



Turning
obsolescence
into **excellence**
sustainable

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL

2010

 **Banimmco**

0.

Table des matières

1. Profil de la société	3
2. Rapport de gestion intermédiaire	4
3. Etats financiers consolidés	7
Compte de résultats consolidé	
Etat consolidé du résultat global	
Bilan consolidé	
Tableau consolidé des flux de trésorerie	
Etat consolidé des variations des capitaux propres	
4. Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés	13
5. Déclaration des personnes responsables	19
6. Rapport du collège des commissaires	20
7. Portefeuille immobilier	21
8. Banimmo en bourse	23

1.

Profil de la société

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

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

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

2.

Rapport de gestion intermédiaire

Les revenus locatifs nets ont atteint 6 526 K€ au 30 juin 2010 contre 8 343 K€ au 30 juin 2009.

Cette baisse est principalement marquée en Belgique où le revenu locatif net s'établit à 3 781 K€ contre 6 594 K€ l'an dernier à la même époque.

Les revenus locatifs nets en France ont progressé de 1 749 K€ à 2 745 K€.

En Belgique, la baisse s'explique en grande partie par la nature propre de l'activité de Banimmo consistant à céder des actifs une fois rénovés et à repositionner d'autres actifs une fois libérés par leurs locataires.

Ainsi, Banimmo a cédé au second semestre 2009 les actifs Atlantic House, Kruger Center et Picardie Park, ayant contribué pour 1 504 K€ au résultat semestriel de 2009.

L'actif North Plaza a vu ses locataires partir à l'échéance des baux et les travaux de rénovation ont débuté. La perte de revenu locatif net pour cet actif s'élève à 1 298 K€. Il en va de même pour l'immeuble de bureaux à Kontich, avec le départ programmé d'Agfa Gevaert dont les travaux s'achèvent et qui a trouvé deux nouveaux locataires. Sur la période, la perte de revenu s'élève à 133 K€.

En France, par contre, la hausse des revenus locatifs nets s'explique par l'entrée dans le portefeuille de la galerie St Germain à Paris, à concurrence de 1 010 K€ sur la période et la hausse des revenus locatifs de la galerie de pieds d'immeubles à Clamart (Paris) (+148 K€). Cette hausse sera renforcée par l'entrée de l'ensemble commercial en centre ville à Rouen acquis à mi-année.

Globalement, le taux d'occupation moyen atteint 84 % contre 90 % au 30 juin 2009. La variation provient essentiellement des opérations d'acquisitions/cessions importantes intervenues depuis le 30 juin 2009.

Les principales opérations de mise en location portent sur les immeubles Arts 27 (rénovation terminée), Parc Da Vinci H5, North Plaza et Kontich (travaux en cours) en Belgique.

En France, la recommercialisation de la galerie Vaugirard débutera fin d'année.

Deux départs importants sur des immeubles stabilisés ont eu lieu ou sont connus, à savoir EDS sur l'actif vendu Atlantic

House (4 436 m²), ce qui entraîne l'appel à la garantie locative émise par Banimmo en faveur d'Atlantic Certificates lors de la vente de cet actif et le départ annoncé de Johnson & Johnson (5 574 m²) sur l'actif Alma Court. Dans le second cas, l'impact pour 2010 reste très limité.

À l'inverse, Banimmo a rénové l'immeuble H5 situé sur le Parc Da Vinci et y a déménagé la société Damovo. Cet immeuble, vide depuis un certain temps, sera occupé à 68 % à partir du 1^{er} août 2010. Damovo quitte un autre immeuble du portefeuille (rue de la Fusée) qui fera l'objet d'une rénovation et extension sur mesure pour le groupe Electrolux qui l'occupera sur base d'une location long terme à partir du 30 septembre 2011.

Le marché de la location dans le segment des bureaux reste faible, ce qui retarde les commercialisations des surfaces disponibles dans le portefeuille.

Le portefeuille français est beaucoup moins affecté, étant composé en très forte majorité de surfaces commerciales.

Le niveau des revenus locatifs nets de 2010 sera inférieur au niveau de 2009.

Aucune opération de cession d'actifs n'a eu lieu au cours de ce semestre. Banimmo a cédé le reliquat des titres Eeklo Invest, détenus à la suite de la cession du Kruger Center au second semestre 2009, générant une plus-value de 297 K€, repris en produits financiers selon les normes IFRS.

Suite aux importantes ventes du second semestre 2009, la priorité a été donnée à la recherche d'opportunités d'acquisition avec une focalisation particulière dans le segment des commerces. L'objectif d'investissement est de l'ordre de 100 millions € et sera probablement atteint.

Les pertes de valeur sur immeubles atteignent 3 743 K€ au 30 juin 2010. Ce montant se répartit en 1 659 K€ pour la Belgique, et 2 084 K€ pour la France.

En Belgique, cette perte de valeur se répartit sur plusieurs actifs de manière indistincte. En France, cette baisse se focalise sur les actifs des Corvettes (Paris) et galerie St Germain (Paris). Seul le premier cas présente un caractère structurel.



Les résultats des sociétés mises en équivalence sont en progression notable par rapport à 2009.

Ils s'élèvent à 1 926 K€ contre -3 130 K€ l'an dernier.

L'ensemble des postes a progressé.

