approuvés.

Le Manager peut résilier le contrat (i) pour cause déterminée ou (ii) si le Centre de conférences, tel qu'achevé, devait substantiellement ne pas rencontrer le « **Project Dolce - La Hulpe Programme** » et/ou les cahiers des charges, moyennant préavis de deux mois.

## **24.2 Contrat de management Dolce (Chantilly)**

Le 10 janvier 2007, Dolce Chantilly SA a conclu un contrat avec Dolce International SARL et Dolce International Holdings Inc. par lequel Dolce International SARL (ci-après le « **Manager** ») a été nommé manager exclusif du Centre de conférences situé sur le site de Chantilly.

Ce Centre de conférences étant destiné à être exploité en tant que Centre de conférences Dolce, le Manager a l'obligation de maintenir les aménagements intérieurs en conformité avec le niveau du produit.

Dans le cadre de sa mission, le Manager est en droit de conclure les contrats de services et d'achats requis pour exploiter le Centre de conférences au nom et pour le compte de Dolce Chantilly SA, moyennant certains mécanismes contractuels d'approbation.

Le Manager recevra un honoraire de gestion de base s'élevant à 3% du revenu brut du Centre de conférences et des honoraires supplémentaires en cas de dépassement de niveaux prédéterminés du résultat d'exploitation net. Ces honoraires supplémentaires s'élèveraient à 25% des dépassements.

Le terme initial du contrat expire en 2022. Le contrat peut être renouvelé pour deux périodes de cinq ans.

Dolce Chantilly SA peut résilier le contrat à partir de 2011 pour les motifs et dans les conditions qui y sont indiqués.

### **24.3 Contrat de management avec CBRE**

Banimmo et CBRE ont conclu un contrat pour la gestion des biens appartenant à Banimmo, Eudip Two SA, Alma Court Invest SA et Immo Koningslo SA et des biens acquis par l'une de ces sociétés ou l'une des sociétés qui leur sont liées pendant le terme du contrat, à l'exclusion des entrepôts, biens d'une nature semi-industrielle ou principalement commerciale et des biens détenus en leasing immobilier.

Les services de gestion devant être fournis par CBRE incluent la gestion technique, commerciale, administrative et financière des biens et couvrent, entre autres, la planification, la commande et la gestion des services d'entretien et de réparation, la fourniture d'un service d'aide pour les locataires, la conclusion de contrats en ce qui concerne la gestion des déchets, la plomberie, la sécurité, en son propre nom et pour le compte des locataires, la coordination des agents nommés pour rechercher des nouveaux locataires, la proposition d'une stratégie pour le renouvellement des baux, la facturation de charges communes aux locataires, la gestion du paiement en temps et en heure des loyers. La recherche de locataires pour les biens n'est pas comprise dans la mission de CBRE.

L'honoraire de gestion de CBRE est calculé par bien et consiste en un pourcentage du loyer pour chaque immeuble ou, en cas de vacance (partielle), de la valeur locative estimée. Le contrat est conclu pour une durée de deux ans, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 31 mars 2006, et est automatiquement renouvelé pour des périodes ultérieures d'un an à moins que l'une des parties ne mette fin au contrat moyennant préavis de six mois et peut, dès lors, être résilié de manière relativement aisée.

## **25 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Le Prospectus ne contient pas de déclaration ou de rapport attribué à une personne intervenant en qualité d'expert, à l'exception des déclarations du Commissaire concernant le contrôle des comptes consolidés de Banimmo et du rapport « de Crombrugghe & Partners » et de « Foncier expertise » pour la description du marché (marché immobilier et repositionnement, marché de bureaux et marché des commerces). Banimmo confirme avoir reçu l'accord du Commissaire afin de reproduire dans le Prospectus ses rapports d'audit pour les années 2004, 2005 et 2006, ainsi que celui « de Crombrugghe & Partners » et de « Foncier expertise ».

## **26 Documents accessibles au public**

### **26.1 Prospectus**

Le Prospectus est mis gratuitement à la disposition des investisseurs, en langue française et en langue néerlandaise, au siège d'exploitation de Banimmo (Hippocrateslaan, 16 à 1932 Zaventem, tél.: 02/710.53.11, fax: 02/710.53.13, e-mail: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). Il peut également être obtenu gratuitement sur simple demande auprès de la Banque Degroof (au numéro de téléphone suivant: 02/287.95.52 ou par email à [christine.david@degroof.be](mailto:christine.david@degroof.be)) et ING Belgique (aux numéros de téléphone de l'ING Contact Center: 02/464.60.02 pour la version française et 02/464.60.01 pour la version néerlandaise). Le Prospectus est aussi disponible sur le site Internet de Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)), de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)), d'ING Belgique ([www.ing.be](http://www.ing.be)) et d'Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

La mise à disposition du Prospectus sur Internet ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat des Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. Le Prospectus ne fait légalement foi que dans la version originale imprimée en langue française circulant en Belgique conformément aux lois applicables. Les

autres informations sur le site Internet de Banimmo ou sur d'autres sites Internet ne font pas partie du Prospectus.

## **26.2 Documents sociaux et autres informations**

Banimmo doit déposer ses statuts (et toute modification à ses statuts) ainsi que tout autre acte devant être publié aux annexes du Moniteur Belge auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, où ils sont à la disposition du public. Une copie des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site Internet de Banimmo.

Banimmo prépare des comptes annuels statutaires et consolidés audités en IFRS (*International Financial Reporting Standards*). Les comptes annuels statutaires et les rapports du conseil d'administration et du commissaire y afférents sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public. Les comptes consolidés sont disponibles au siège social de Banimmo sur simple demande et peuvent également être consultés à la Banque Nationale de Belgique. De plus, en tant que société cotée, Banimmo publiera des communiqués financiers annuels et semestriels, de même qu'un rapport comprenant ses comptes annuels, le rapport du commissaire et le rapport de gestion du Conseil d'administration de Banimmo.

Ces informations seront généralement diffusées dans la presse belge sous la forme de communiqués de presse. Ces derniers ainsi que le rapport annuel seront également disponibles sur la partie réservée à l'information financière du site Internet de Banimmo, de même que sur le site d'Euronext Brussels.

Banimmo devra également rendre publiques des informations susceptibles d'influencer sensiblement le cours des Actions et certaines autres informations, tel que prévu dans l'arrêté royal du 31 mars 2006. Ces informations et documents seront disponibles sur le site Internet de Banimmo et d'Euronext Brussels ainsi que dans des communiqués de presse.

## **27 Information de base**

### **27.1 Déclaration sur le fonds de roulement net**

Les entrées de trésorerie ainsi que ses actifs liquides permettront à la Société de faire face à ses obligations et de couvrir ses besoins en fonds de roulement au cours des douze prochains mois à compter de la date du présent Prospectus.

Il convient par ailleurs de préciser que, compte tenu du paiement des loyers qui sont facturés trimestriellement par anticipation, le besoin en fonds de roulement est même négatif à certains moments.

Il est également utile de préciser que la croissance du patrimoine immobilier de la Société ne se traduit pas par une croissance linéaire du besoin en fonds de roulement.

### **27.2 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre**

La Banque Degroof est directement liée à l'Offre de par son intervention en tant que *Joint Lead Manager*. La Banque Degroof a octroyé, en 2006 et 2007, des crédits au Management pour lui permettre de financer l'acquisition d'Actions de la Société.

La Banque Degroof et ING pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à Banimmo et à ses actionnaires, dans le cadre desquels ces banques pourraient recevoir des rémunérations.

### **27.3 Raisons de l'Offre et utilisation du produit**

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre peut être estimé à un montant maximum de 60 millions d'euros (en tenant compte de l'exercice de l'option de surallocation

et après déduction du paiement des commissions et des frais relatifs à l'Offre payables par Banimmo).

L'introduction en bourse générera des moyens nouveaux qui permettront à Banimmo de passer, à moyen terme et tenant compte d'une proportion entre fonds propres et endettement de 30 / 70, d'un pôle d'actifs d'un montant-cible de 300 millions d'euros à un montant-cible maximum de 500 millions d'euros<sup>43</sup>. Elle permettra, en outre, d'augmenter la visibilité de Banimmo, de donner une liquidité à l'action Banimmo et d'optimiser ses sources de financement par le recours au marché des capitaux.

## INFORMATIONS SUR L'OFFRE

### 28 Information sur les valeurs mobilières devant être offertes/admises à la négociation

#### 28.1 Nature et catégorie des Actions

Les actions de catégorie A de la Société dont l'admission à la négociation sur le marché réglementé *Eurolist* d'Euronext Brussels est demandée sont:

- 7.614.728 Actions Existantes de catégorie A, intégralement souscrites, entièrement libérées; et
- les Actions Nouvelles de catégorie A avec strip VVPR provenant de l'augmentation de capital (ensemble avec les Actions Existantes, les « **Actions** »).

Les Actions Nouvelles bénéficieront du droit au précompte mobilier réduit (*Verminderde Voorheffing / Précompte Réduit*, ou « **VVPR** »). Ce droit sera représenté par un coupon séparé (« **strip VVPR** »). Les Actions Nouvelles seront chacune émise avec ce strip VVPR, qui sera coté séparément dès leur émission.

Les Actions sont des actions ordinaires de catégorie A, sans indication de valeur nominale.

Elles seront cotées sous le code svm 3870.87, sous le code ISIN BE0003870871 et sous le symbole BANI.

Les strips VVPR seront cotés sous le code svm 5614.85, sous le code ISIN BE0005614855 et sous le symbole BANIS.

#### 28.2 Législation et tribunaux compétents

Les Actions et l'Offre sont régies par le droit belge.

Les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige relatif aux Actions.

#### 28.3 Forme des Actions et strips VVPR

Les Actions Nouvelles avec strip VVPR sont émises au porteur sous forme scripturale. Elles seront inscrites en compte-titres et ne pourront pas faire l'objet d'une livraison matérielle.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, les actions de la Société ne pourront plus être émises et livrées que sous la forme nominative ou dématérialisée, conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant sur la suppression des titres au porteur. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, les actions au porteur inscrites en compte-titres seront converties de plein droit et sans frais en actions dématérialisées.

---

<sup>43</sup> Dans l'hypothèse où l'option de surallocation serait entièrement exercée, Banimmo recueillerait un montant maximum de 63.250.000 €. Si, après déduction de tous les frais, le produit net s'élève à 60.000.000 €, en tenant compte d'un ratio d'endettement de 70%, soit 140.000.000 € d'endettement complémentaire, le portefeuille pourrait croître de 200.000.000 €.

