



# RECYCLING OUR CITIES



JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2015



# INHOUD

- 2 Brief aan de aandeelhouders
- 4 Markante feiten 2015
- 6 Kerncijfers
- 10 Directiecomité
- 12 Raad van bestuur
- 16 Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
- 26 Vastgoedverslag
- 38 Banimmo op de beurs
- 42 Corporate governance





**Banimmo** is een op NYSE Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap.

De vennootschap werd in 2007 op de beurs gebracht en had als hoofdactiviteit het technisch en commercieel herpositioneren van verouderde gebouwen in haar drie thuismarkten: België, Frankrijk en Luxemburg.

Door de bewustwording van de behoeften van gebouwen op het vlak van duurzaamheid en efficiëntie en de introductie van nieuwe normen op dat vlak is de technische veroudering van vastgoed sindsdien versneld.

Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders voldoen, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen.


Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waar Banimmo sinds lang actief is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, conferentiecentra, enz.).

Om dit te bereiken, combineert Banimmo diverse expertises op het vlak van haar lokale netwerken en op het vlak van projectbeheer.





# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



## 2015: jaar van de wederopstanding

Banimmo, deels vastgoedvennootschap, deels projectontwikkelaar, bekleedt sinds jaar en dag een originele plaats in de Belgische en Franse vastgoedsector. In 2012 startten wij met een grondige bijsturing om ons 'business model' aan te passen aan de veranderende markt. Die investering noopte ons ertoe drie jaar lang geen dividend uit te keren.

In 2015, het jaar waarin de nieuwe strategie vruchten moest beginnen af te werpen, werden de vooruitzichten van Urbanove, waarin Banimmo een belang van 44% heeft, steeds zorgwekkender.

Reeds in 2014 legde Banimmo voor zijn volledige participatie in Urbanove een provisie aan. In 2015 wees een grondige doorlichting van de projecten in Namen en Verviers uit dat de hypothesen die eraan ten grondslag lagen, gezien de recente ontwikkelingen in de commerciële sector in middelgrote steden niet realistisch meer waren. Namen blijft veelbelovend, maar het project in Verviers moest ingrijpend worden bijgestuurd en terugschroefd en een groot deel van de kosten die Urbanove ervoor had gemaakt, moest volledig worden afgeschreven.

Vandaag is duidelijk dat Urbanove zijn mezzaninefinanciering, die voor 54% afkomstig was van Banimmo, niet volledig zal kunnen terugbetalen. De provisie van € 23 mln die we daarvoor hebben moeten aanleggen, weegt niet alleen zwaar op onze jaarrekening, ze maakt het ons ook opnieuw onmogelijk om een dividend te overwegen.



Die ene smet mag echter de uitstekende verwezenlijkingen van onze groep in 2015 niet overschaduwden:

- In België leverde Banimmo bijna 25000 m<sup>2</sup> 'built-to-suit' op aan grote bedrijven in Brussel, Charleroi en Namen en zette het de verkoop van gebouwen uit zijn oude portefeuille voort.
- In Frankrijk wist Banimmo een plaats te veroveren bij de top van de specialisten op het vlak van de binnenstedelijke winkelcentra. De aankoop van winkelgalerij Verpantin en de oplevering van de Halle Secrétan in Parijs, de aankoopoptie op een winkelcentrum in Anglet en vooral de werken aan de Marché Saint-Germain in Parijs – op te leveren in 2016 – bieden ons mooie vooruitzichten voor het komende jaar.

De actieve aanwezigheid van Banimmo op die markten bevestigt onze strategische keuzes en zal ons in staat stellen opnieuw winstgevend te worden, waarna we weer dividend kunnen uitkeren en de beurskoers kan stijgen. In dat verband publiceert Banimmo voor het eerst, net als bijna alle vastgoedvennootschappen, zijn geherwaardeerd nettoactief per aandeel. Dat weerspiegelt de marktwaarde van zijn activa, berekend door onafhankelijke deskundigen, na aftrek van de schulden om ze te financieren. De vergelijking van dat geherwaardeerd nettoactief (€ 11,2/aandeel eind december) met de actuele koers van het aandeel, benadrukt dat het momenteel sterk ondergewaardeerd is.

Los van de onzekerheid rond de verdere ontwikkelingen bij Urbanove, kan Banimmo 2016 met een gerust gemoed tegemoet zien. Al onze lopende activiteiten in Frankrijk, onze ruime vastgoedreserves in België en de goede gezondheid van de conferentiecentra zijn troeven die ons vandaag resoluut optimistisch stemmen.



**Maryse Aulagnon**

Voorzitter van de raad van bestuur



**Alain Chaussard**

Chief Executive Officer

# MARKANTE FEITEN 2015

## MAART

Op de site van Marché Saint-Germain zijn de laatste historische huurders eind maart vertrokken, waardoor Banimmo de renovatiewerken begin april heeft kunnen aanvatten. Deze omvangrijke werken zullen tot het tweede semester van 2016 duren.



## FEBRUARI

Realisatie van een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen met een looptijd van 5 jaar

De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

## APRIL

In april heeft Banimmo levering genomen van de Halle Secrétan in Parijs. Deze geklasseerde hal (Baltard-type) werd in de 19<sup>de</sup> eeuw gebouwd en is gelegen in het 19<sup>de</sup> arrondissement, op de avenue Secrétan. Na het bekomen van de nodige vergunningen werden de werken inclusief het versterken van de stabiliteit van het gebouw door het verstevigen van de metalen structuur (Eiffel-type) die het gebouw ondersteunt, in 2013 aangevat. Er werden ook een bijkomende ondergrondse niveau en een mezzanine gecreëerd, samen met nieuwe openingen op de avenue Secrétan en rue de Meaux.



## APRIL

Overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Tetris Offices The Loop Building One. De vennootschap Tetris Offices is eigenaar van een gebouw gelegen in het Tetris Business Park Ghent, met een oppervlakte van 7300 m<sup>2</sup>, verspreid over 7 bovengrondse verdiepingen. De ondergrondse verdieping biedt plaats aan 167 parkeerplaatsen. Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan Deloitte in België sinds december 2015.