La contribution des centres de conférences Dolce passe de -960 K€ à 297 K€. L'amélioration du résultat provient pour partie d'une reprise de l'activité et pour partie suite à la révision des principes comptables afférant aux amortissements dans le cadre de la norme IAS16. La réduction de la charge d'amortissement porte sur 707 K€. Les deux centres de conférences font face à une nette reprise de leurs activités qui se manifeste d'abord au niveau de leur taux d'occupation, et ensuite, mais de manière plus graduelle, au niveau de l'ADR des chambres (Average Daily Rate). La tendance reste bonne pour le second semestre pour les deux centres.

À La Hulpe, le chiffre d'affaires a progressé de 9 550 K€ à 10 371 K€ (+8,6 %) et l'Ebitda passe de 1 940 K€ à 2 059 K€.

À Chantilly, les ventes passent de 6 964 K€ à 7 599 K€ (+9,1 %) et l'Ebitda de 1 172 K€ à 1 377 K€.

La structure de financement des deux centres a été renégociée et modifiée avec le consortium bancaire en février. Globalement, les actionnaires ont accru les quasi fonds propres de Conferinvest (5 millions €). En contrepartie, le plan d'amortissement des crédits bancaires a été assoupli pendant les 3 prochaines années, et les avances d'actionnaires à Conferinvest sont désormais rémunérées, tout en restant subordonnées.

L'actif Les Jardins des Quais (Bordeaux) a poursuivi sa mise en location. Son taux d'occupation est de 85 % et son attractivité commerciale s'est renforcée. Sa valeur d'expertise a donc progressé, entraînant une hausse importante de sa contribution de mise en équivalence qui s'établit à 1 553 K€.

La contribution de Montea, fortement négative en 2009 à hauteur de -1 775 K€, s'est améliorée tout en restant négative à hauteur de -106 K€.

Quoique l'exploitation soit satisfaisante, les résultats de Montea sont à nouveau impactés par des pertes de juste valeur des instruments de couverture (swaps échéant fin 2011) et sur le portefeuille logistique en Belgique.

Pour la première fois depuis 2008, la juste valeur du portefeuille français est remontée.

En juin, Montea a réalisé une augmentation de capital de 39,95 millions € qui s'est clôturée avec succès le 2 juillet.

Banimmo, dans sa position de 2^e actionnaire de la société, a suivi cette augmentation de capital.

Du fait du remploi très rapide de ces fonds dans des acquisitions en France, cette augmentation de capital n'a pas d'effet dilutif sur le résultat par action.

Montea a confirmé son objectif de politique dividendaire. Au cours du premier semestre, Banimmo a perçu un dividende de 1 743 K€ de Montea.

Le projet de développement mixte bureaux/commerces à Gand (The Loop) contribue également positivement à concurrence de 183 K€. Ce développement rentre progressivement dans sa seconde phase consistant au lancement des lotissements de différents lots. Banimmo étudie dans quelle mesure et comment elle y participerait.

Les coûts de fonctionnement se sont élevés à 3 684 K€ au 30 juin 2010 contre 4 095 K€ en juin 2009. Ce montant inclut 315 K€ de frais d'études sur dossiers potentiels d'investissement qui, s'ils se réalisent, seront repris en coût d'investissement. Cette baisse des coûts de fonctionnement traduit la mise en place d'un programme de réduction des coûts lancé en 2009.



Au plan financier, Banimmo a placé avec succès un emprunt obligataire avec warrants pour un montant de 75 millions €.

Le prix d'émission fut fixé à 101,60 % pour un coupon nominal de 5,15 %. Le rendement actuariel pour l'investisseur s'élève à 4,78 %. Les deux instruments font l'objet d'une cotation distincte sur Euronext.

L'émission a pour but de financer l'expansion du portefeuille et de réduire la dépendance de la société vis-à-vis du syndicat bancaire Aareal, LB Lux, BNP Paribas Fortis et KBC.

Depuis l'émission, la ligne de crédit syndiqué a été réduite à concurrence de 42,5 millions €. Son utilisation au 30 juin 2010 s'élève à 63 millions €, soit 42 % du plafond réduit.

Banimmo entend continuer à diversifier ses sources de financement. Cet effort de diversification entrainera des coûts de mise en place de ces nouvelles sources de financement, par nature non récurrents.

Les charges d'intérêts se sont élevés à 2 647 K€ contre 3 338 K€ en juin 2009.

Banimmo s'est progressivement couvert contre une hausse possible des taux d'intérêt au cours du second semestre 2009 au travers de stratégie de collar (caps/floors combinés). Depuis le début de l'année, les taux interbancaires ont à peine évolué voire ont baissé, entraînant l'activation des « floors » vendus.

La charge payée sur instruments dérivés s'élève à 1 036 K€ contre 423 K€ l'an dernier.

Globalement, la charge d'intérêt, instruments dérivés inclus, s'est ainsi élevée à 3 683 K€ contre 3 761 K€ en 2009.

La juste valeur des instruments dérivés (IAS39) s'est fortement dégradée à -4 618 K€ contre -1 008 K€ en 2009. Cette valeur est transitoire et fortement dépendante de l'évolution du coût de l'argent.

Les impôts se répartissent entre une charge de 224 K€ au titre d'impôts courants sur l'activité et un boni de 737 K€ au titre d'impôts différés actifs.

Le résultat net consolidé s'élève ainsi à -6 531 K€ contre -5 955 K€ au 30 juin 2009.

Le résultat net semestriel de Banimmo est rarement relevant. La réalisation de cessions impacte profondément ce résultat. Aucune opération de vente n'a eu lieu sur la première moitié de 2010.

Au cours du second semestre, Banimmo tentera de concrétiser une nouvelle opération d'acquisition et trois opérations de vente.