## 28.4 Devise

L'émission a lieu en euros.

## 28.5 Droits attachés aux Actions

Chaque Action confère à son titulaire un droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

Les Actions Nouvelles confèrent à leur titulaire le droit au dividende ordinaire relatif à l'exercice 2007 et aux exercices ultérieurs. Elles ne donnent pas droit au dividende privilégié.

Le droit belge des sociétés et les statuts de la Société octroient un droit de préférence aux actionnaires, sur une base proportionnelle, pour toute émission en espèces de nouvelles actions, d'obligation convertibles ou de droits de souscription qui peuvent être exercés en espèces. Les droits de préférence sont négociables pendant la période de souscription des titres auxquels ils se rapportent. Ils peuvent être exercés pendant un délai fixé par l'assemblée générale des actionnaires ou le conseil d'administration, avec un minimum de 15 jours. L'assemblée générale des actionnaires ou, le cas échéant, le conseil d'administration peut supprimer ou limiter le droit de préférence, conformément aux dispositions légales et statutaires et moyennant le respect d'obligations en matière de rapports spéciaux.

Chaque Action donne également droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation.

## 28.6 Autorisations

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée sur la base de la résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juin 2007, qui prévoit que:

*« L'assemblée décide d'augmenter le capital social de la société par des apports en numéraire, sous la condition de la souscription des actions nouvelles, à concurrence d'un montant maximum de cinquante-cinq millions d'euros (€ 55.000.000,00) (prime d'émission incluse) pour le porter de septante-cinq millions deux cent quatre-vingt-un mille neuf cent septante euros (€ 75.281.970,00) à maximum cent trente millions deux cent quatre-vingt-un mille neuf cent septante euros (€ 130.281.970,00), par la création d'actions nouvelles avec strip VVPR, à numéroté, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à compter du premier janvier deux mille sept.*

*Etant toutefois précisé que, conformément à l'article 584 du Code des sociétés, le capital ne sera augmenté qu'à concurrence des souscriptions effectivement recueillies au cas où l'augmentation de capital ne serait pas entièrement souscrite, la société se réservant la possibilité de renoncer totalement ou partiellement à augmenter le capital social si le nombre de souscriptions effectivement recueillies était insuffisant.*

*L'assemblée décide que le prix d'émission sera fixé par deux administrateurs agissant conjointement, à l'issue de la période de souscription. Les nouvelles actions seront offertes en souscription publique contre espèces, sans admission de fraction, à un prix unitaire qui se situera au sein d'une fourchette fixée par deux administrateurs agissant conjointement préalablement à l'ouverture de la période de souscription. Le prix d'émission relatif à la tranche de l'offre réservée aux salariés de la société, à concurrence d'un montant maximum de cinq cent mille euros (€ 500.000,00), sera affecté d'une décote de seize virgule soixante-sept pour cent (16,67%) par rapport au prix de l'offre.*

*Les primes d'émission provenant de la souscription des actions seront affectées à un compte indisponible « Prime d'émission » qui constituera à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux*



articles 612 à 614 du Code des sociétés, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé.

*Détermination des modalités et des conditions de l'émission - Prix de souscription - Période de souscription - Prospectus*

*L'assemblée décide que les actions nouvelles avec strip VVPR seront émises au prix unitaire qui sera fixé par deux administrateurs agissant conjointement, à l'issue de la période de souscription, au sein d'une fourchette de prix fixée par deux administrateurs agissant conjointement préalablement à l'ouverture de la période de souscription. Le prix d'émission unitaire relatif à la tranche de l'offre réservée aux salariés de la société, à concurrence d'un montant maximum de cinq cent mille euros (€ 500.000,00), sera affecté d'une décote de seize virgule soixante-sept pour cent (16,67%) par rapport à ce prix.*

*Le prix d'émission des actions nouvelles devra être intégralement libéré à la souscription, y compris la prime d'émission.*

*L'assemblée décide que l'offre court du quatorze au vingt-sept juin deux mille sept, inclus, sauf décision de clôture anticipée.*

*Le prospectus d'offre en souscription publique pour un montant maximum de cinquante-cinq millions d'euros (€ 55.000.000,00) a été soumis à l'approbation préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances et détermine les modalités et les conditions de l'émission et la cotation des actions.*

*L'assemblée décide ensuite de procéder à une augmentation de capital social par apports en numéraire réservée à la Banque Degroof (une société anonyme de droit belge, dont le siège est établi à B-1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 44) et à ING Belgique (une société anonyme de droit belge, dont le siège est établi à B-1000 Bruxelles, avenue Marnix 24) (dénommées ensemble les « Joint Lead Managers », sous la condition (i) de la réalisation (le cas échéant partielle) de l'augmentation de capital dont question ci-dessus, (ii) de l'exercice par les Joint Lead Managers de l'option de surallocation au plus tard le trentième jour qui suit la clôture de l'offre en souscription publique dans la forme déterminée par l'« Underwriting Agreement » qui sera conclu entre la Société, ses actionnaires existants et les Joint Lead Managers, et (iii) de la souscription intégrale des actions nouvelles émises, à concurrence d'un montant maximum de huit millions deux cent cinquante mille euros (€ 8.250.000,00) (prime d'émission incluse) pour le porter à maximum cent trente-huit millions cinq cent trente et un mille neuf cent septante euros (€ 138.531.970,00), par la création d'actions nouvelles avec strip VVPR, à numéroté, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à compter du premier janvier deux mille sept, à charge pour deux administrateurs agissant conjointement de constater, au plus tard le trente août deux mille sept la réalisation ou la non-réalisation de ces conditions. Le prix d'émission sera égal au prix de l'offre en souscription publique, sans décote. »*

## **28.7 Date d'émission**

L'augmentation de capital sera constatée par acte notarié et les Actions Nouvelles seront émises le 28 juin 2007, ou plus tôt en cas de clôture anticipée de l'Offre.

## **28.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions. La section 31 de ce Prospectus (« *Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre* ») reprend une description des engagements pris par certains actionnaires de la Société.

## 28.9 Réglementation belge en matière d'offres publiques d'achat obligatoires

La loi du 1 avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la « **Loi OPA** »), qui transpose en droit belge la directive 2004/25/CE, introduit, en matière d'OPA obligatoire, un système radicalement différent du système actuel:

- le système actuel est basé sur la notion de modification de contrôle qui, sous certaines conditions, entraîne l'obligation pour l'acquéreur du contrôle de faire offre aux autres actionnaires;
- le nouveau système sera basé sur la notion de franchissement d'un seuil, fixé à 30% par la Loi OPA.

Aux termes de la Loi OPA, lorsqu'une personne détient directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même, par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour le compte de ces personnes, plus de 30% des titres avec droit de vote de Banimmo, elle est tenue de lancer une offre publique d'acquisition sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par Banimmo.

La Loi OPA contient une disposition transitoire qui exonère de l'obligation de lancer une OPA la personne, ou les personnes agissant de concert, qui détiendront à sa date d'entrée en vigueur une participation de 30% au moins dans une société visée par la réglementation. Ces personnes ne sont pas soumises à l'obligation de lancer une offre obligatoire et peuvent continuer à acquérir, après cette notification, des droits de vote supplémentaires dans la société visée sans devoir lancer une offre obligatoire. Toutefois, si une personne partie à une action de concert notifiée vient à détenir ultérieurement seule (ou via des personnes liées), à la suite d'une acquisition, plus de 30% des titres avec droit de vote, elle perd le bénéfice de cette disposition transitoire.

L'arrêté royal du 27 avril 2007 (publié au Moniteur le 23 mai 2007) fixe au 1<sup>er</sup> septembre 2007 l'entrée en vigueur de la Loi OPA. Les Actionnaires Existants pourront donc bénéficier des dispositions transitoires que la Loi OPA contient.

## 28.10 Régime fiscal des Actions

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences, au regard de l'impôt fédéral belge sur le revenu, de la propriété d'Actions par un investisseur qui les acquiert dans le cadre de l'Offre. Ce résumé se fonde sur les lois, Conventions et interprétations réglementaires en vigueur en Belgique à la date de ce Prospectus, lesquelles sont toutes susceptibles de modification, éventuellement avec effet rétroactif.

Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales importantes de la propriété d'Actions et ne prend pas en considération les circonstances particulières à chaque investisseur, dont certains peuvent être soumis à des règles particulières ainsi qu'à des lois fiscales de pays autres que la Belgique. Ce résumé n'aborde pas le volet fiscal d'investisseurs soumis à des règles particulières, telles que les banques, les sociétés d'assurances, les organismes de placement collectif, les négociants en titres ou monnaies, les personnes qui détiennent, ou détiendront, les actions en tant que position d'une opération d'option double (« *straddle* »), d'une opération de cession-rétrocession, d'une opération de conversion, d'une opération synthétique ou d'une autre opération financière intégrée.

Pour les besoins de la présente section, un résident belge est une personne physique soumise à l'impôt belge des personnes physiques (à savoir, une personne ayant en Belgique son domicile ou le siège de sa fortune ou une personne assimilée à un résident), une société soumise à l'impôt belge des sociétés (à savoir, une société ayant son siège social, son principal établissement, son siège de direction ou d'administration en Belgique), ou une personne morale soumise à l'impôt belge des personnes morales (à savoir une personne morale autre qu'une société soumise à l'impôt des



sociétés, ayant son siège social, son principal établissement, son siège de direction ou d'administration en Belgique). Quiconque n'est pas un résident belge est qualifié de non-résident belge.

Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseils sur les implications fiscales d'un investissement en Actions au regard de leur situation particulière, en ce compris sur l'effet de toute loi régionale, locale ou nationale.

(a) Résidents belges

**Dividendes**

*Précompte mobilier:* en règle générale, un précompte mobilier de 25% est prélevé sur le montant brut des dividendes payés ou attribués aux Actions. Les dividendes assujettis au précompte mobilier sont tous les avantages attribués aux Actions sous quelque forme que ce soit, en ce compris les remboursements de capital, sauf les remboursements du capital fiscal effectués conformément au Code des sociétés. En principe, le capital fiscal comprend le capital libéré et les primes d'émission versées, si elles sont traitées de la même manière que le capital dans les statuts de Banimmo.