### JULI

Patrizia France heeft in de Leopold-wijk een kantoorgebouw van 3700 m<sup>2</sup> met een hoge milieukwaliteit (BREEAM-certificering "very good") verworven. In het gebouw zijn prestigieuze huurders gehuisvest, zoals Fly Emirates, Allianz en, voor het handelsfonds op het gelijkvloers, een bankkantoor van Beobank.



### SEPTEMBER

Banimmo heeft eind september met een institutionele investeerder de verkoopakte ondertekend voor een kantoorgebouw gelegen in Colombes (92), vlakbij Parijs. Dit complex heeft een totale oppervlakte van ongeveer 14250 m<sup>2</sup> en beschikt bovendien over 350 parkeerplaatsen. Het omvat drie gebouwen waarvan de verdiepingen kantoren zijn en het gelijkvloers bestaat uit business-lokalen. In het gebouw is tevens een bedrijfsrestaurant gevestigd.

### OKTOBER

De halle Secrétan (Parijs), werd na de grondige herstructurering volledig verhuurd en opgeleverd aan de gebruikers. De officiële inhuldiging vond plaats begin oktober.

### DECEMBER

Banimmo heeft de aandelen die ze bezat (50%) in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion verkocht aan de groep IRET die reeds aandeelhouder was van deze vennootschap (50%).

Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat ontwikkeld wordt in Charleroi en gelegen is aan de Boulevard Tirou, goed voor een oppervlakte van 7900 m<sup>2</sup>, verspreid over 8 bovengrondse verdiepingen. De ondergrondse verdiepingen zullen plaats bieden aan 76 parkeerplaatsen. De huurder BNP Paribas Fortis zal zijn nieuwe regionale zetel bezetten op basis van een huurcontract van 15 jaar. De oplevering is gepland voor april 2016.

### DECEMBER

Levering van het Deloitte gebouw op het Tetris Business Park Ghent.



### DECEMBER

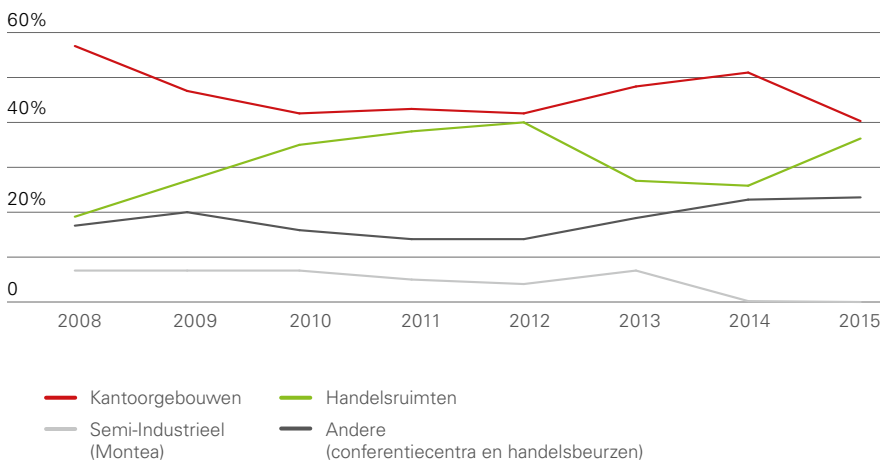
Dolce La Hulpe genereert uitzonderlijke resultaten over het jaar 2015: het operationeel resultaat (EBITDA) is met meer dan 35% gestegen en overschrijdt voor de eerste keer sinds de opening de grens van € 5 miljoen.

## KERNCIJFERS

# 350

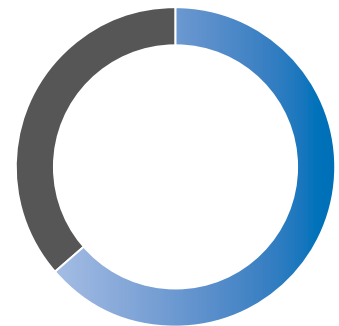
WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE  
(IN € MILJOEN)

### VERDELING NAAR GEBOUWTYPE

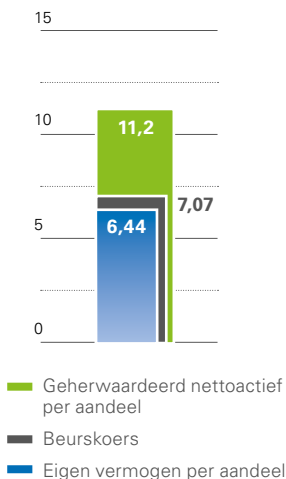


### GEOGRAFISCHE SPREIDING

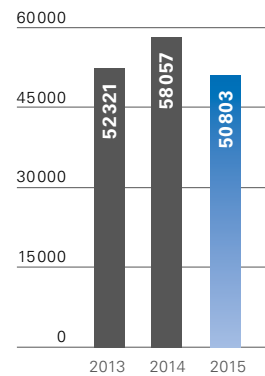
36,3% FRANKRIJK 63,7% BELGIË



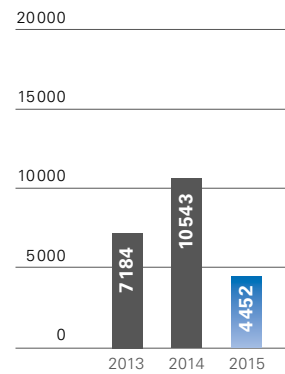
### VERGELIJKING OP 31/12/2015 (IN €)



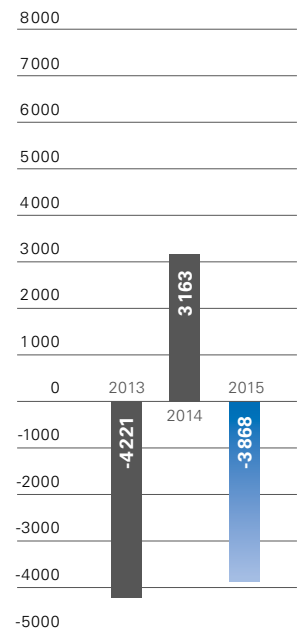
### OMZETCIJFER (IN '000 €)



### OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



### NETTO COURANT RESULTAAT (IN '000 €)





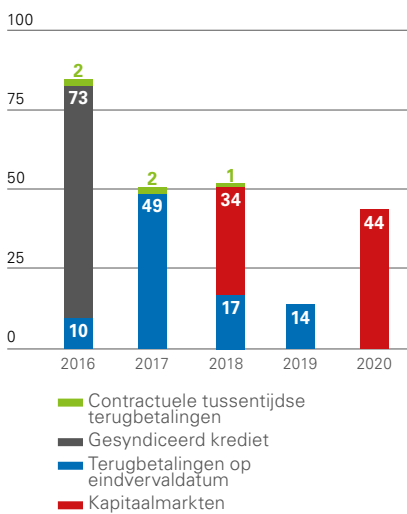
# 6,1%

BRUTO HUURRENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN VOORRADEN (7,6 % INDIEN VOLLEDIG VERHUURD)

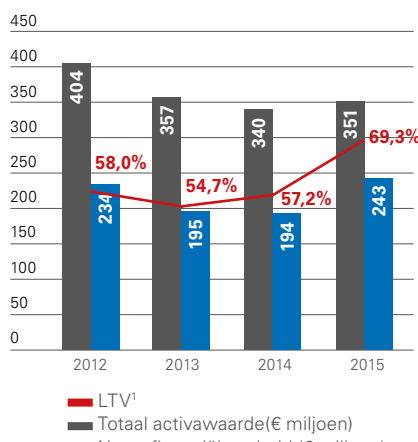
# 78%

BEZETTINGSGRAAD VAN DE PORTEFEUILLE

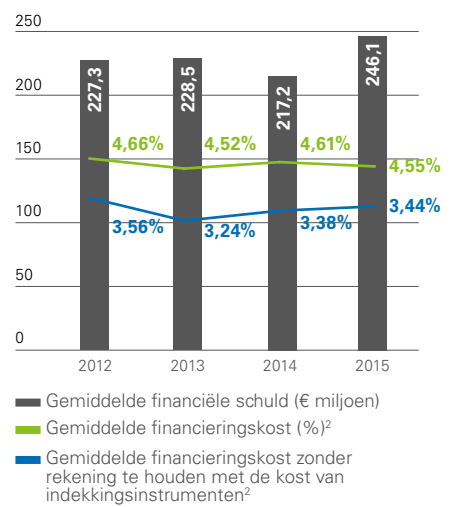
VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN (OP BASIS VAN DE OPGENOMEN BEDRAGEN VAN DE FINANCIËRINGSBRONNEN) (IN € MILJOEN)



EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

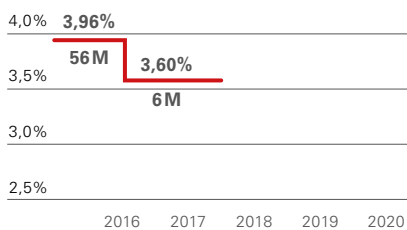


EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE FINANCIËRINGSKOST

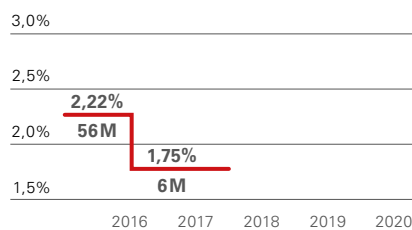


SITUATIE VAN DE INDEKKINGEN VAN HET RENTERISICO (ZONDER BANKMARGES)

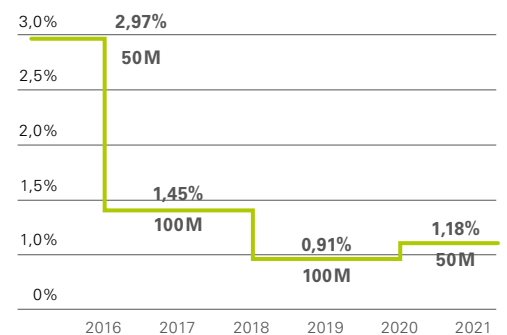
GEKOCHTE CAP-OPTIES



VERKOCHTE FLOOR-OPTIES



INTEREST RATE SWAP



1 Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde

2 Zonder rekening te houden met non-cash elementen

## SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN – ANALYTISCH SCHEMA

(in '000 €) (op 31 december)	2015	2014	2013
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>			
Netto huuropbrengsten uit gebouwen	8 119	8 998	9 884
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	17 612	47 140	41 880
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	23 093	1 016	0
Erelonen en beheersvergoedingen	1 092	978	874
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	887	-75	-317
<b>Omzet</b>	<b>50 803</b>	<b>58 057</b>	<b>52 321</b>
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-16 869	-38 186	-37 843
Kosten van verkochte bestellingen in voorraad	-17 502	-918	0
Bedrijf- en administratieve kosten	-9 077	-8 352	-7 572
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-16	-58	-314
<b>Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)</b>	<b>7 339</b>	<b>10 543</b>	<b>6 592</b>
Nettoresultaat op vastgoedverkopen en deelnemingen	-2 887	0	591
<b>Operationeel resultaat (EBIT)</b>	<b>4 452</b>	<b>10 543</b>	<b>7 184</b>
Financieel resultaat	-9 242	-4 845	-5 528
<b>Courant resultaat voor belastingen</b>	<b>-4 790</b>	<b>5 698</b>	<b>1 656</b>
Belastingen	922	-2 535	-5 877
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>-3 868</b>	<b>3 163</b>	<b>-4 221</b>
<b>B. WAARDEWIJZIGINGEN, HERKLASSERINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-575	-3 930	-6 549
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad	-4 000	-400	-5 800
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-3 979	-11 293
Winst/verlies op vorderingen ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-22 382	-325	-
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-2 922	185	-172
Resultaat van herklassering en afschrijvingen (toevoeging/terugname) op vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-4 001	7 346
Wijziging van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	982	-760	2 807
Uitgestelde belastingen	-469	725	3 954
<b>Totaal waardewijzigingen, herklasseringen en uitgestelde belastingen</b>	<b>-29 366</b>	<b>-12 485</b>	<b>-9 707</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>			
Netto resultaat van het boekjaar	-33 234	-9 322	-13 928
Minderheidsbelangen	-	-	-
<b>Resultaat van het boekjaar (aandeelgroep)</b>	<b>-33 234</b>	<b>-9 322</b>	<b>-13 928</b>