Par ailleurs, le 26 août dernier, Banimmo a pu concrétiser un accord de partenariat avec l'Immobilière Huon, en s'associant au capital de City Mall Development et City Mall Invest, sa filiale, qui sont spécialisées dans les développements de centres commerciaux de centre ville.

Cet investissement structuré en prise de participation et en avances d'actionnaires subordonnées représente un montant de 54,15 millions €. Au terme des accords d'actionnaires, Banimmo détient un intérêt économique de 42,5 % dans les projets à développer par City Mall Development et est pleinement associé à toutes les décisions stratégiques.

Sur base des éléments à disposition du Conseil, il semble acquis que Banimmo ne réalisera pas en 2010 un résultat net consolidé équivalent à celui de 2009.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon

Présidente du Conseil
d'Administration

Stratefin Management sprl

Membre du comité de direction
représentée par
Christian Terlinden

3.

États financiers consolidés

Compte de résultats consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	2010 (6 mois)	2009 (6 mois)
Revenus locatifs	8 384	10 243
Charges locatives	-1 858	-1 900
Résultat locatif net des immeubles de placements	6 526	8 343
Résultat net des cessions sur opérations immobilières	0	254
Honoraires et commissions de gestion	469	743
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles	-3 743	-8 318
Autres (charges)/produits opérationnels	-879	-242
Résultat immobilier	2 373	780
Charges administratives	-3 684	-4 095
Autres revenus	0	0
Résultat opérationnel	-1 311	-3 315
Charges financières	-8 301	-4 959
Produits financiers	642	215
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	1 926	-3 130
Résultat net des cessions de titres de sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôts	-7 044	-11 189
Impôts	513	5 234
Résultat de l'exercice - activités poursuivies	-6 531	-5 955
Résultat de l'exercice	-6 531	-5 955
Attribuable aux :		
- Actionnaires de la société	-6 531	-5 955
- Intérêts minoritaires	0	0
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		
- Actions A	-0,58	-0,52
- Actions B	-0,58	-0,52

État consolidé du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	2010 (6 mois)	2009 (6 mois)
RÉSULTAT NET	-6 531	-5 955
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-297	0
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Autres éléments du résultat global	-297	0
Résultat global de la période	-6 828	-5 955
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société	-6 828	-5 955
Intérêts minoritaires	0	0

Bilan consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.06.2010	31.12.2009
ACTIFS		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	249 123	233 401
Immobilisations corporelles	1 537	1 432
Immobilisations incorporelles	106	196
Participations dans des sociétés mises en équivalence	39 170	38 230
Actifs d'impôts différés	5 664	3 773
Actifs financiers à long terme	20 165	18 407
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Créances commerciales et autres créances	1 760	1 409
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	317 525	296 848
ACTIFS COURANTS		
Stocks	894	894
Actifs financiers à court terme	1 737	9 882
Créances commerciales et autres créances	6 516	6 254
Créances d'impôts courants	711	417
Instruments financiers dérivés à court terme	475	1 389
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 280	1 360
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	22 613	20 196
TOTAL ACTIFS	340 138	317 044
CAPITAUX PROPRES		
Capital	128 008	128 008
Réserves consolidées	-5 241	14 891
Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	122 767	142 899
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières à long terme	175 575	129 806
Instruments financiers dérivés à long terme	0	0
Passifs d'impôts différés	3 995	2 840
Provisions	4 725	6 327
Dettes commerciales et autres dettes	2 159	2 062
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	186 454	141 035
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières à court terme	7 536	16 893
Instruments financiers dérivés à court terme	8 250	4 547
Dettes d'impôts courants	241	57
Provisions	293	319
Dettes commerciales et autres dettes	14 597	11 294
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	30 917	33 110
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	340 138	317 044

Tableau consolidé des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	2010 (6 mois)	2009 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
RÉSULTAT NET	-6 531	-5 955
Impôts	-513	-5 234
(Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	0	-254
(Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	0	0
(Profits) / pertes sur la cession d'immobilisations incorporelles	0	-11
(Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	0	0
(Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers	-297	0
(Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	3 743	8 318
Amortissement des immobilisations corporelles	39	26
Amortissement des immobilisations incorporelles	46	153
Réductions de valeur sur actifs financiers	0	69
Réductions de valeur sur créances	-175	-9
Linéarisations des revenus et charges locatifs sur immeubles de placement	-328	-285
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-1 926	3 130
Charges imputées directement dans les fonds propres	17	0
Charges d'intérêts	2 647	3 314
Produits d'intérêts et dividendes reçus	-390	-215
Charges (produits) sur instruments dérivés	5 653	1 431
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT	1 985	4 478
Variations du fonds de roulement :		
Stocks	0	0
Créances commerciales et autres créances	-110	-3 103
Dettes commerciales et autres dettes	3 378	1 555
Provisions	-1 628	41
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	1 640	-1 507
Acquisition d'instruments financiers dérivés	0	-43
Impôts payés	-335	-427
Impôts reçus	0	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	3 290	2 501