Dans certaines circonstances, le droit belge prévoit une réduction du précompte mobilier à 15% sur les actions émises par appel public à l'épargne. Les actions dont les dividendes bénéficient de ce taux réduit peuvent être assorties de « strip VVPR », titres matérialisant le droit de bénéficier de dividendes assujettis au précompte mobilier réduit de 15%. Le régime des strips VVPR est décrit ci-après sous le point « strip VVPR ».

Si Banimmo rachète ses propres Actions, le prix de rachat (après déduction de la part du capital fiscal libéré représentée par les Actions rachetées) sera traité comme un dividende qui, sous certaines conditions, peut être soumis à un précompte mobilier de 10%, à moins que ce rachat ne soit effectué sur un marché boursier et ne réponde à certains critères. En cas de liquidation de Banimmo, tout montant distribué au-delà du capital fiscal libéré sera, en principe, soumis à un précompte mobilier de 10%.

*Personnes physiques:* en ce qui concerne les personnes physiques résidentes en Belgique qui acquièrent et détiennent des Actions à titre de placement privé, le prélèvement de ce précompte mobilier les libère intégralement de l'impôt des personnes physiques. Ces personnes physiques peuvent toutefois choisir de déclarer les dividendes dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. Si le bénéficiaire décide de les déclarer, l'imposition des dividendes a lieu en principe sur la base du plus bas des deux taux suivants: d'une part, le taux de précompte mobilier sur les dividendes, et d'autre part, le taux correspondant à la tranche d'imposition dans laquelle se situe le contribuable, compte tenu de ses autres revenus déclarés. Si le bénéficiaire déclare le dividende, le montant de l'impôt fédéral est majoré des impositions additionnelles locales. En outre, en cas de déclaration des dividendes, la différence entre le précompte mobilier retenu à la source et l'impôt à verser peut être remboursée si le premier est supérieur au second, à la condition que la distribution des dividendes n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition ne s'applique pas si la personne physique peut démontrer qu'elle détenait des Actions pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes. La déclaration des dividendes n'est toutefois plus avantageuse pour le contribuable qu'à la condition que ces dividendes tombent dans la tranche non-imposable.

En ce qui concerne les personnes physiques résidentes en Belgique qui acquièrent et détiennent des Actions à des fins professionnelles, le précompte mobilier belge ne les libère pas intégralement de l'impôt des personnes physiques. Les dividendes perçus doivent être déclarés par le bénéficiaire et ils seront imposés au taux d'imposition de l'impôt des personnes physiques résidentes. Le précompte mobilier retenu à la source peut être imputé sur le montant de l'impôt des personnes physiques. Il est

remboursable dans la mesure où il dépasse le montant effectif de l'impôt, sous deux conditions: (1) le contribuable est propriétaire des Actions au moment où les dividendes sont mis en paiement ou attribués et (2) la distribution du dividende n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value de cession des Actions. La condition (2) ne s'applique pas si l'investisseur peut démontrer qu'il a détenu les Actions pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes.

*Sociétés:* pour les sociétés résidentes en Belgique, le prélèvement du précompte mobilier ne décharge pas complètement de l'impôt. Les dividendes bruts perçus doivent être déclarés et seront imposés au taux d'imposition des sociétés résidentes. Si le précompte mobilier a été retenu à la source, il peut être imputé sur l'impôt des sociétés. Il est remboursable dans la mesure où il dépasse le montant effectif de l'impôt, sous deux conditions: (1) le contribuable est propriétaire des Actions au moment où les dividendes sont mis en paiement ou attribués et (2) la distribution du dividende n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value de cession des Actions. La condition (2) ne s'applique pas (a) si la société résidente peut démontrer qu'elle a détenu les Actions pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (b) si pendant la même période, les Actions en question n'ont pas appartenu à un contribuable qui n'était pas une société résidente en Belgique ou une société non-résidente en Belgique qui a investi, de manière ininterrompue, des Actions dans un établissement belge.

Les sociétés résidentes en Belgique peuvent déduire 95% des dividendes bruts inclus dans leur bénéfice imposable si, à la date de mise en paiement ou d'attribution des dividendes (1) elles détiennent au moins 10% du capital de Banimmo ou une participation ayant une valeur d'acquisition d'au moins 1.200.000 €, (2) elles détenaient la pleine propriété d'Actions, (3) les Actions répondent à la définition d'immobilisations financières conformément aux principes comptables généralement admis en Belgique, (4) elles détenaient ou détiendront des Actions pendant une période ininterrompue d'au moins un an et (5) les conditions relatives à la taxation du revenu sous-jacent distribué, telles que décrites à l'article 203 du Code des impôts sur les revenus (la « **Condition de Taxation de l'article 203** »), sont satisfaites (ensemble, les « Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés »).

En ce qui concerne la vérification des Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés, il convient de noter que l'obligation minimale de participation ne s'applique pas aux dividendes perçus par des institutions de crédit, des sociétés d'assurance et des sociétés boursières belges. En outre, les dispositions relatives à la participation minimale, à la propriété légale, à la qualification comptable et à la durée minimale de détention ne s'appliquent pas aux dividendes reçus par certaines sociétés de placement collectif belges. L'application du régime des revenus définitivement taxés dépend toutefois d'une détermination factuelle réalisée au moment de chaque distribution; de ce fait, elle est susceptible d'être modifiée.

*Autres personnes morales imposables:* En ce qui concerne les contribuables soumis à l'impôt des personnes morales en Belgique, le précompte mobilier constitue en principe l'impôt final.

### **Plus-values et moins-values**

*Personnes physiques:* les personnes physiques résidentes en Belgique qui acquièrent des Actions à titre de placement privé ne sont pas soumises à une taxation belge sur les plus-values réalisées lors de la cession des Actions. Les moins-values ne sont pas déductibles.

Les personnes physiques résidentes en Belgique peuvent toutefois être soumises à un impôt de 33% (majoré des impositions additionnelles locales) si la plus-value est réalisée en dehors du champ de la gestion normale du patrimoine privé de la personne concernée. Les moins-values subies sur les opérations sortant du champ de la gestion normale sont déductibles du revenu généré par des opérations similaires. Le Commentaire officiel du Code des impôts sur les revenus stipule que les

opérations sur actions effectuées occasionnellement sur une place boursière ne doivent pas être considérées comme des opérations sortant du champ de la gestion normale des actifs du détenteur.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront généralement imposées comme un dividende.

Les personnes physiques résidentes en Belgique qui détiennent des Actions à des fins professionnelles sont imposables au taux progressif ordinaire de l'impôt sur les revenus professionnels pour toute plus-value réalisée lors de la cession d'Actions, à l'exception des Actions détenues pendant plus de cinq ans, qui sont imposées à un taux distinct de 16,5% (augmenté des impositions additionnelles locales). Les moins-values et réductions de valeur subies sur des Actions par des personnes physiques résidentes en Belgique qui détiennent des Actions à des fins professionnelles sont déductibles du revenu professionnel.

Enfin, les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes en Belgique à l'occasion de la cession à titre onéreux d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société non-résidente (ou un organisme constitué sous une forme juridique analogue), à un Etat étranger (ou l'une de ses subdivisions politiques ou collectivités locales) ou à une personne morale non-résidente, sont en principe imposables à un taux de 16,5% si, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, la personne physique résidente en Belgique (ou son auteur dans les cas où les actions ou parts ont été acquises autrement qu'à titre onéreux) a possédé directement ou indirectement, à lui seul ou avec son conjoint ou certains de leurs proches, une participation importante dans Banimmo (à savoir, une participation de plus de 25% des droits dans Banimmo).

Il convient de noter que les dispositions décrites ci-avant relatives à la cession d'une participation importante ont été considérées comme contraires à la liberté d'établissement et à la liberté de mouvement des capitaux par la Cour de Justice des Communautés européennes dans son arrêt du 8 juin 2004. Suite à cet arrêt, l'Administration a décidé dans une Circulaire administrative n° Ci.RH.251/567.506 (AFER 8/2007) du 14 mars 2007 que l'imposition dont question ne trouve plus à s'appliquer lorsque des actions sont cédées à une personne morale précitée dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration est situé dans un Etat membre de l'Espace économique européen.

**Sociétés:** les sociétés résidentes en Belgique ne sont en principe pas soumises à une taxation des plus-values en Belgique sur de telles plus-values réalisées lors de la cession d'actions (qu'il s'agisse d'un résident belge ou d'une société étrangère résidente) à condition qu'à la date de cession, la Condition de Taxation de l'article 203, décrite plus haut sous « Les résidents belges – Dividendes – Précompte mobilier » soit satisfaite en ce qui concerne le versement des dividendes. En dehors de la Condition de Taxation de l'article 203, les Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés ne doivent pas être remplies pour l'application du régime d'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'Actions. Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par les sociétés résidentes en Belgique ne sont en général pas déductibles.

Les plus-values réalisées par des sociétés résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

**Autres personnes morales imposables:** Les personnes morales résidentes en Belgique soumises à l'impôt des personnes morales ne sont en principe pas soumises à une taxation des plus-values réalisées en Belgique lors de la cession d'Actions. Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par les personnes morales résidentes en Belgique ne sont pas déductibles.

### ***Taxe sur les opérations de bourse***

Aucune taxe n'est due lors de la souscription d'actions nouvellement émises (les transactions du marché primaire).

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux d'actions existantes effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Les investisseurs qui achètent des actions à des personnes qui les ont souscrites en leur nom propre et pour leur propre compte sont soumis à une taxe sur les opérations de bourse de 0,17% du prix d'achat. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 € par transaction et par partie.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (2) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (3) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (4) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

### ***Taxe sur les successions ou les donations***

Les droits de succession sont perçus sur le cours des Actions transférées dans le cadre de la succession d'un résident en Belgique. Le cours pris en considération est déterminé par référence aux listes officielles publiées mensuellement par le gouvernement belge, dans le Moniteur belge.

La donation d'Actions en Belgique est soumise à une taxe sur les donations, à moins qu'elle intervienne par remise purement physique de titres au porteur ou autrement, sans qu'aucune preuve écrite de la donation ne soit fournie à l'administration fiscale belge. La donation d'actions n'est exonérée de droits de succession que si l'intéressé peut prouver que ladite donation est intervenue plus de trois ans avant le décès du donateur.

(b) Les non-résidents belges

### ***Dividendes***

*Précompte mobilier:* en règle générale, mais sous réserve de l'application de Convention fiscales (telles que décrites ci-dessous), un précompte mobilier de 25% est prélevé sur le montant brut des dividendes payés ou attribués aux Actions. Les dividendes assujettis au précompte mobilier sont tous les avantages attribués aux Actions sous quelque forme que ce soit, en ce compris les remboursements de capital, à l'exclusion des remboursements du capital fiscal effectués conformément au Code des sociétés. En principe, le capital fiscal comprend le capital libéré et les primes d'émission versées, si elles sont traitées de la même manière que le capital dans les statuts de Banimmo.