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in '000 €) (op 31 december)	2015	2014	2013
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Vastgoedbeleggingen	65 948	82 283	83 168
Materiële vaste activa	493	1 892	1 825
Immateriële vaste activa	75	96	227
Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	7 520	10 179	10 759
Uitgestelde belastingactiva	5 504	5 847	5 242
Langlopende financiële activa	45 862	67 901	83 590
Handelsvorderingen en andere vorderingen	4 982	2 454	2 569
<b>VLOTTENDA ACTIVA</b>			
Voorraden	192 387	148 009	152 060
Bestellingen in uitvoering	2 281	964	-
Kortlopende financiële activa	818	820	1 042
Handelsvorderingen en andere vorderingen	20 516	13 635	11 444
Kortlopende belastingvorderingen	652	1 033	792
Kas en kasequivalenten	3 551	4 631	4 066
<b>Totaal activa</b>	<b>350 589</b>	<b>339 744</b>	<b>356 784</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Langlopende financiële schulden	159 570	179 014	193 028
Vorzieningen	2 085	1 230	1 892
Handelsschulden en andere schulden	4 256	4 328	6 615
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Kortlopende financiële schulden	86 976	19 786	6 083
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	6 416	7 398	6 637
Uitgestelde belastingpassiva	161	2 453	5 826
Vorzieningen	76	73	61
Handelsschulden en andere schulden	17 959	18 602	20 991
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>350 589</b>	<b>339 744</b>	<b>356 784</b>
Netto financiële schulden op balanstotaal	69,3%	57,2%	54,7%
Financiële schulden op eigen vermogen	337,3%	186,0%	172,2%
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>			
Totaal aantal aandelen (op 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	6,44 €	9,41 €	10,18 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €	0,00 €	0,00 €

## DIRECTIECOMITÉ

OP 31 DÉCEMBRE 2015



### ALAIN CHAUSSARD

CEO en lid van het directiecomité sinds 3 december 2015.

Volledige CV op volgende pagina.



### OLIVIER DURAND

Directeur Generaal van Banimmo Frankrijk, lid van het directiecomité

Olivier Durand, geboren op 19 januari 1967, is licentiaat en master in de Rechten. Van 1994 tot 1997 was hij directeur voor de ontwikkeling van de vennootschap Jean-Louis David in Frankrijk, België en Zwitserland. Van 1997 tot 1999 was hij directeur voor de ontwikkeling van de vennootschap A. AFFLELOU.

In 1999 vervoegde hij de vennootschap Monoprix als adjunct-directeur vastgoed om vervolgens in 2001 directeur vastgoed en expansie te worden, alsook lid van het directiecomité, verantwoordelijk voor het juridische en vastgoedbeheer van de verschillende activa en voor de ontwikkeling van de verschillende winkels van de groep. In 2008 vervoegde hij Banimmo in Frankrijk als investeringsdirecteur, alvorens in 2011 adjunct-Directeur-Generaal van de Franse structuur te worden.



### FILIP DE POORTER

Chief Commercial and Operations Officer Banimmo België, lid van het directiecomité

Filip De Poorter, geboren in 1972, is afgestudeerd als burgerlijk ingenieur bouwkunde (RUG). Hij deed een gedegen professionele ervaring op in de vastgoedontwikkeling in België en Luxemburg, als directeur van Codic nv (van 1997 tot 2008), daarna als gedelegeerd bestuurder van Kairos nv (van 2009 tot 2012) en groep Maes nv (van 2012 tot 2013).

Als Chief Commercial and Operations Officer en lid van het directiecomité van Banimmo, is hij verantwoordelijk voor haar vastgoedactiviteiten in België en Luxemburg.



## CHRISTIAN TERLINDEN

Chief Executive Officer, lid van het directiecomité tot 30 oktober 2015



## CEDRIC DE LAET

Chief Financial Officer, lid van het directiecomité sinds 30 oktober 2015

Cedric De Laet, geboren in 1977, is licentiaat Handelsingenieur (UCL) en heeft een CEMS Master Degree. Hij heeft tevens het Executive Programma in vastgoed van Solvay afgerond.

Hij heeft diverse ervaringen opgedaan, eerst in de consulting sector bij Arthur Andersen (2001-2002) en dan in de banksector bij Belfius Bank in het Corporate Finance departement (2003-2007).

Hij vervoegde Banimmo in 2007 en is Chief Financial Officer geworden in december 2013. Hij is momenteel bestuurder bij Dolce La Hulpe, Dolce Chantilly en verschillende vastgoedfilialen van Banimmo.



## PETRA SOBRY

Secretaris Generaal, lid van de raad van bestuur en lid van het directiecomité tot 31 maart 2016

Petra Sobry is licentiaat in de Rechten (VUB) en heeft het Executive Programma in vastgoed van Solvay afgerond.

Na haar stage bij de balie in Brussel, heeft ze als bedrijfsjurist, in Frankrijk bij RFN (1997-1999) en in België in het Legal Department van Deloitte & Touche gewerkt (1999-2001). Van 2001 tot 2008 was ze actief bij het advocatenkantoor Laga als advocaat-vennoot.

Ze vervoegde Banimmo in 2008 als Senior Legal Officer. Sinds 1 juli 2014 is ze Secretaris Generaal van Banimmo.

Zij is tevens bestuurder van verschillende vastgoed filialen en joint ventures van Banimmo: Comulex, Dolce La Hulpe, IPS, Lex 84, S.D.E.C. en Tetris Offices One. Als vaste vertegenwoordiger van Comulex, is zij bestuurder van verschillende vastgoedfilialen van Banimmo.



## MARYSE AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Parijs, Frankrijk).

Voorzitter van de raad van bestuur, lid van het investeringscomité en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Maryse Aulagnon, Voorzitter Directeur-generaal van Affine, "maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État", behaalde een diploma aan het ENA, aan het Institut d'Études Politiques en een DESS (diploma in gespecialiseerde hogere studies) in economische wetenschappen. Na het uitoefenen van

verschillende functies bij de Ambassade van Frankrijk in de Verenigde Staten en bij tal van ministeriële kabinetten (begroting, industrie) stapte zij in 1984 over naar de groep CGE (vandaag Alcatel) als directeur internationale zaken.