<i>(en milliers d'euros)</i>	2010 (6 mois)	2009 (6 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise	0	0
Acquisitions d'immeubles de placement	-11 989	0
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	-7 475	-4 428
Encaissements de cession sur immeubles de placement	0	254
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-136	-7
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles	0	-15 175
Encaissements de cession sur immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-13	-67
Encaissements de cession sur immobilisations incorporelles	49	42
Acquisition de participations	0	0
Cession de participations	0	0
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	0	0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 743	1 743
Acquisition d'actifs financiers	0	-135
Dividendes reçus d'actifs financiers	88	81
Cession d'actifs financiers	8 160	0
Prêts consentis à des parties liées	-2 487	-740
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	14	502
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	74	0
Autres	0	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-11 972	-17 930
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	-15 604	-29 221
Nouveaux emprunts	10 500	59 297
Remboursements d'emprunts	-23 173	0
Emission publique d'obligations assorties de warrants (net de frais)	74 246	0
Augmentation (diminution) nette des certificats de trésorerie	-9 000	-10 520
Intérêts payés	-1 849	-4 504
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	-1 036	-423
Autres intérêts perçus	171	139
Dividendes versés aux actionnaires	-13 682	-12 267
Acquisition actions propres	0	-220
Réduction de capital	0	0
Capital versé net de frais	0	0
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	20 573	2 281
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	11 891	-13 148
Situation nette de trésorerie en début d'année	389	14 279
Situation nette de trésorerie à la clôture	12 280	1 131

État consolidé des variations des capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Réserves consolidées	Total des capitaux propres
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2008	128 276	15 620	143 896
Acquisitions (-) et cessions (+) d'actions propres	-220	0	-220
Résultat du premier semestre 2009 comptabilisé directement dans les capitaux propres		0	0
Résultat du premier semestre 2009		-5 955	-5 955
Résultat total reconnu pour le premier semestre 2009		-5 955	-5 955
Dividendes		-12 193	-12 193
SOLDE AU 30 JUIN 2009	128 056	-2 528	125 528
Acquisitions (-) et cessions (+) d'actions propres	-48	0	-48
Profits (pertes) de juste valeur sur actifs financiers, comptabilisés au 31 décembre 2009 directement dans les capitaux propres		458	458
Résultat du deuxième semestre 2009 comptabilisé directement dans les capitaux propres		458	458
Résultat du deuxième semestre 2009		16 961	16 961
Résultat total reconnu pour le deuxième semestre 2009		17 419	17 419
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2009	128 008	14 891	142 899
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions		409	409
Résultat réalisé le premier semestre 2010, comptabilisé en 2009 directement dans les capitaux propres		-297	-297
Résultat du premier semestre 2010		-6 531	-6 531
Résultat total reconnu pour le premier semestre 2010		-6 828	-6 828
Dividendes		-13 713	-13 713
SOLDE AU 30 JUIN 2010	128 008	-5 241	122 767

4.

Sélection des notes explicatives sur les états financiers consolidés résumés

Note 1

Informations générales sur la société

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 dans ses trois marchés géographiques de prédilection que sont la Belgique, le Luxembourg et la France.

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.».

Note 2

Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés résumés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34 adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes explicatives. Les états financiers consolidés résumés semestriels n'incluent par conséquent pas toutes les notes et informations requises par les IFRS pour les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2009 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 «Résumé des principales méthodes comptables» des états financiers consolidés annuels 2009.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 31 août 2010.

Note 3

Évolution des méthodes comptables depuis le 1^{er} janvier 2010

Les normes, amendements et interprétations entrées en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2010 n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2010 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

Note 4

Caractère saisonnier ou cyclique éventuel de l'activité

Il n'existe pas de saisonnalité dans l'activité de foncière de repositionnement de Banimmo. Les plus-values de cession se produisent cependant de manière inégale d'un semestre à l'autre.

Note 5

Éléments inhabituels de l'exercice

Aucun événement à caractère exceptionnel ou aucun élément inhabituel ne s'est produit dans le courant de ce semestre.

Note 6

Émission ou rachat de titres d'emprunts et d'instruments de capitaux propres

Au cours du semestre, Banimmo a décidé d'offrir au personnel un plan d'attribution d'actions portant sur 47 475 actions. La charge est étalée sur la période d'acquisition de 4 ans, sans effet d'actualisation.

Note 7**Estimations et hypothèses utilisées**

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2010 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception de celles relatives aux domaines énumérés ci-dessous qui sont spécifiques aux arrêts intermédiaires.

Il convient de noter que la société a revu en 2009 (voir note 4 du rapport annuel 2009) les durées d'utilité et les valeurs résiduelles des hôtels repris dans le groupe « Conferinvest », repris dans les comptes consolidés sur base de la méthode de mise en équivalence. L'impact de ce changement d'estimation comptable a engendré une amélioration du résultat net du premier semestre 2010 à hauteur de 707 K€.

Impôts sur les résultats

La charge d'impôt (courante et différée) sur le résultat de la période intermédiaire est calculée en appliquant au résultat comptable des sociétés intégrées avant impôt la dernière estimation connue du taux effectif d'impôt de l'exercice pour chaque entité.

Résultat par action

Dans les états financiers annuels, le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de catégorie A et B par le nombre moyen pondéré d'actions de chaque catégorie, compte tenu que les actions de catégorie B donnent droit à un dividende privilégié qui s'ajoute au dividende ordinaire. Le mode d'attribution de ce dividende privilégié est déterminé dans les statuts selon une règle précise sur base d'une rentabilité économique annuelle sur fonds propres économiques.

Pour les états financiers semestriels, les résultats par action revenant aux actions A et B sont déterminés sur la base de la rentabilité économique telle que définie par les statuts et accumulés au 30 juin. Tenant compte de la nature des activités du Groupe et de la formule de détermination du dividende privilégié prévue par les statuts de la société pour les actions B, aucun facteur d'annualisation n'est considéré dans la détermination de la rentabilité économique au 30 juin, le montant annuel de celle-ci demeurant tributaire de transactions qui seront ou non conclues dans le courant du second semestre. Au 30 juin 2010, la rentabilité économique minimale requise pour l'attribution d'un dividende privilégié aux actions B n'ayant pas été atteinte, les résultats par action A et B s'élèvent au même montant.