Dans certaines circonstances, le droit belge prévoit une réduction du précompte mobilier à 15% sur les actions émises par appel public à l'épargne. Les actions dont les dividendes bénéficient de ce taux réduit peuvent être assorties de « **strip VVPR** », titres matérialisant le droit de bénéficier de dividendes assujettis au précompte mobilier réduit de 15%. Le régime des strips VVPR est décrit ci-après sous le point «strip VVPR».

Si Banimmo rachète ses propres Actions, le prix de rachat (après déduction de la part du capital fiscal libéré représentée par les Actions rachetées) sera traité comme un dividende qui, sous certaines

circonstances, peut être soumis à un précompte mobilier de 10%, à moins que ce rachat ne soit effectué sur un marché boursier et ne réponde à certaines conditions. En cas de liquidation de Banimmo, tout montant distribué au-delà du capital fiscal libéré sera soumis à un précompte mobilier de 10%.

Pour les personnes physiques et sociétés non-résidentes, le précompte mobilier est l'unique impôt perçu sur les dividendes en Belgique, à moins que le non-résident n'ait acquis les Actions pour les besoins d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement belge. Si les Actions sont acquises par un non-résident en Belgique pour les besoins d'une activité professionnelle en Belgique, le bénéficiaire devra déclarer tout dividende perçu, et ce dernier sera imposé au taux de l'impôt des personnes physiques ou sociétés non-résidentes. Le précompte mobilier retenu à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques ou sociétés non-résidentes, et la différence entre ce dernier et l'impôt à verser est remboursable, à condition que la distribution de dividende n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition ne s'applique pas si (1) la personne physique non-résidente en Belgique ou la société non-résidente en Belgique peut démontrer qu'elle a détenu les Actions, pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (2) concernant seulement les sociétés non-résidentes en Belgique, si, pendant la même période, aucune Action n'a appartenu à un contribuable qui n'était pas une société résidente en Belgique ou une société non-résidente en Belgique qui a investi de manière ininterrompue des Actions dans un établissement belge. En ce qui concerne les personnes physiques non-résidentes en Belgique qui acquièrent des Actions à des fins professionnelles ou pour des sociétés non-résidentes, l'imputabilité de l'impôt n'est applicable que si, outre les conditions susmentionnées, le contribuable détenait la pleine propriété des Actions au moment où les dividendes ont été mis en paiements ou attribués.

Les sociétés non-résidentes en Belgique détentrices d'Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique peuvent déduire 95% des dividendes bruts inclus dans leur bénéfice imposable si, à la date de mise en paiement ou d'attribution des dividendes, les Conditions d'applications du régime des revenus définitivement taxés sont satisfaites. L'application du régime des revenus définitivement taxés dépend toutefois d'une détermination factuelle réalisée au moment de chaque distribution et est, de ce fait, susceptible d'être modifiée.

*Exonérations et réductions du précompte mobilier:* la loi fiscale belge prévoit une exonération du précompte mobilier sur les dividendes payés à un organisme non-résident en Belgique qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations à but lucratif et qui est exonéré d'impôt sur le revenu dans son pays de résidence, à condition qu'il ne soit pas tenu, par contrat, de redistribuer les dividendes à un bénéficiaire effectif de ces dividendes pour le compte duquel il gèrerait les actions. L'exonération n'est applicable que si l'organisme signe une attestation confirmant qu'il est le propriétaire légal ou usufruitier des Actions, qu'il est une entité non-résidente en Belgique qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations à but lucratif, et qu'il est exonéré d'impôt sur le revenu dans son pays de résidence. L'organisme doit ensuite transmettre l'attestation à Banimmo ou à l'agent payeur.

En outre, conformément à la législation de l'Union Européenne, les sociétés résidentes de l'Union Européenne qui satisfont aux conditions posées par la Directive de l'Union Européenne concernant le régime des sociétés mères-filles du 23 juillet 1990 (90/435/CEE) sont exonérées du précompte mobilier si elles détiennent au moins 15% du capital de Banimmo pendant une période ininterrompue d'au moins un an (ou si elles s'engagent à conserver cette participation pendant au moins un an et si certaines autres conditions sont remplies).

De plus, les dividendes de Banimmo dont le bénéficiaire est une société mère qui est établie dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une Convention fiscale (voir ci-dessous) sont exonérés du précompte mobilier, à condition que cette Convention fiscale ou un quelconque autre accord prévoie

l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants. Est une société mère au sens de la présente exemption la société qui (1) revêt une forme analogue à celles énumérées à l'annexe de la Directive précitée dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition, (2) qui, selon la législation fiscale de l'Etat où elle est établie et les conventions préventives de la double imposition que cet Etat a conclues avec des Etats tiers, est considérée comme ayant dans cet Etat son domicile fiscal; et (3) qui y est soumise à un impôt analogue à l'impôt des sociétés sans bénéficier d'un régime fiscal exorbitant du droit commun. Enfin, cette exemption ne s'applique qu'aux sociétés mères, telles que définies ci-avant, qui détiennent au moins 15% du capital de Banimmo pendant une période ininterrompue d'au moins un an (ou si elles s'engagent à conserver cette participation pendant au moins un an et si certaines autres conditions sont remplies). La Belgique a conclu des Conventions fiscales avec plus de 80 pays, qui réduisent le précompte mobilier sur les dividendes à un taux de 15%, 10%, 5% ou 0% pour les résidents de ces pays, selon des conditions relatives, notamment, à l'importance de la participation et à certaines formalités d'identification.

La Belgique est susceptible de renégocier les Conventions fiscales signées avec chacun de ces Etats contractants. Une telle renégociation pourrait avoir pour résultat une augmentation du taux de précompte mobilier appliqué aux dividendes distribués par Banimmo.

*Procédure à suivre pour bénéficier des dispositions des diverses Conventions fiscales:* chaque titulaire ayant droit à un précompte mobilier à taux réduit en vertu d'une Convention fiscale applicable doit suivre la procédure décrite ci-dessous pour bénéficier de la Convention applicable.

Selon la procédure ordinaire, Banimmo ou l'agent payeur doit prélever l'intégralité du précompte mobilier belge et le bénéficiaire d'une Convention fiscale peut demander le remboursement de la différence entre les sommes retenues et le taux prévu par la Convention. Le formulaire de demande de remboursement (Formulaire 276 Div-Aut.) peut être obtenu au Bureau central de taxation / Bruxelles-Etranger, Boulevard Albert II, 33 (North Galaxy Tour B 7), 1030 Schaerbeek. Le bénéficiaire de la Convention doit remplir le formulaire en deux exemplaires et le remettre aux autorités fiscales compétentes de son Etat de résidence en demandant que lui soit renvoyé un exemplaire dûment estampillé. Le bénéficiaire peut alors obtenir le remboursement par le Bureau central de taxation, à la même adresse, sur présentation du formulaire estampillé et d'un document prouvant que le dividende a été encaissé. Le bénéficiaire de la Convention doit déposer la demande de remboursement au Bureau central de taxation dans les trois ans suivant la fin de l'exercice au cours duquel le dividende a été mis en paiement.

Les bénéficiaires d'une Convention fiscale qui détiennent une quantité importante d'Actions au porteur ou qui détiennent des Actions nominatives peuvent obtenir une réduction immédiate du précompte mobilier à la source à condition de déposer le formulaire de demande au plus tard dix jours après la date de mise en paiement du dividende. Pour bénéficier de ce taux réduit, le bénéficiaire satisfaisant aux conditions requises par la Convention doit remplir et envoyer un formulaire 276 Div Aut., correctement estampillé par les autorités fiscales compétentes de son Etat de résidence, à Banimmo ou à l'agent payeur, attestant de la conformité aux critères donnant droit à la réduction. Banimmo ou l'agent payeur traitera et complètera le formulaire avant de le déposer, avec la déclaration de précompte mobilier, auprès de l'administration fiscale belge compétente.

Les titulaires potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux afin d'établir un éventuel droit à une réduction du précompte mobilier lors du versement des dividendes et de se faire éclairer quant aux dispositions procédurales pour faire valoir ce droit ainsi que pour demander un remboursement.



### **Plus-values et moins-values**

*Personnes physiques:* les plus-values réalisées sur les Actions par une personne physique non-résidente en Belgique qui n'a pas acquis les Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement permanent belge ne sont généralement pas imposables et les moins-values ne sont pas déductibles.

Si la plus-value est réputée réalisée hors du champ de la gestion normale du patrimoine du détenteur, elle sera alors imposable au taux de 33% (majoré des impositions additionnelles locales). Les moins-values subies sur les opérations sortant du champ de la gestion normale du patrimoine du détenteur sont déductibles du revenu généré par des opérations similaires. La Belgique a conclu des Conventions fiscales avec plus de 80 pays, qui prévoient généralement une exonération totale de la taxation des plus-values réalisées en Belgique par les résidents de ces pays. En outre, le Commentaire officiel du Code belge des impôts sur le revenu stipule que les opérations sur actions effectuées occasionnellement sur une place boursière ne doivent pas être considérées comme des opérations sortant du champ de la gestion normale du patrimoine du détenteur.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques non-résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront généralement imposées comme un dividende.

Les plus-values réalisées sur des Actions par une personne physique non-résidente en Belgique qui détient des Actions dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement permanent belge seront imposées au taux progressif ordinaire de l'impôt sur les revenus. Dans ce cas, les moins-values et les réductions de valeur sur Actions sont déductibles.

Enfin, les plus-values réalisées par des personnes physiques non-résidentes en Belgique à l'occasion de la cession à titre onéreux d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société non-résidente (ou un organisme constitué sous une forme juridique analogue), à un Etat étranger (ou l'une de ses subdivisions politiques ou collectivités locales) ou à une personne morale non-résidente, sont en principe imposables à un taux de 16,5% si, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, le cédant (ou son auteur dans les cas où les Actions ou parts ont été acquises autrement qu'à titre onéreux) a possédé directement ou indirectement, à lui seul ou avec son conjoint ou certains de leurs proches, une participation importante dans Banimmo (à savoir une participation de plus de 25% des droits dans Banimmo).