Vervolgens kwam zij bij Euris bij de oprichting in 1987 als Algemeen Directeur. In 1990 richtte zij de groep Affine op die zij sindsdien leidt. Zij neemt tevens deel aan verschillende beroepsorganisaties (bestuurder van de Club de l'Immobilier, bestuurder van de Fondation Palladio, lid van het bureau van de FSIF, ...). Zij is daarnaast ook bestuurder van Air France KLM, lid van de Conseil de Surveillance de BPCE, alsook bestuurder van Veolia Environment. Zij is tevens lid van verschillende organisaties, namelijk culturele en universitaire (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina, ...). ■



## ALAIN CHAUSSARD

Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Polaris 138 2132JH Hoofddorp Pays-Bas) tot 3 december 2015.

Bestuurder in eigen naam sinds 3 december 2015, lid van het investeringscomité, CEO en Voorzitter van het directiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Alain CHAUSSARD, Vicevoorzitter en Directeur-generaal van Affine behaalde een diploma aan de École Centrale de Paris, aan het Institut d'Études Politiques en aan de École Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique. Hij behaalde eveneens een master wiskunde en een DEA in financiën.

Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique, werd hij in 1989 adjunct directeur-generaal van de Banque Stern.

In 1992 keerde hij terug naar Crédit Lyonnais, waar hij als directeur bevoegd werd voor gespecialiseerde financiering en later voor speciale zaken van de Groep. In die hoedanigheid werd hij onder meer benoemd tot Voorzitter van Omnium immobilier de gestion en van de zaal Pleyel. Sedert 1996 is hij Adjunct Directeur-Generaal van Euris en in 1998 werd hij Directeur-generaal van de groep Affine waar hij sinds 2000 vicevoorzitter is. Hij is daarenboven Voorzitter van Centrale immobilier et van la Société des grands interprètes, en bestuurder van la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, van l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, en van de vereniging Pro musicis. ■



## CYRIL AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 7/9.

Einde mandaat: mei 2016.

Cyril Aulagnon behaalde een diploma aan de Ecole HEC en tevens een licentie sociologie en wiskunde.

Hij begon zijn loopbaan als beursmakelaar bij de bank BNP Paribas te New York, daarna specialiseerde hij zich in de vastgoedsector door te werken voor een investeringsfonds dat zich toespitste op Afrika Subsahara. Hij gaat daarna naar Concerto, het filiaal van Affine gespecialiseerd in logistiek, waarvan hij adjunct directeur-generaal wordt in 2009. In 2010 wordt hij directeur van Strategie en Ontwikkeling van de groep Affine, in 2012, Directeur van het vastgoed van de groep Affine, en van 2014 tot januari 2015 Adjunct directeur generaal van Affine R.E. Vandaag is hij consultant voor vastgoedvennootschappen.

Hij is lid geweest van de commissie Valorisation Verte in het kader van de Grenelle de l'Environnement, verslaggever van de commissie Développement Durable van de vereniging Euronext-Finance & Innovation. Hij is tevens lid van de Conseil Scientifique de l'IEIF alsook van Bureau du Cercle 30 de l'Immobilier. ■



## ANDRÉ BOSMANS

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management bvba (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 8/9.

Einde mandaat: mei 2016.

André Bosmans, geboren in 1954, is licentiaat in de Rechten (RUG) en behaalde tevens een licentie notariaat aan de RUG in 1978. Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan, onder meer als stagiair-advocaat en als kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofo, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 en tot 30 juni 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, en sinds 2011, bestuurder van Banimmo. Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop, P.D.S.M. en Schoonmeers-Bugten. Hij is bestuurder van de SIR Montea. Il est membre indépendant du Comité d'investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschappen VEDIS en International Commerce and Trading.

Hij is lid van de directiecomité van Belgian Land NV en vaste vertegenwoordiger van Belgian land BV in de bvba "HBL C Construct". Hij is voorzitter van Baluchon Alzheimer.

Hij is onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur en van het investeringscomité van Inclusio. ■



## DIDRIK VAN CALOEN

Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments bvba (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPM (Brussel) 0472 171 650).

Bestuurder en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Didrik van Caloen, geboren in 1955, behaalde een licentie Economische Wetenschappen aan de UCL. Hij werkte bij G.E.I.S. (timesharing services van 1979 tot 1980), bij Citibank N.A. Brussels als Credit Officer, Finance Manager and Financial Institutions Business Head (van 1980 tot 1993), bij Citibank (Luxemburg) als Algemeen Directeur belast met Institutional and Funds Management Business (van 1993 tot 1994), als Gedelegeerd Bestuurder en als Directeur bij Régent Finance (joint venture met Anhyp) (van 1994 tot 1995), bij de Spaarbank Anhyp als lid van het Directiecomité en verantwoordelijke voor de afdeling Vastgoedkredieten (van 1995 tot 1999) en bij AXA REIM Benelux als Managing Director (van 1999 tot 2000).

Hij was van 2000 en tot 31/12/2013, Chief Executive Officer en lid van het directiecomité. De Raad van Bestuur van Banimmo heeft hem gevraagd om de vastgoedactiviteiten in België te coördineren en op te volgen. Hij is tevens vice-voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPS). ■

## RAAD VAN BESTUUR



### CHRISTIAN TERLINDEN

Vaste vertegenwoordiger van Stratefin bvba (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Brussel) 0873 464 016).

Bestuurder, lid van het directiecomité, lid van het investeringscomité en CEO tot 30 oktober 2015.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 6/9.

Einde mandaat: 30 oktober 2015.



### DOMINIQUE DE VILLE DE GOYET

Vaste vertegenwoordiger van Icode bvba (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Onafhankelijk bestuurder, lid van het investeringscomité en voorzitter van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 8/9.

Aanwezigheid op de het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3

Einde mandaat: mei 2016.