Note 8**Dividendes**

Les dividendes approuvés par l'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2010 sont repris dans le tableau de variation de capitaux propres.

Le dividende approuvé lors du premier semestre s'est élevé à 10 318 K€ pour les actions A et 3 395 K€ pour les actions B, soit un total de 13 713 K€.

Il n'y a pas d'attribution de dividende intérimaire.

Note 9

Information sectorielle

Une ventilation sur base du critère géographique est reprise ci-après.

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

I. SECTEURS GEOGRAPHIQUES AU 30 JUIN 2010

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2010	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs		5 352	3 032	—	8 384
Charges locatives		-1 571	-287	—	-1 858
Revenu locatif net des immeubles de placement		3 781	2 745	—	6 526
Produits de cession sur les opérations immobilières		—	—	—	—
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières		—	—	—	—
Résultat net de cession sur les opérations immobilières		—	—	—	—
Honoraires et commissions de gestion		314	155	—	469
Résultat immobilier		1 612	761	—	2 373
Charges administratives		-3 024	-660	—	-3 684
Résultat opérationnel par secteur		-1 412	101	—	-1 311
Charges financières nettes					-7 659
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					1 926
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence					—
Impôts					513
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					-6 531

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 au premier semestre 2010 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2010	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement		6 982	12 482	—	19 464
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		149	—	—	149
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles		79	6	—	85

II. SECTEURS GEOGRAPHIQUES AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2009	Belux	France	Non affecté	Total
Revenus locatifs		8 297	1 946	—	10 243
Charges locatives		-1 704	-196	—	-1 900
Revenu locatif net des immeubles de placement		6 593	1 750	—	8 343
Produits de cession sur les opérations immobilières		270	—	—	270
Charges et frais de cession sur les opérations immobilières		-16	—	—	-16
Résultat net de cession sur les opérations immobilières		254	—	—	254
Honoraires et commissions de gestion		618	125	—	743
Résultat immobilier		2 050	-1 270	—	780
Charges administratives		-3 272	-823	—	-4 095
Résultat opérationnel par secteur		-1 222	-2 093	—	-3 315
Charges financières nettes					-4 744
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					-3 130
Résultat net de cession de titres des sociétés mises en équivalence					—
Impôts					5 234
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					-5 955

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 au premier semestre 2009 ventilées par secteurs géographiques sont :

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2009	Belux	France	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement		3 975	453	—	4 428
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		15 241	8	—	15 249
Charge d'amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles		175	4	—	179

Note 10**Changements affectant la composition de l'entreprise**

Aucun changement ne vient affecter la composition de l'entreprise au 1^{er} semestre 2010.

Note 11**Évolution des passifs latents identifiés à la clôture**

Le Groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 30 juin 2010 (voir note 29 du rapport annuel 2009).

Note 12**Droits et engagements****A. Engagements d'acquisitions d'actifs**

Au 30 juin 2010, Banimmo s'est engagée irrévocablement à exercer son droit de préférence et à souscrire à l'augmentation de capital de Montea SCA (voir à ce sujet la note 13 « Éléments significatifs postérieurs à la clôture »)

Au 30 juin 2010, Banimmo s'est engagé à participer à un projet commercial par (i) l'acquisition d'actions et (ii) par l'attribution d'avances subordonnées pour un investissement total de 54,15 millions €. Cet engagement

était conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement à concurrence de 30,5 millions € pour le projet (voir à ce sujet la Note 13 « Éléments significatifs postérieurs à la clôture »).

Au 30 juin 2009, aucun engagement significatif d'acquisition d'actifs n'existait.

B. Engagements résultant de contrats de location dans lesquels Banimmo est le preneur

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de droits d'emphytéose.

Les tableaux ci-dessous détaillent ces engagements futurs :

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Loyers à payer	1 508	474
Canons emphytéotiques à payer	11 503	15 302
	13 011	15 776
Loyers à payer		
À moins d'un an	353	213
Entre 1 an et 5 ans	764	261
À plus de 5 ans	391	—
	1 508	474
Canons emphytéotiques à payer		
À moins d'un an	402	540
Entre 1 an et 5 ans	1 907	2 419
À plus de 5 ans	9 194	12 343
	11 503	15 302

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs.

C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'État, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant respectivement à 3 603 K€ au 30 juin 2010 contre 2 982 K€ au 31 décembre 2009.

D. Autres engagements

Autres engagements donnés :

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles dans la matière.

De plus, dans le cadre de la cession des actions de Dolce La Hulpe, Banimmo a octroyé une option de vente d'actions de LEX 84 s.a. pour un montant total de 325 K€.

Le Groupe a octroyé au 30 juin 2010 une option d'achat de titres pour un montant total de 362 K€, montant identique au montant du 31 décembre 2009.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2010 des inscriptions hypothécaires s'élevant à 73,7 millions € (contre 73,1 millions € au 31 décembre 2009) et une promesse d'inscription hypothécaire de 196,2 millions € (contre 186,4 millions € au 31 décembre 2009) afin de garantir ses emprunts bancaires.

Autres engagements reçus :

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent respectivement à 2 156 K€ au 30 juin 2010 contre 2 141 K€ au 31 décembre 2009.