Il convient de noter que les dispositions décrites ci-avant relatives à la cession d'une participation importante ont été considérées comme contraires à la liberté d'établissement et à la liberté de mouvement des capitaux par la Cour de Justice des Communautés européennes dans son arrêt du 8 juin 2004. Suite à cet arrêt, l'Administration a décidé dans une Circulaire administrative n° Ci.RH.251/567.506 (AFER 8/2007) du 14 mars 2007 que l'imposition dont question ne trouve plus à s'appliquer lorsque des actions sont cédées à une personne morale précitée dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration est situé dans un Etat membre de l'Espace économique européen.

*Sociétés:* les plus-values réalisées sur les Actions par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique n'ayant pas acquis des Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement permanent belge ne sont généralement pas soumises à une imposition et les moins-values ne sont pas déductibles. Les plus-values réalisées par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique ayant acquis des Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement permanent belge ne sont généralement pas soumises à une taxation des plus-values en Belgique lors de la cession des actions, à condition qu'à la date de cession, la Condition de Taxation de l'article 203, décrite plus haut sous « Les résidents belges – Dividendes – Précompte mobilier » soit satisfaite en

ce qui concerne le versement de dividendes. En dehors de la Condition de Taxation de l'article 203, les Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés ne doivent pas être remplies pour l'application du régime d'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'Actions. Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique ne sont, en général, pas déductibles.

Si les plus-values réalisées par une société ou une autre personne morale non-résidente en Belgique qui ne détient pas d'Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement permanent belge sont par ailleurs soumises à la taxation belge sur les plus-values, cette société ou cette autre personne morale non-résidente en Belgique pourrait bénéficier d'une exonération totale de cette imposition sur les plus-values en vertu d'une Convention fiscale entre la Belgique et le pays de résidence de cet actionnaire. Les plus-values réalisées par des sociétés ou d'autres personnes morales non-résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

### ***Taxe sur les opérations de bourse***

Aucune taxe n'est due lors de la souscription d'actions nouvellement émises (les transactions du marché primaire).

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement appliquée sur l'achat, la vente et toute autre acquisition ou transfert à titre onéreux d'actions existantes effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Les investisseurs qui achètent des actions à des personnes qui les ont souscrites en leur nom propre et pour leur propre compte sont soumis à une taxe sur les opérations de bourse de 0,17% du prix d'achat. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 € par transaction et par partie.

Les non-résidents en Belgique qui achètent ou vendent ou acquièrent ou transfèrent autrement, à titre onéreux, des actions existantes pour leur propre compte par le biais d'un intermédiaire peuvent être exonérés de la taxe sur les opérations de bourse en Belgique s'ils remettent à l'intermédiaire en Belgique une attestation sous serment confirmant leur statut de non-résident en Belgique.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (2) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (3) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (4) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

### ***Taxe sur les successions ou les donations***

En Belgique, le transfert d'Actions lors du décès d'un non-résident ne donne lieu à aucune taxe sur les successions.

La donation d'Actions en Belgique est soumise à une taxe sur les donations, à moins qu'elle n'intervienne par remise purement physique de titres au porteur ou autrement, sans qu'aucune preuve écrite de la donation ne soit fournie à l'administration fiscale belge.

### **Strip VVPR**

Les Actions Nouvelles satisfont aux conditions requises pour que les dividendes y afférents puissent bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15%. Les Actions Nouvelles peuvent donc bénéficier du régime du précompte mobilier réduit. Elles seront par conséquent émises avec des strips VVPR.



Les coupons représentant le droit aux dividendes au taux ordinaire du précompte mobilier, sont attachés à chaque Action. En outre, les Nouvelles Actions seront accompagnées d'une seconde feuille de coupons, donnant le droit à leur titulaire de bénéficier des dividendes à un taux réduit de précompte mobilier de 15%. Les coupons de cette seconde feuille doivent porter les mêmes numéros de séquence que ceux des coupons ordinaires et ils doivent porter la mention « **strip-PR** » ou, en néerlandais, « **strip-VV** » (ensemble « **strip VVPR** »). Les strips VVPR seront cotés sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels et pourront être négociés séparément. Le précompte mobilier réduit au taux de 15% ne peut être obtenu que par la remise des deux coupons portant le même numéro à la Société ou à l'un des agents chargés du service financier avant la fin de la troisième année débutant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle le dividende est attribué.

#### ***Plus-values et moins-values***

Les personnes physiques résidentes et non-résidentes belges, qui détiennent des strips VVPR en tant qu'investissements privés ne sont pas soumises à l'impôt belge sur les plus-values à l'occasion de la cession des strips VVPR. Les moins-values ne sont pas déductibles. Toutefois, si la plus-value a un caractère réputé spéculatif ou si elle est réalisée en dehors du cadre d'une gestion normale d'un patrimoine privé, elle sera imposée à un taux de 33% (majoré des impositions additionnelles locales). Les pertes découlant de transactions spéculatives sur les strips VVPR ou les transactions sortant du champ d'une gestion normale sont déductibles des revenus de transactions similaires.

Toute plus-value réalisée sur les strips VVPR par des investisseurs résidents belges qui détiennent les Actions Nouvelles à des fins professionnelles, ou par des investisseurs non-résidents belges ayant acquis les Actions Nouvelles dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable implanté sur le territoire belge, est imposable à titre de revenu ordinaire. Dans ce cas, les moins-values sur les strips VVPR sont déductibles.

#### ***Taxe sur les opérations de bourse***

Les règles relatives à la taxe sur les opérations de bourse décrites ci-avant visent également les strips VVPR.

#### ***Droits de succession et de donation***

Le régime applicable aux Actions décrit ci-avant est également applicable aux strips VVPR.

## **29 Conditions de l'Offre**

### **29.1 Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription**

#### **29.1.1 Conditions et montant de l'Offre**

L'Offre consiste en une augmentation de capital par émission d'Actions Nouvelles. Le montant total de l'Offre s'élèvera à maximum 55 millions d'euros, prime d'émission incluse.

Les Actions Nouvelles offertes bénéficieront d'un droit à un précompte mobilier réduit, connu sous le nom de « Verminderde Voorheffing / Précompte Réduit » ou « VVPR ».

L'Offre peut être majorée par un nombre supplémentaire d'Actions Nouvelles pour un montant correspondant à un maximum de 15% des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre principale, sous réserve de l'exercice de l'option de surallocation qui sera accordée aux *Joint Lead Managers* pour couvrir d'éventuelles surallocations.

Les Actionnaires Existants ne bénéficieront d'aucune priorité ni droit de préférence pour la souscription ou l'allocation des Actions Nouvelles. L'Offre ne comporte pas de vente d'Actions Existantes. Les investisseurs pourront toutefois, dans le cadre de l'Offre, se voir allouer des Actions

Existantes qui sont prêtées par les Actionnaires Existants aux *Joint Lead Managers* afin de leur permettre de remplir leur obligation de livraison des titres dans le cadre de l'option de surallocation.

L'Offre est constituée de trois tranches:

- une offre en souscription publique réalisée en Belgique pour les investisseurs particuliers;
- un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés dans l'Espace Economique Européen et en Suisse au sens de la directive 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation;
- une tranche réservée aux membres du personnel de la Société.

Pour les besoins de l'Offre, sont considérées comme des investisseurs particuliers les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales de droit belge souscrivant aux Actions Nouvelles offertes pour un montant n'excédant pas 250.000 €.

Les Actions Nouvelles auront jouissance à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007 et bénéficieront des mêmes droits que les Actions Existantes.

Il est expressément précisé, en application de l'article 584 du Code des sociétés, que si l'augmentation de capital n'est pas entièrement souscrite, le conseil d'administration a le droit, mais pas l'obligation, de procéder à l'augmentation de capital à concurrence des souscriptions recueillies.

#### 29.1.2 Calendrier indicatif

Le tableau suivant résume certaines dates essentielles en rapport avec l'Offre.

Événement	Date envisagée	En cas de clôture anticipée**
Décision de l'assemblée générale d'ouvrir une période de souscription en vue d'augmenter le capital de la Société	5 juin 2007	5 juin 2007
Publication de la fourchette de prix (sous la forme d'un supplément au Prospectus)	14 juin 2007	14 juin 2007
Ouverture de l'Offre	14 juin 2007	14 juin 2007
Clôture de l'Offre	27 juin 2007*	T
Fixation du prix	28 juin 2007*	T + 1
Allocation des Actions Nouvelles offertes	28 juin 2007*	T + 1
Publication du prix de l'Offre et de l'allocation des Actions Nouvelles offertes dans la presse financière	29 juin 2007*	T + 2
Cotation (admission à la cotation et début des échanges boursiers)	29 juin 2007*	T + 2
Paieement, règlement et livraison	4 juillet 2007*	T + 5
Constatation de l'augmentation de capital	4 juillet 2007*	T + 5

\* Sous réserve de clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 21 juin 2007 à 16h.

\*\* Les chiffres indiqués après la date « T » font référence à des jours boursiers ouvrables.

### 29.1.3 Période de l'Offre et procédure de souscription

#### (a) Période de l'Offre

L'Offre débutera le 14 juin 2007 et se clôturera le 27 juin 2007, sous réserve de clôture anticipée.

L'Offre pourrait être clôturée par anticipation sur décision des *Joint Lead Managers*, en concertation avec la Société, au plus tôt le 21 juin 2007 à 16 heures.

Toute clôture anticipée de la période de l'Offre sera annoncée dans la presse financière belge et sur le site internet de la Société. La période de l'Offre sera dans tous les cas ouverte pour un minimum de 6 jours ouvrables bancaires à compter de la date d'ouverture de l'Offre. La période de l'Offre sera la même tant pour les investisseurs qualifiés que pour les investisseurs particuliers.

#### (b) Procédure de souscription

##### (I) Généralités

Les ordres de souscription peuvent être déposés aux guichets des *Joint Lead Managers* sans frais pour l'investisseur.

Les ordres de souscription peuvent également être introduits auprès de tout autre intermédiaire financier. Dans ce cas, les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels que ces intermédiaires financiers pourraient réclamer et dont le paiement serait à leur seule charge.

Les ordres de souscription n'engagent pas la Société tant qu'ils n'ont pas été acceptés, conformément aux règles d'allocation décrites ci-dessous à la section 29.2 (« *Plan de distribution et allocation des actions* »).

La centralisation des ordres de souscription est effectuée par les *Joint Lead Managers*. Pour être valables, les ordres de souscription devront être introduits au plus tard à 16 heures (heure de Bruxelles) le dernier jour de la période de l'Offre.