Dominique de VILLE de GOYET werd geboren in 1954 en behaalde in 1977 een licentie in administratie en beheer aan de UCL (Louvain School of Management – IAG). Hij kan een ruime beroepservaring voorleggen, onder meer als Audit Manager bij PricewaterhouseCoopers (van 1977 tot 1985), lid van het directiecomité Investment Banking van Bank Degroof (van 1985 tot 1990), partner-zaakvoerder bij de Bank Puilaetco scs (van 1990 tot 2004) en als afgevaardigd bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers (2005). Hij is momenteel bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers en als vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA hij is Vice Voorzitter van de raad van bestuur van Puratos Group, bestuurder van de OAAGC Holding (Parijs) en vice voorzitter van de raad van bestuur van Goods To Give vzw. ■

### PATRICK BUFFET

Vaste vertegenwoordiger PBA SARL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 6/9.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.

Einde mandaat: mei 2016.

Patrick Buffet, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines. Na tal van functies te hebben uitgeoefend bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de minister voor Energie (1978-1986), werd hij directeur Planning, Ontwikkeling en Beheerscontrole bij Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), CEO bij Sanders NV (1989-1991) en industrieel adviseur van de President van de Republiek. Patrick Buffet stapte vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid werd van het directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 werd hij benoemd tot adjunct directeur-generaal en lid van het uitvoerend comité van Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001).



In 2001 wordt hij algemeen afgevaardigde van Suez waar hij verantwoordelijk is voor Strategie en Ontwikkeling en hij wordt er eveneens verantwoordelijk voor de Directie Internationale Zaken en de Commerciële Directie Frankrijk. Hij heeft, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

Sinds 2007 is hij voorzitter en Directeur Generaal van de groep Eramet en lid van de raad van bestuur van Bureau Veritas. ■





## BARON JACQUES-ETIENNE DE T'SERCLAES

Vaste vertegenwoordiger Alter SA. (rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 7/9.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.

Einde mandaat: mei 2016.

Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, Harvard School (OPM), ESSCA, accountant en lid van de Compagnie des Commissaires aux Comptes, Senior Partner van PWC, waar hij van 1990 tot 2005 op internationale schaal

leiding gaf aan de groep Distributie/Grootverbruik. Hij is Voorzitter geweest van de Supervisory Board van PWC audit. Daarvoor was hij 7 jaar actief bij de groep Euromarché (overgenomen door Carrefour) waar hij Directeur Generaal geweest is.

Momenteel is hij stichtend Voorzitter van de liefdadigheidsvereniging "L'Agence du Don en Nature". Operating Partner van Advent International Global Private Equity, Senior Advisor bij Morgan Stanley en Senior Advisor bij Leyton (Marokko).

Hij is onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité respectievelijk bij Rémy Cointreau en bij Altran Technologies, hij is tevens oprichtende bestuurder van Goods to Give (Benelux). ■

---

## EMMANUEL VAN INNIS

Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVBA (Louizalaan 351, 1050 Brussel, RPM (Brussel) 0849.246.975).

Onafhankelijke bestuurder lid van het benoeming- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 6/9.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.

Einde mandaat: mei 2016.

Emmanuel van Innis, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gase-sector. Hij is momenteel Raadgever van de Voorzitter Directeur-generaal van Engie. Hij is tevens Voorzitter van Contassur, GDF Suez RE en Telfin, gedelegeerd bestuurder van GDF Suez Management Cy Belgium en bestuurder van GDF Suez CC, GDF Suez Universtiy en Belgreen, zaakvoer-



der van GDF SUEZ CORP Luxemburg, en voorzitter van de raad van bestuur en gedelegeerd bestuurder van GDF SUEZ Invest International.

Daarnaast is hij Voorzitter van Interel en BE.Face Brussels, ere-Voorzitter, bestuurder en lid van het uitvoerend comité van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), bestuurder van

Brussels Metropolitan (BM), SN Airholding, Lithobeton, Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) en Pensiobel, Bestuurder en lid van het auditcomité van CUBE Investment Fund, onafhankelijke bestuurder van Banimmo en lid van de Advisory Board van Deloitte Belgium.

Van 1992 tot april 2010 was hij bestuurder van Electrabel waar hij tot april 2010 Vicevoorzitter en lid van het strategisch comité was. Sinds 24 april 2012 is hij ere-Vice-Voorzitter van Electrabel. ■

# JAARVERSLAG

OVER DE  
GECONSOLIDEERDE  
REKENINGEN



## 1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

### A) COMMERCIEËLE EN HUURACTIVITEITEN

Voor wat verhuringen betreft, Banimmo heeft nieuwe verhuringen gerealiseerd voor een totale oppervlakte van 8255 m<sup>2</sup>, zowel binnen de kantorensector in België, als binnen de commerciële sector in Frankrijk.

- In België heeft Banimmo eind februari een erfpachtrecht met een looptijd van 27 jaar ondertekend met een Waalse regionale entiteit met het oog op de bezetting van een gebouw van 3000 m<sup>2</sup> gelegen aan de Boulevard Cauchy in Namen.
- In Frankrijk werd meer dan 4000 m<sup>2</sup> verhuurd in de galerij Marché Saint-Germain in Parijs, die nu volledig verhuurd is.

Voor de site van Vaugirard werden ook verschillende huurcontracten ondertekend, wat de bezettingsgraad van deze site op 92% brengt.

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 78,1%, wat in lijn is met de bezettingsgraad op 30 juni 2015 (79,1%). Enkel in de gebouwen North-Plaza (13000 m<sup>2</sup>), Diamond (4000 m<sup>2</sup>) en Rocquencourt (20000 m<sup>2</sup>) zijn er grote oppervlakten nog niet bezet.

### B) ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

#### i. In België:

- In Brussel vond de oplevering van de zetel van de internationale vennootschap Marsh & Mc Lennan (het Veridis-gebouw - 6500 m<sup>2</sup>) plaats in maart 2015. Ter herinnering: dit gebouw werd in 2014 reeds verkocht aan de groep Integrale in het kader van een forward funding.