E. Autres droits

La valeur des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.06.2010	30.06.2009
Loyers futurs à recevoir :		
À moins d'un an	15 448	19 603
Entre 1 an et 5 ans	47 438	54 731
À plus de 5 ans	32 749	58 361

Note 13

Événements significatifs postérieurs à la clôture

Banimmo a souscrit à l'augmentation de capital de la Sicafi Montea SCA, constaté le 2 juillet 2010. La participation de Banimmo après cette augmentation de capital reste inchangée à 23,25 %.

Le 26 août 2010, les dernières conditions suspensives ayant été levées, Banimmo a confirmé par voie de communiqué de presse son opération de partenariat avec les équipes de City Mall Development (ex Foruminvest Belgique).

Note 14

Transactions avec les parties liées

Au 30 juin 2010, Banimmo détient 2 importantes participations de 50 % auxquelles elle a consenti des avances classées sous les rubriques « Actifs financiers à long terme » et « Actifs financiers à court terme », à savoir Les Jardins des Quais SNC (Affine détient le solde de 50 %), Conferinvest, Dolce La Hulpe SA et Dolce Chantilly détenus à 100 % par Conferinvest (dans lequel le Groupe détient 49 %). Les avances représentent respectivement 2 033 K€ sur Les Jardins des Quais et 16 511 K€ sur le groupe Conferinvest contre 2 804 K€ et 13 973 K€ au 31 décembre 2009.

Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion au groupe Conferinvest pour un montant de 200 K€ étant un montant identique par rapport au premier semestre de 2009.

5.

Déclaration des personnes responsables

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2010, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Maryse Aulagnon
Présidente du Conseil
d'Administration

Stratefin Management sprl
Membre du comité de direction
représentée par
Christian Terlinden

6.

Rapport du collège des commissaires sur l'examen limité des états financiers consolidés résumés de la société Banimmo SA pour la période close le 30 juin 2010

Nous avons procédé à l'examen limité des états financiers consolidés résumés ci-joints, comprenant le bilan consolidé de Banimmo SA et de ses filiales au 30 juin 2010, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global et les tableaux consolidés des flux de trésorerie et des variations des capitaux propres y relatifs pour la période de six mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives résumées. L'établissement et la présentation de ces états financiers consolidés résumés conformément à la norme IAS 34, tels qu'adoptés par l'Union européenne relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces états financiers consolidés résumés sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mise en œuvre d'un examen limité. Il a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières et a, dès lors, été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des états financiers consolidés résumés.

Notre examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2010 pour que ceux-ci soient établis, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Bruxelles, le 31 août 2010

Le collège des commissaires

MAZARS RÉVISEURS D'ENTREPRISES

représentée par

Xavier DOYEN

Réviseur d'Entreprises

Jean-Jacques DEDOUIT

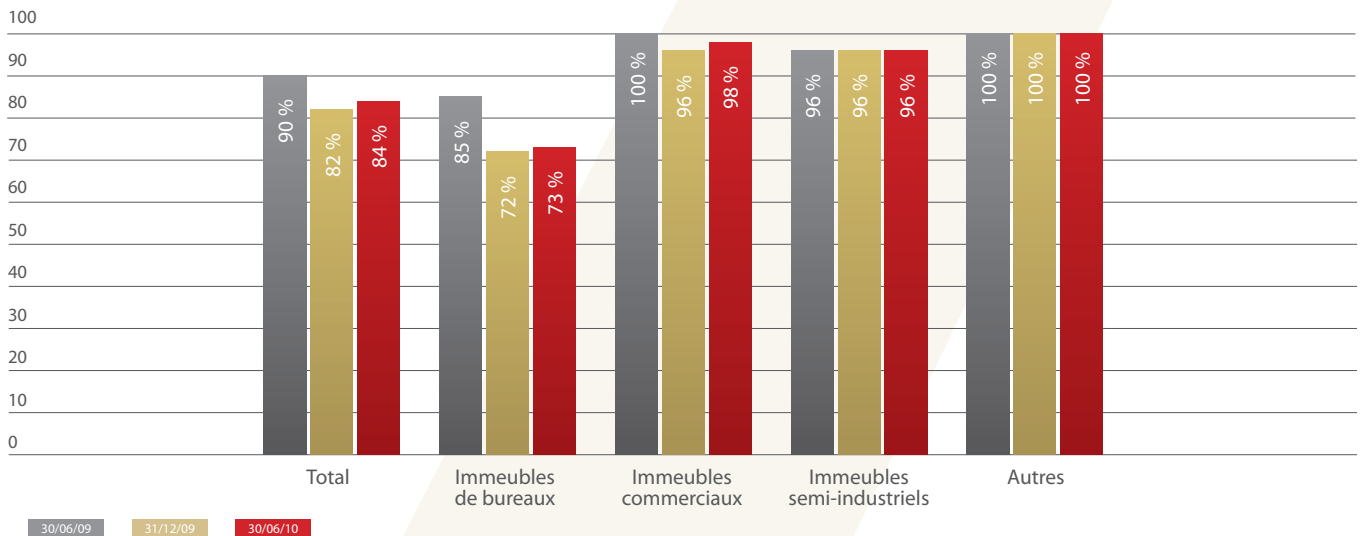
Réviseur d'Entreprises

7.