##### (II) Investisseurs particuliers

Les investisseurs particuliers doivent indiquer dans leurs ordres de souscription le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils s'engagent à souscrire. Les investisseurs particuliers ne peuvent souscrire aux Actions Nouvelles qu'au prix de l'Offre comme indiqué à la section 29.3 (« *Fixation du prix* »). Seul un ordre de souscription par investisseur particulier sera accepté. Si les *Joint Lead Managers* constatent, ou ont des raisons de croire, qu'un investisseur unique a, à lui seul, introduit plusieurs ordres, notamment par l'intermédiaire d'un autre intermédiaire financier, ils peuvent ne pas tenir compte de ces ordres.

Les ordres de souscription doivent être libellés dans les conditions fixées dans ce Prospectus.

Une demande de souscription déposée par un investisseur particulier conformément à ce qui précède lie ce dernier et ne pourra être retirée que dans les cas prévus à la section 29.1.4 (« *Révocation ou suspension de l'Offre* ») ci-dessous. Sans préjudice de ce qui est indiqué à la section 29.1.4, toute souscription d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre est irrévocable. Toutefois, conformément à l'article 34,§3 de la loi du 16 juin 2006, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Actions avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant un délai de deux (2) jours ouvrables après la publication du supplément.

Les investisseurs particuliers sont invités à déposer leurs ordres dans les plus brefs délais aux guichets des *Joint Lead Managers* pendant la période de l'Offre, directement ou par l'intermédiaire de leur institution financière.

(III) Investisseurs qualifiés

Les investisseurs qualifiés doivent indiquer dans leurs ordres de souscription le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils s'engagent à souscrire, et les prix (à l'intérieur de la fourchette de prix) auxquels ces ordres de souscription sont introduits.

Seuls les investisseurs qualifiés peuvent participer à la procédure de constitution d'un livre d'ordres (« *bookbuilding* ») pendant la période de l'Offre. Pendant la période de *bookbuilding* les investisseurs qualifiés doivent indiquer le montant d'Actions Nouvelles qu'ils veulent acquérir ainsi que le prix proposé (à l'intérieur de la fourchette de prix).

Les investisseurs qualifiés pourront introduire leurs ordres de souscription exclusivement auprès des *Joint Lead Managers* et, pour ce qui est des investisseurs qualifiés étrangers, auprès des *Joint Lead Managers* et du *Selling Agent*. Ils sont invités à le faire dans les meilleurs délais.

(IV) Membres du personnel de la Société

Les membres du personnel de la Société ont été informés individuellement de la procédure de souscription relative à la tranche de l'offre qui leur est réservée.

**29.1.4 Révocation ou suspension de l'Offre**

La Société se réserve le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre en cas de survenance d'un événement permettant au Joint Lead Managers de mettre fin à leur engagement de garantie de paiement ou s'il n'est pas procédé à la signature de la convention de garantie de paiement.

La Société se réserve également le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre en cas de résiliation de la convention de garantie de paiement à conclure avec les Joint Lead Managers.

Dans le cas où l'Offre est révoquée, les ordres introduits par les investisseurs seront annulés automatiquement. Les montants éventuellement déjà payés par les investisseurs leur seront remboursés dans un délai de trois jours ouvrables, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants ou à quelque forme de dommages et intérêts que ce soit.

En cas de révocation ou de suspension de l'Offre, la Société informera sans délai Euronext qui publiera un avis.

**29.1.5 Possibilité de réduction des souscriptions**

En cas de sursouscription de l'Offre, les investisseurs pourraient se voir allouer un nombre réduit d'Actions Nouvelles par rapport au nombre d'Actions Nouvelles pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription.

Les montants, le cas échéant, payés en trop seront remboursés aux investisseurs dans les meilleurs délais, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants ou à quelque forme de dommages et intérêts que ce soit.

**29.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'un ordre de souscription**

Il n'y a aucune particularité concernant la portée minimum et/ou maximum des ordres de souscription.

**29.1.7 Révocation des ordres de souscriptions**

Sans préjudice de l'application de la section 29.1.4 ci-avant, toute souscription d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre est irrévocable. Toutefois, conformément à l'article 34,§3 de la loi du 16 juin 2006, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout

supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Actions avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant un délai de deux (2) jours ouvrables après la publication du supplément.

#### **29.1.8 Paiement, règlement et livraison des Actions Nouvelles**

Le prix de souscription des Actions Nouvelles doit être intégralement payé en euros à la date de paiement, avec toute taxe éventuellement applicable.

La date prévue pour le paiement et la livraison des Actions Nouvelles est fixée à trois jours ouvrables bancaires après la clôture de l'Offre, soit le 4 juillet 2007 au plus tard. Cette date sera confirmée dans l'avis de presse précisant l'allocation éventuelle.

Toutes les Actions Nouvelles seront livrées par une inscription en compte représentées par un ou plusieurs certificats globaux qui auront été enregistrés auprès d'Euroclear Belgium, le dépositaire central de titres belges, conformément aux procédures habituelles de cette dernière en matière de règlement d'actions.

Les Actions Nouvelles ne seront pas livrées sous la forme de titres matériels mais seront disponibles exclusivement sous forme d'inscription en compte.

#### **29.1.9 Publication des résultats de l'Offre**

Les résultats de l'Offre ainsi que la clé d'allocation pour les investisseurs particuliers seront publiés sur le site internet de la Société et dans la presse financière belge le surlendemain de la clôture de la période de l'Offre et au plus tard le 29 juin 2007.

### **29.2 Plan de distribution et allocation des actions**

#### **29.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte**

L'Offre consiste en une offre en souscription publique réalisée en Belgique pour les investisseurs particuliers, un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés dans l'Espace Economique Européen et en Suisse et une tranche réservée aux membres du personnel de la Société.

#### **29.2.2 Intentions des actionnaires, des administrateurs et membres de la direction**

Les actionnaires existants ne participeront pas à l'Offre et ont renoncé à exercer leur droit préférentiel de souscription des Actions Nouvelles.

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance qui entendraient souscrire à l'Offre.

#### **29.2.3 Allocation des actions et Clawback**

Une tranche correspondant à 500.000 € d'Actions Nouvelles sera réservée aux membres du personnel de la Société.

Le solde de l'Offre sera réparti entre les investisseurs qualifiés et les investisseurs particuliers. Il est prévu que les Actions Nouvelles seront réparties entre les investisseurs particuliers et les investisseurs qualifiés selon une proportion de 30% / 70%. Si, dans l'une de ces tranches, la demande dépasse de manière significative le nombre d'Actions Nouvelles qui lui sont destinées, les *Joint Lead Managers*, en concertation avec la Société, se réservent le droit de transférer vers cette tranche une partie des actions de l'autre tranche (clause de « *clawback* »), sans toutefois que la tranche réservée aux investisseurs particuliers ne puisse être inférieure à 20% (si la demande des investisseurs particuliers atteint ce pourcentage). Le nombre exact d'Actions Nouvelles attribuées respectivement aux investisseurs particuliers et aux investisseurs qualifiés sera déterminé le jour bancaire ouvrable suivant la date de clôture de l'Offre par les *Joint Lead Managers*, en concertation avec la Société.

La clé d'allocation définitive dépendra de la demande respective des investisseurs particuliers et qualifiés, de l'analyse quantitative, et pour les investisseurs qualifiés seulement, de l'analyse qualitative du livre d'ordres. Les ordres dont la portée pourrait menacer la liquidité du marché secondaire seront éventuellement ignorés en tout ou en partie. La clé d'allocation sera déterminée le jour bancaire ouvrable suivant la date de clôture de l'Offre par les *Joint Lead Managers*, en concertation avec la Société. La décision des *Joint Lead Managers* ne pourra être contestée.

L'intention des *Joint Lead Managers* est de privilégier, dans la mesure du possible, une allocation qui favorise une large dispersion de l'actionnariat au sein du public.

Les *Joint Lead Managers* emploieront des efforts raisonnables afin que les investisseurs particuliers résidents en Belgique et les investisseurs sujets à l'impôt belge sur les personnes morales, dans cet ordre de priorité, se voient allouer des Actions Nouvelles avec strip VVPR.

Bien qu'a priori les investisseurs particuliers ne devraient se voir allouer que des Actions Nouvelles avec strip VVPR, ni la Société, ni les *Joint Lead Managers* n'endosseront de responsabilité envers les investisseurs en rapport avec l'allocation des Actions offertes, avec ou sans strip VVPR.

En cas de sursouscription, les *Joint Lead Managers* se réservent le droit d'accorder un traitement préférentiel aux souscriptions introduites via leurs guichets plutôt que via d'autres intermédiaires financiers.

En cas de sursouscription des Actions Nouvelles réservées aux investisseurs particuliers, l'allocation sera effectuée par les *Joint Lead Managers* sur la base d'une clé d'allocation, elle-même basée sur des critères objectifs de répartition telle l'utilisation d'un montant d'actions relatif ou absolu concernant chaque souscription, qui peut (sans l'être nécessairement) être groupée en certaines tranches.

La négociation des Actions ne peut pas commencer avant l'inscription des Actions sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels prévue le 29 juin 2007 sur une base « *as if-and-when issued-or-delivered* ».

#### **29.2.4 Surallocation et stabilisation**

Dans le cadre de l'Offre, les *Joint Lead Managers* peuvent, à compter de la date du premier jour de cotation jusqu'à 30 jours après la date de clôture de l'Offre, exercer l'option de surallocation ou effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des Actions à des niveaux supérieurs à ceux qui auraient autrement prévalu dans le marché. À cette fin, la Banque Degroof agira en tant qu'agent de stabilisation pour les *Joint Lead Managers*. Cette possibilité existera que l'Offre soit souscrite en totalité ou non. De telles transactions, le cas échéant, peuvent être effectuées sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels, sur le marché de gré à gré ou autrement. Il n'y a aucune certitude qu'une telle stabilisation sera effectuée, et si tel est le cas, cette opération peut être interrompue à tout moment, et, en tous cas, sera interrompue 30 jours après la date de clôture de l'Offre. La stabilisation sera effectuée conformément à la législation en vigueur (et notamment le Règlement européen n° 2273/2003).