The Loop

- In Gent vond de oplevering van het gebouw in het Tetris Business Park Ghent waarin de zetel van Deloitte is ondergebracht, plaats in december (zie ook 1.d Desinvesteringen).
- De bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi wordt verdergezet. Het gebouw, dat gelegen is aan de Boulevard Tirou, is goed voor een oppervlakte van 7900 m<sup>2</sup> en zal in de komende weken worden opgeleverd. In december heeft Banimmo haar participatie in de vennootschap die eigenaar is van dit gebouw, verkocht aan haar partner (zie ook 1.d Desinvesteringen).

#### ii. In Frankrijk:

- De Halle Secrétan (19de arrondissement van Parijs), die, na grondige renovatie volledig verhuurd is, werd opgeleverd aan zijn gebruikers en begin oktober ingehuldigd.
- Op de site van de Marché Saint-Germain werd eind maart de uitzetting van verschillende historische huurders afgerond, waarna begonnen werd met de omvangrijke renovatiewerken. In de loop van het tweede trimester van dit jaar zullen verschillende oppervlakten worden opgeleverd aan de huurders, zodat zij hun lokalen kunnen inrichten met het oog op een opening eind 2016 - begin 2017.

#### iii. Wat de joint ventures betreft, heeft Urbanove, waarin Banimmo, naast de overheidsentiteiten van het Waals Gewest, Besix en Bank Degroef Petercam, een belang van 44% heeft, zijn analyse van de twee projecten voor winkelcentra in Wallonië verdergezet.

- Namen: Het project rond het winkelcentrum "Le Côté Verre", ideaal gelegen tussen de Rue de Fer en het trein- en busstation, werd in februari 2015 onderworpen aan een volksraadpleging die uitmondde in een verwerping met een nipte meerderheid. Wel konden dankzij de werkzaamheden van het overlegcomité opgericht door de stad, voor de zomer de standpunten van de verschillende plaatselijke actoren dicht bij elkaar worden gebracht en kon Urbanove de studie hervatten rond een project van 21 000 m<sup>2</sup>, met enkele wijzigingen aan het programma en aan de huurvoorwaarden die de financiële leefbaarheid niet het gedrang brengen. Parallel hiermee werd het acquisitieprogramma van het terrein verdergezet. Tot slot kon tijdens de MAPIC 2015, een gespecialiseerde beurs in commercieel vastgoed die in november plaatsvond in Cannes, de interesse worden bevestigd van grote internationale merken waarmee onderhandelingen werden opgestart in het kader van het nieuwe project. Het doel is de bevestigingen te krijgen van de grote merken en de acquisities af te ronden om zo vóór het einde van het jaar de vergunningsaanvragen te kunnen indienen.
- Verviers: sedert februari werd een dialoog aangegaan met de stad over de noodzaak om het project rond het stadscentrum "Au Fil de l'Eau" te herdimensioneren om de kostprijs te verlagen, de duur van de werkzaamheden te verkorten en rekening te houden met de gevolgen van de opening van het winkelcentrum Crescend'Eau. Er werd in de lente door Urbanove een gewijzigd project, dat verkleind werd tot 21 000 m<sup>2</sup>, ingediend bij de stad en een sociaal-economische vergunning werd neergelegd

en bekomen. De stad en Urbanove hebben het project voorgesteld tijdens de MAPIC, maar de reacties van de grote merken waren vrij gereserveerd, de operatie werd als te grootschalig en te duur beschouwd in het licht van het potentieel van de stad en van de streek. Hierdoor werd in december een nieuw en kleinschaliger project, beter aangepast aan de plaatselijke omstandigheden, onderzocht door Urbanove en een groep onafhankelijke experts om in december te worden voorgesteld aan de nieuwe gemeenteraad. Dit wordt tot op vandaag nog door de gemeenteraad bestudeerd. Nu blijkt dat:

- enerzijds de financiële leefbaarheid van het nieuwe project een sterker partnerschap tussen de private spelers en de Waalse overheden onontbeerlijk maakt, overeenkomstig het principe van de "stadsvernieuwing" in het kader waarvan de herinrichting van het stadscentrum wordt uitgevoerd;
- anderzijds kan een groot deel van de reeds door Urbanove gemaakte uitgaven, vooral voor de grondaankopen, de studies en vergunningen voor vorige projecten, in geen geval worden teruggevorderd; er moet door Urbanove een aanzienlijke voorziening worden aangelegd voor het voorschot dat zij gaf aan haar filiaal Les Rives de Verviers, drager van het project, en bijgevolg zal ze niet in staat zijn in te staan voor het volledige bedrag van € 77 miljoen van de achtergestelde lening die zij kreeg van haar aandeelhouders en schuldeisers.

Vermits Banimmo voor haar participatie in de vennootschap in 2013 en 2014 reeds een volledige waardevermindering heeft aangelegd, werd een extra bedrag van € 21 miljoen voor de achtergestelde lening van € 45 miljoen van Banimmo aan Urbanove ingeschreven in de rekeningen van het boekjaar 2015 op basis van de waardering van de twee projecten in hun nieuwe configuratie.

### C) ACQUISITIES

Eind 2015 heeft Banimmo in Frankrijk een aankoop belofte ondertekend voor de acquisitie van een winkelcentrum gelegen in Anglet (in het zuidwesten van Frankrijk). Dit centrum wordt gerealiseerd in het kader van een gemengde promotie (woningen en handelszaken) waarin Banimmo het commerciële gedeelte van ongeveer 5100 m<sup>2</sup> zal verwerven en dat moet worden opgeleverd op het einde van het eerste semester van 2016. Met de voorverhuur is reeds begonnen en 44% van de oppervlakken zijn voorverhuurd (huurcontracten ondertekend of bijna ondertekend).

### D) DESINVESTERINGEN

#### i. In België:

- Banimmo heeft in april een overeenkomst ondertekend met de Caisse Commune d'Assurance Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Tetris Offices The Loop Building.

Deze vennootschap is eigenaar van het Deloitte-gebouw op het Tetris Business Park Ghent, dat een oppervlakte heeft van 7300 m<sup>2</sup>, verspreid over 7 bovengrondse verdiepingen. Dit op maat ontworpen gebouw wordt door Deloitte in België gebruikt op basis van een huurcontract met een looptijd van 15 jaar.