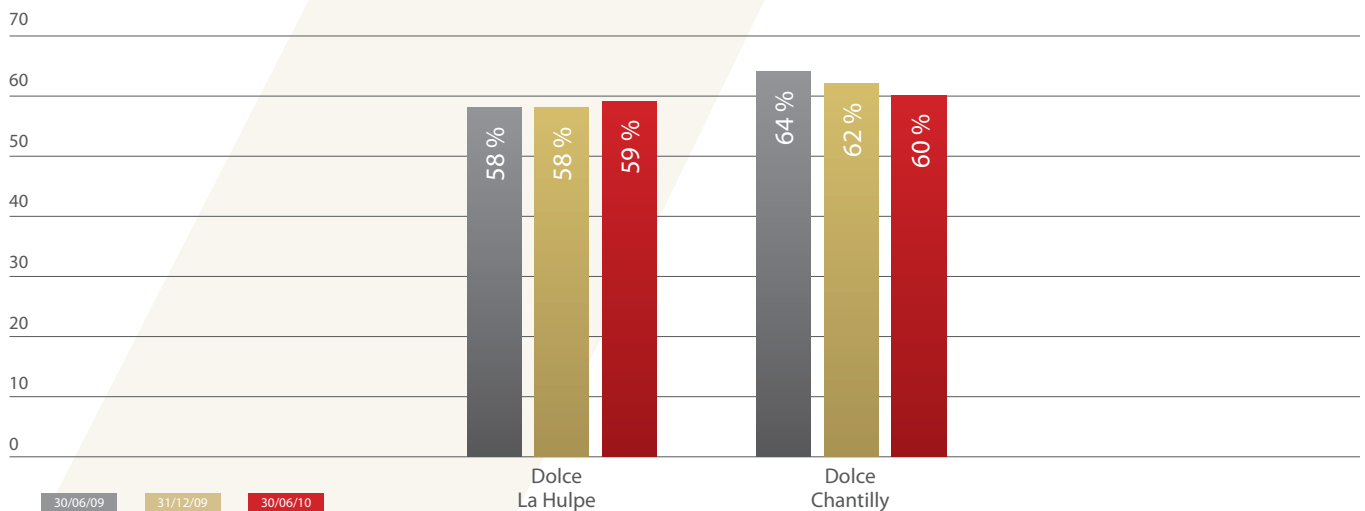
Portefeuille immobilier

Taux d'occupation

IMMEUBLES DE PLACEMENT⁽¹⁾

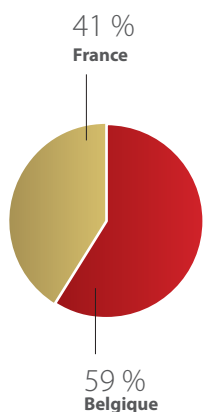


CENTRES DE CONFÉRENCES

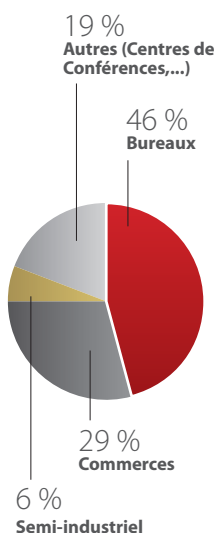


(1) Le taux d'occupation du portefeuille est obtenu en divisant la totalité des surfaces louées de tous les immeubles par la surface totale louable des immeubles (à l'exclusion des surfaces de parking). Ainsi, les taux mentionnés ne tiennent compte que des surfaces disponibles à la location.

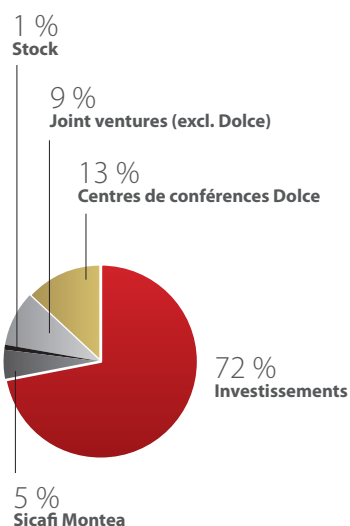
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE⁽²⁾



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'IMMEUBLE⁽²⁾



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE D'INVESTISSEMENT⁽²⁾



Récapitulatif du patrimoine immobilier

	Au 30/06/2010
Superficie totale du portefeuille investissement (en m ²) ⁽³⁾	156 625
Bureaux	88 737
Commerces	22 930
Semi-industriel	24 772
Autres	20 186
Valeur du portefeuille (en millions €)	357
Taux d'occupation des immeubles de placement	84 %
Rendement locatif brut des immeubles de placement ⁽⁴⁾	7,8 %
Rendement locatif brut des immeubles de placement si loués à 100 %	9,7 %