Si les *Joint Lead Managers* prennent une position à découvert sur les actions dans le cadre de l'Offre, ils peuvent réduire cette position à découvert en achetant des actions sur le marché. Les acquisitions d'actions visant à stabiliser le cours ou à réduire une position à découvert peuvent avoir pour effet de porter le cours des actions de la Société à un niveau supérieur à ce qu'il aurait été en l'absence de ces acquisitions. Ni la Société, ni les *Joint Lead Managers* ne donnent aucune assurance ou prévision que ce soit quant au sens ou à l'ampleur des effets que peuvent produire les opérations décrites ci-avant sur le cours des Actions. Les interventions seront susceptibles d'affecter le cours des Actions et pourront aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement.

Les *Joint Lead Managers* peuvent aussi décider de réduire toute position à découvert en exerçant tout ou partie de l'option de surallocation qui leur a été accordée. Cette option de surallocation sera exerçable à compter du premier jour de cotation jusqu'à 30 jours après la date de clôture de l'Offre.

L'option de surallocation portera sur un nombre total d'actions, au prix définitif de l'Offre, représentant au maximum 15% des Actions allouées dans l'offre principale.

Le nombre d'actions effectivement surallouées sera publié sur le site internet de la Société et dans la presse financière belge avec les résultats de l'Offre.

Afin de couvrir les obligations de la livraison par les *Joint Lead Managers* des titres éventuellement suralloués dans le cadre de l'Offre, il est prévu que les *Joint Lead Managers* concluent un contrat de prêt d'actions avec des actionnaires existants avant le début de l'Offre.

## **29.3 Fixation du prix**

### **29.3.1 Prix d'émission**

Le prix d'émission des Actions Nouvelles sera un prix unique et définitif exprimé en euros, applicable à tous les investisseurs.

Le prix d'émission par action auquel les Actions Nouvelles seront offertes à la souscription se situera dans une fourchette qui sera arrêtée par la Société le 12 juin 2007, en étroite concertation avec les *Joint Lead Managers*, et fera l'objet d'un supplément au Prospectus approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances, qui sera publié sur le site internet de la Société et dans la presse financière belge en date envisagée du 14 juin 2007.

La Société déterminera le prix d'émission en étroite concertation avec les *Joint Lead Managers* et sur la base d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres (« *bookbuilding* ») durant la période de l'Offre, à laquelle seuls les investisseurs qualifiés peuvent participer, et compte tenu également de divers éléments pertinents, qualitatifs et quantitatifs. Le prix d'émission ne dépassera en aucun cas le haut de la fourchette ni ne sera inférieur au bas de la fourchette.

Le prix d'émission doit être payé en espèces par les investisseurs. Aucun autre frais ne sera facturé aux investisseurs qui souscrivent directement auprès des *Joint Lead Managers*. Les investisseurs désireux de souscrire auprès d'autres intermédiaires financiers sont priés de se renseigner quant aux coûts éventuels réclamés par ces intermédiaires.

### **29.3.2 Publication du prix d'émission**

Le prix d'émission sera publié sur le site internet de la Société et dans la presse financière belge le 29 juin 2007, soit le premier jour de parution des journaux suivant celui de sa détermination. L'Offre se clôturera en principe le 27 juin 2007 au plus tard.

La détermination du prix d'émission des Actions Nouvelles permettra de déterminer le montant total d'Actions Nouvelles, qui sera publié également sur le site internet de la Société et dans la presse financière belge en même temps que le prix d'émission des Actions Nouvelles.

## **29.4 Placement et garantie de paiement**

### **29.4.1 Coordinateurs de l'Offre**

Banque Degroof SA, société anonyme de droit belge, ayant son siège social à 1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 44 et ING Belgique, société anonyme de droit belge, ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24, sont les coordinateurs (« *Joint Lead Managers* ») de l'ensemble de l'Offre.

Kempen & Co N.V., une société anonyme de droit néerlandais, ayant son siège social à Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam (Pays-Bas), est désigné comme *Selling Agent* pour des Actions offertes aux investisseurs qualifiés à l'étranger uniquement.



#### **29.4.2 Service financier**

Le service financier relatif aux actions de la Société (y compris le paiement de dividendes ainsi que le dépôt de titres pour participer aux assembles générales des actionnaires) est assuré sans frais pour les actionnaires par les *Joint Lead Managers*.

Les investisseurs ont toute liberté de s'adresser à un autre établissement financier pour, entre autres, encaisser des dividendes ou déposer des actions en prévision d'une participation à une assemblée générale.

Les investisseurs sont invités à s'informer à propos des commissions que d'autres intermédiaires financiers pourraient leur réclamer dans le cadre de la prestation de ces services.

#### **29.4.3 Underwriting agreement**

Sans préjudice au droit de la Société et des *Joint Lead Managers* de ne pas signer une telle convention, il est prévu que la Société et les *Joint Lead Managers*, agissant sans solidarité entre eux, concluront un *Underwriting Agreement* après la clôture de l'Offre et avant la publication des résultats.

Il est envisagé que la Société fasse certaines déclarations et garanties dans l'*Underwriting Agreement* et accepte d'indemniser les *Joint Lead Managers* dans certaines circonstances.

Moyennant les conditions, habituelles pour ce genre d'opération, qui seront prévues dans l'*Underwriting Agreement*, les *Joint Lead Managers* s'engageront chacun à souscrire à 50% des Actions Nouvelles pour lesquelles des ordres de souscription auront été valablement introduits par les investisseurs et à payer le prix de souscription de ces Actions Nouvelles à la Société, sous déduction des commissions revenant aux *Joint Lead Managers*. Le prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles sera égal au prix de l'Offre.

Les *Joint Lead Managers* livreront les Actions Nouvelles aux investisseurs dès leur émission, laquelle sera soumise à la réalisation des conditions, habituelles pour ce genre d'opération, qui figureront dans l'*Underwriting Agreement* (ou à la renonciation à celles-ci).

Il est également envisagé que l'*Underwriting Agreement* prévoira qu'en cas de survenance de certaines circonstances, telles que, notamment, la suspension de la cotation sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels, un changement négatif important affectant la situation financière ou les affaires de la Société ou affectant les marchés financiers, les *Joint Lead Managers* auront le droit de mettre fin à l'*Underwriting Agreement*.

### **30 Admission à la négociation et modalités de négociation**

#### **30.1 Admission sur le marché Eurolist d'Euronext Brussels**

Une demande a été introduite en vue de l'admission de toutes les actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels, y compris les Actions faisant l'objet de l'option de surallocation attribuée aux *Joint Lead Managers*. En outre, une demande a été introduite en vue de l'admission de tous les strips VVPR.

Les Actions seront cotées sous le code svm 3870.87, sous le code ISIN BE0003870871 et sous le symbole BANI sur *Eurolist* d'Euronext Brussels. Les strips VVPR seront cotés sous le code svm 5614.85, sous le code ISIN BE0005614855 et sous le symbole BANIS sur *Eurolist* d'Euronext Brussels. La Société s'attend à voir la cotation commencer vers le 29 juin 2007, c'est à dire avant la date de constatation de l'augmentation de capital, lorsque les Actions Nouvelles offertes sont allouées aux actionnaires.

Préalablement à la date de règlement-livraison des actions aux investisseurs, celles-ci seront cotées et négociées sur une base « *as if-and-when-issued-or-delivered* ». Les investisseurs qui souhaitent effectuer des opérations sur les Actions de la Société avant la date de règlement-livraison prévue,



que ces opérations soient effectuées sur le marché *Eurolist* d'Euronext Brussels ou autrement, doivent être attentifs au fait que la date de règlement-livraison pourrait ne pas avoir lieu le 4 juillet 2007, ou pourrait ne pas avoir lieu du tout.

### **30.2 Contrat de liquidité**

Banimmo a conclu avec la Banque Degroof une convention de liquidité, aux termes de laquelle cette dernière introduira des instructions de vente et d'achat des Actions pour son compte propre, et ceci dans le but d'assurer la liquidité des Actions et d'animer le marché. Les parties peuvent mettre fin à tout moment à cette convention de liquidité, et Banimmo ne donne aucune assurance que cette convention de liquidité sera maintenue pour quelque période que ce soit.

### **31 Lock-up**

Le nombre d'Actions disponibles à la vente sur le marché secondaire après l'admission à la cote des Actions sera limité par différentes restrictions relatives au transfert des actions. Ces restrictions peuvent être résumées comme suit:

Les Actionnaires Existants se sont engagés vis-à-vis des *Joint Lead Managers* pendant 180 jours à compter du premier jour de négociation des Actions, à ne pas vendre ou tenter de vendre ou solliciter des offres d'achat d'actions de Banimmo, à ne pas accorder ou émettre des options, des titres convertibles ou d'autres droits d'acheter des actions de Banimmo et à ne pas conclure des contrats ou ne pas prendre des engagements ayant des effets similaires sauf en cas de consentement préalable écrit des *Joint Lead Managers*.

En outre, les Actionnaires Existants sont convenus de ne pas céder une partie de leurs actions dans la Société jusqu'au 28 février 2011, sous réserve toutefois de plusieurs exceptions décrites à la section 20.3 (« *Contrôle de la Société* ») du Prospectus.

### **32 Dépenses liées à l'émission/à l'Offre**

Les coûts de l'Offre à charge de la Société pour l'exercice en cours sont estimés à environ 4,87% du montant de l'Offre. Ces coûts comprennent des coûts juridiques, d'audit, de conseil, des coûts administratifs, des coûts de publications légales et d'impression du prospectus et d'autres coûts, la rémunération de la Commission bancaire, financière et des assurances (15.690 €), les commissions initiales dues à Euronext Brussels, ainsi que les « *management fees* » et les commissions de garantie de paiement et de placement (estimées à 1.762.500 € si l'option de surallocation est exercée). Les commissions de placement sont réparties entre les intermédiaires financiers à qui des Actions sont allouées dans le cadre de l'Offre décrite dans ce Prospectus.

### **33 Dilution**

Les tableaux de dilution présentés ci-dessous montrent la structure de l'actionnariat de la Société dans l'hypothèse où l'Offre de 55 millions d'euros est intégralement souscrite.

La structure est présentée dans les trois situations suivantes:

- avant l'Offre ;
- après la clôture de l'Offre mais avant exercice de l'option de surallocation de 15% ; et
- après la clôture de l'Offre mais après exercice de l'option de surallocation de 15%.

La part de chaque groupe d'actionnaires est présentée en fonction de trois prix hypothétiques par action (21, 23 et 25 € par Action offerte).

Prix par action: 21 euros

Actionnaires	Avant Offre				Après Offre (avant surallocation de 15%)				Après Offre (après surallocation de 15%)			
	Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		Actions de catégorie A		Actions de catégorie B	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
<b>Affine .....</b>	5.624.515	74%	—	—	5.624.515	65,0%	5.624.515	55%	5.624.515	49,9%	5.624.515	53%
Strategy Management and Investments ...	1.345.751	18%	265.650	26%	1.611.401	18,6%	1.345.751	13%	1.345.751	13%	265.650	26%
André Bosmans Management .	389.706	5%	213.890	21%	603.596	7,0%	389.706	4%	389.706	4%	213.890	21%
Stratèfin Management .	73.288	1%	147.583	14%	220.871	2,6%	73.288	1%	73.288	1%	147.583	14%
Thierry Kisianski Management .	77.472	1%	147.583	14%	225.055	2,6%	77.472	1%	77.472	1%	147.583	14%
Amaury de Crombrugge	49.302	1%	124.996	12%	174.298	2,0%	49.302	0%	49.302	0%	124.998	12%
PH Properties Investments ...	54.694	1%	138.670	13%	193.364	2,2%	54.694	1%	54.694	1%	138.670	13%
<b>Total</b>												
<b>Management .</b>	1.990.213	26%	1.038.372	100%	3.028.585	35,0%	1.990.213	19%	1.990.213	19%	1.038.372	100%
<b>Public .....</b>	—	—	—	—	—	—	2.619.048	26%	3.011.905	28%	—	—
<b>Total .....</b>	7.614.728	100%	1.038.372	100%	8.653.100	100%	10.233.776	100%	10.626.633	100%	1.038.372	100%

Prix par action: 23 euros

Actionnaires	Avant Offre						Après Offre (avant surallocation de 15%)						Après Offre (après surallocation de 15%)														
	Actions de catégorie A			Actions de catégorie B			Actions de catégorie A			Actions de catégorie B			Actions de catégorie A			Actions de catégorie B											
	en nombre	en %		en nombre	en %		en nombre	en %		en nombre	en %		en nombre	en %		en nombre	en %										
<b>Affine .....</b>	5.624.515	74%		—	—		5.624.515	65,0%		5.624.515	56%		—	—		5.624.515	50,9%		5.624.515	54%		—	—		5.624.515	49,3%	
Strategy Management and Investments ....	1.345.751	18%		265.650	26%		1.611.401	18,6%		1.345.751	13%		265.650	26%		1.611.401	14,6%		134.751	13%		265.650	26%		1.611.401	14,1%	
André Bosmans	389.706	5%		213.890	21%		603.596	7,0%		389.706	4%		213.890	21%		603.596	5,5%		389.706	4%		213.890	21%		603.596	5,3%	
Stratefin	73.288	1%		147.583	14%		220.871	2,6%		73.288	1%		147.583	14%		220.871	2,0%		73.288	1%		147.583	14%		220.871	1,9%	
Thierry Kisilanski	77.472	1%		147.583	14%		225.055	2,6%		77.472	1%		147.583	14%		225.055	2,0%		77.472	1%		147.583	14%		225.055	2,0%	
Amaury de Crombrughe .	49.302	1%		124.996	12%		174.298	2,0%		49.302	0%		124.583	12%		174.298	1,6%		49.302	0%		124.583	12%		174.298	1,5%	
PH Properties Investments ....	54.694	1%		138.670	13%		193.364	2,2%		54.694	1%		138.670	13%		193.364	1,8%		54.694	1%		138.670	13%		193.364	1,7%	
<b>Total</b>																											
<b>Management .</b>	1.990.213	26%		1.038.372	100%		3.028.585	35,0%		1.990.213	20%		1.038.372	100%		3.028.585	27,4%		1.990.213	19%		1.038.372	100%		3.028.585	26,6%	
<b>Public.....</b>	—	—		—	—		—	—		2.391.304	24%		—	—		2.391.304	21,7%		2.750.000	27%		—	—		2.750.000	24,1%	
<b>Total .....</b>	7.614.728	100%		1.038.372	100%		8.653.100	100%		10.006.032	100%		1.038.372	100%		11.044.404	100%		10.364.728	100%		1.038.372	100%		11.403.100	100%	

Prix par action: 25 euros

Après Offre (avant surallocation de 15%)										Après Offre (après surallocation de 15%)									
Actionnaires	Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		Total	%Total		Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		Total	%Total		Actions de catégorie A		Actions de catégorie B		%Total
	en nombre	en %	en nombre	en %		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	
<b>Affine</b> .....	5.624.515	74%	265.650	26%	5.624.515	65,0%	57%	5.624.515	51,8%	—	—	5.624.515	51,8%	55%	—	—	5.624.515	50,3%	
Strategy Management and																			
Investments ...	1.345.751	18%	213.890	21%	1.611.401	18,6%	14%	1.345.751	14,8%	265.650	26%	1.611.401	14,8%	13%	265.650	26%	1.611.401	14,4%	
André Bosmans																			
Management ..	389.706	5%	147.583	14%	603.696	7,0%	4%	389.706	5,6%	213.890	21%	603.596	5,6%	4%	389.706	21%	603.596	5,4%	
Stratèfin																			
Management ..	73.288	1%	147.583	14%	220.871	2,6%	1%	73.288	2,0%	147.583	14%	220.871	2,0%	1%	73.288	14%	220.871	2,0%	
Thierry Kislanski																			
Management ..	77.472	1%	124.996	12%	225.065	2,6%	1%	77.472	2,1%	147.583	14%	225.055	2,1%	1%	77.472	14%	225.055	2,0%	
Amaury de Crombrughe .	49.302	1%	138.670	13%	174.298	2,0%	1%	49.302	1,6%	124.996	12%	174.298	1,6%	0%	49.302	12%	174.298	1,6%	
PH Properties Investments ...	54.694	1	1.038.372	100%	193.364	2,2%	1%	54.694	1,8%	138.670	13%	193.384	1,8%	1%	54.694	13%	193.364	1,7%	
<b>Total</b>																			
<b>Management .</b>	1.990.213	26%	—	—	3.028.585	35,0%	20%	1.990.213	27,9%	1.038.372	100%	3.028.595	27,9%	20%	1.990.213	100%	3.028.585	27,1%	
<b>Public</b> .....	—	—	1.038.372	100%	—	—	22%	2.200.000	20,3%	—	—	2.200.000	20,3%	25%	—	—	2.530.000	22,6%	
<b>Total</b> .....	7.614.728	100%	265.650	26%	8.653.100	100,0%	100%	9.814.728	100%	1.038.372	100%	10.853.100	100%	100%	10.144.728	100%	11.163.100	100%	

## LEXIQUE

<b>Emphytéose:</b>	droit réel temporaire (conclu pour une durée comprise entre 27 et 99 ans) qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire (communément appelé le tréfoncier) une redevance unique ou périodique, appelée canon.
<b>Emphytéote:</b>	titulaire du droit d'emphytéose.
<b>Take-up:</b>	prise en occupation générale, c'est à dire le montant total de mètres carrés loués dans une région déterminée sur une période donnée.
<b>Tréfonds:</b>	désigne, dans le langage courant, l'objet des droits résiduels du propriétaire (tréfoncier) sur un bien donné en emphytéose à un tiers (emphytéote).
<b>Prime rent:</b>	loyer « <b>haut de gamme</b> » applicable de façon relativement constante (à distinguer du loyer anormalement élevé d'une opération isolée) sur un marché locatif déterminé à un moment donné.
<b>Prime yield:</b>	rendement « haut de gamme » applicable de façon relativement constante (à distinguer du rendement exceptionnel d'une opération isolée) sur un marché locatif déterminé à un moment donné.
<b>Taux de capitalisation (ou « yield »):</b>	Taux de rendement utilisé pour calculer la valeur d'un immeuble à partir des revenus locatifs qu'il produit. Le taux de capitalisation est composé d'un taux d'intérêt et une prime de risque lié à l'immeuble.

### Terminologie spécifique aux informations financières

<b>EBIT:</b>	Résultat économique avant charges financières et impôts (« <i>Earnings before Interest and Taxes</i> »).
<b>EBITDA:</b>	Résultat économique avant charges financières, impôts et amortissements (« <i>Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> »).
<b>EBT:</b>	Résultat économique avant impôts (« <i>Earnings before taxes</i> »).
<b>REBIT:</b>	Résultat récurrent avant charges financières et impôts (hors plus value) (« <i>Recurrent Earnings before Interest and Taxes</i> »).
<b>Revenus récurrents :</b>	Revenus locatifs nets des immeubles de placement + honoraires et commissions de gestion + quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence.
<b>ROE:</b>	Résultat économique net sur capitaux propres.

### Terminologie spécifique aux activités françaises

<b>Bail à construction:</b>	bail régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code français de la construction et de l'habitation, par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, le bailleur en devenant propriétaire en fin de bail, sauf stipulation
-----------------------------	---

contractuelle contraire. Le bail a construction confère au preneur un droit réel immobilier librement cessible et hypothécable. Il est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

**CDCE:** Commission départementale d'équipement commercial

**CNCE:** Commission nationale d'équipement commercial

**VEFA (vente en état futur d'achèvement):** contrat, régi par les articles 1601-3 et 1601-4 du Code civil français, et par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation française, par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, et en conséquence le transfert des risques ne s'opère qu'à cette occasion.

**EMETTEUR**

**Banimmo SA**

*Avenue des Arts, 27*

*1040 Bruxelles*

*R.P.M (Bruxelles) n° 0888.061.724*

**JOINT LEAD MANAGERS et AGENTS PAYEURS**

**Banque Degroof SA**

*Rue de l'Industrie, 44*

*1040 Bruxelles*

**ING Belgique SA**

*Avenue Marnix 24*

*1000 Bruxelles*

**SELLING AGENT**

**Kempen & Co NV**

*Beethovenstraat 300*

*1077 WZ Amsterdam, Pays-Bas*

**CONSEILLERS JURIDIQUES**

*de l'Emetteur*

**Linklaters LLP**

*Rue Brederode, 13*

*1000 Bruxelles*

*des Joints Lead Managers*

**Stibbe**

*Central Plaza, rue de Loxum, 25*

*1000 Bruxelles*

**COMMISSAIRES DE L'ÉMETTEUR**

**PricewaterhouseCoopers**

*Woluwe Garden - Woluwedal 18*

*1932 Sint-Stevens Woluwe*

**Jean-Jacques Dedouit**

*Rue Clément Marot, 19*

*75008 Paris, France*