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

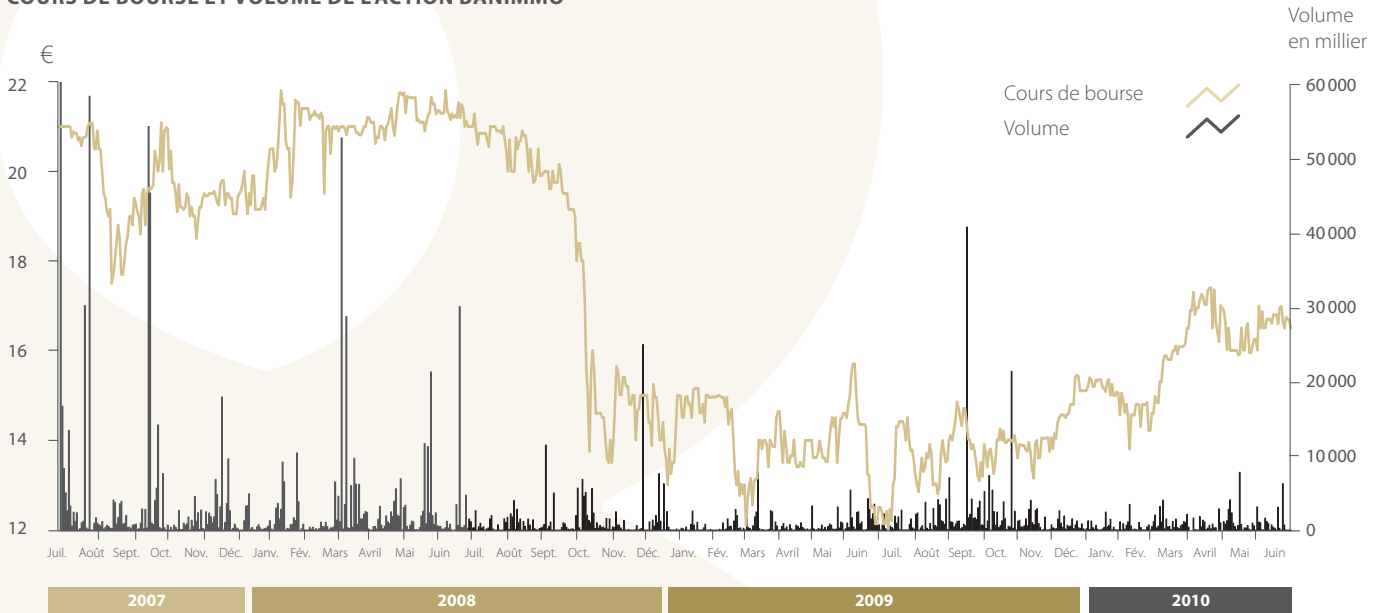
(3) Ne reprend pas les surfaces d'archives. Ne comprend pas les immeubles de développement ni les immeubles détenus en joint-venture.

(4) Loyers contractuels bruts au 30/06/2010 sur la juste valeur de l'expert.

8.

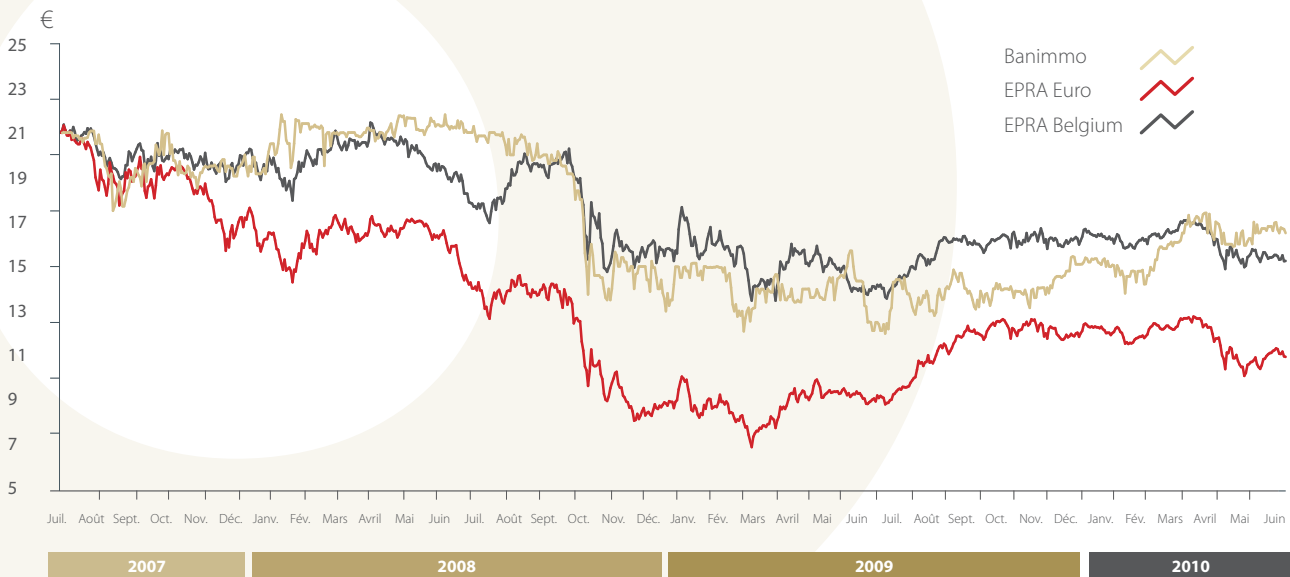
Banimmo en bourse

COURS DE BOURSE ET VOLUME DE L'ACTION BANIMMO



Source: Euronext

COMPARAISON ENTRE BANIMMO ET EPRA BELGIUM ET EPRA EURO INDEX



Source: Euronext et EPRA

Le EPRA Eurozone index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Europe.
Le EPRA Belgium index est un indice reprenant les principales sociétés immobilières cotées en Belgique.



Hippocrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tél.: 00 32 2 710 53 11 / fax: 00 32 2 710 53 13

27/29 Rue des Poissonniers - 92525 Neuilly Sur Seine Cedex
Tél.: 00 33 1 46 41 79 80 / fax: 00 33 1 46 41 90 71

Dit haljaarsverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.
Seule la version française du rapport semestriel a valeur officielle.
La version néerlandaise est une traduction établie sous la responsabilité de Banimmo.

www.banimmo.be
Pour toute information: info@banimmo.be