- In juli hebben Patrizia Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH en LB Invest GmbH in de Leopoldswijk het gebouw Kunst 27, goed voor een oppervlakte van 3700 m<sup>2</sup> kantoren verworven. In het gebouw zijn prestigieuze huurders gehuisvest, zoals Fly Emirates, Allianz en, voor het handelsfonds op het gelijkvloers, een bankkantoor van Beobank.
- Banimmo heeft de aandelen die ze bezat (50%) in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion verkocht aan de groep IRET, die reeds ten belope van 50% aandeelhouder was van deze vennootschap.

Ter herinnering: deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat momenteel gebouwd wordt in Charleroi op de Boulevard Tirou en heeft een oppervlakte van 7900 m<sup>2</sup>, verdeeld over 8 bovengrondse verdiepingen. De ondergrondse verdiepingen zullen plaats bieden aan 76 parkeerplaatsen.

#### ii. In Frankrijk:

- Banimmo heeft eind september een akte ondertekend met een institutionele investeerder voor de verkoop van een kantoorgebouw dat gelegen is in Colombes (92) nabij Parijs. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 14250 m<sup>2</sup> en beschikt bovendien over 350 parkeerplaatsen. Het telt drie gebouwen waarvan de verdiepingen kantoren zijn en het gelijkvloers bestaat uit activiteitslokalen. In het gebouw is eveneens een bedrijfsrestaurant ondergebracht.

Deze vier desinvesteringen werden gerealiseerd voor een totaal bedrag (activawaarde aan 100%) van meer dan € 78 miljoen en genereren een totale meerwaarde van € 3,5 miljoen. Dit cijfer omvat zowel de meerwaarde op verkopen van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering (€ 6,3 miljoen), als de minwaarde gerealiseerd op de verkoop van het investeringsgebouw Corvettes (-€ 3,9 miljoen) en de meerwaarde op de verkoop van de deelneming Charleroi Tirou Promotion waarop vermogensmutatie is toegepast (€ 1,0 miljoen).

## 2. INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar filialen activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

## 3. EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2015 was Banimmo eigenaar van 107454 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht. De aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel dat nu niet meer van toepassing is.

In het optieplan voor het personeel van Banimmo France werden 834 aandelen toegekend in 2015 als performantie aandelen. Op 31 december 2015 was Banimmo nog eigenaar van 106620 eigen aandelen.

# JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

## 4. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

### A. HUURINKOMSTEN

De netto huurinkomsten bedragen € 8,1 miljoen tegenover € 9,0 miljoen op 31 december 2014. Het negatieve verschil van de huurinkomsten van € 1,4 miljoen dat tussen 2015 en 2014 werd opgetekend voor de site van Marché Saint-Germain (galerij die begin 2015 volledig werd leeggemaakt om de werkzaamheden mogelijk te maken) verklaart onder andere deze daling.

### B. OPBRENGST VAN DE VERKOOP

De opbrengst van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering bedraagt € 41,8 miljoen en stemt overeen met:

- Verkoop van de gebouwen in voorraad (Kantoorgebouw Kunst 27, saldo van de verkopen van de winkelgalerij Suresnes en het Veridis-gebouw die verkocht werden in 2014): € 18,7 miljoen
- Verkoop van de bestellingen in uitvoering (Kantoorgebouwen Tirou en Deloitte): € 23,1 miljoen

### C. ERELONEN

De erelonen en commissies zijn relatief stabiel gebleven op € 1,1 miljoen tegenover € 1,0 miljoen eind 2014. Deze post stemt hoofdzakelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

### D. KOSTEN EN LASTEN VAN DE VERKOOP VAN GEBOUWEN

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering van € 35,5 miljoen geeft de kostprijs weer van deze gebouwen en bestellingen die in de loop van het jaar werden verkocht. In vergelijking met de opbrengst van de verkoop van deze activa (zie supra), heeft Banimmco een meerwaarde gerealiseerd van € 6,3 miljoen. In dit bedrag zijn noch de minwaarde op de verkoop van investeringsgebouwen, noch de meerwaarde op de verkoop van deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast (zie infra) inbegrepen.

### E. VERKOOP VAN INVESTERINGSGEBOUWEN

Het verlies, dat geboekt werd op de verkoop van investeringsgebouwen, heeft betrekking met het gebouw Corvettes dat eind september 2015 werd verkocht. De netto verkoopprijs bedraagt € 15 miljoen en, rekening houdend met de verkoop- en waarborgkosten, wordt een verlies van € 3,9 miljoen gerealiseerd in vergelijking met de boekhoudkundige waarde van het gebouw op 31 december 2014.



Dolce La Hulpe Brussels - Brasserie 135

### F. WINST/VERLIES VAN DE WAARDERING TEGEN REËLE WAARDE OP GEBOUWEN ALS BELEGGING EN VERMINDERING VAN WAARDE OP DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

De investeringsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing in de waarde van € 0,6 miljoen. De gebouwen in voorraad hebben eveneens een waardevermindering gekend voor een bedrag van € 4 miljoen. Deze vermindering werd alleen genomen op het gebouw North Plaza naar aanleiding van de niet-selectie van dit gebouw door de Europese Unie.

### G. WERKINGSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 9,1 miljoen eind 2015 tegenover € 8,4 miljoen eind 2014. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit vertrekvergoedingen.

### H. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het operationeel resultaat (IFRS) bestaat uit een verlies van € 2,0 miljoen vergeleken met een winst van € 6,3 miljoen in 2014.

Dit verschil is enerzijds het gevolg van belangrijke meerwaarden op verkopen in 2014 en anderzijds van belangrijke niet-cash elementen, te weten de aanpassingen op de gebouwen in voorraad (IAS 2) voor een bedrag van € 4 miljoen.

### I. FINANCIËLE KOSTEN

De financiële kosten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide indekkingsinstrumenten en hun waardering tegen marktwaarde.



De gemiddelde kost van de schuld zonder effect van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,44% tegenover 3,38% op 31 december 2014. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten bedraagt de gemiddelde kost 4,55% tegenover 4,61%. Deze daling wordt verklaard door het feit dat sommige indekkingsinstrumenten in de loop het jaar hun vervaldag bereikten.

We herinneren eraan dat Banimmo in februari 2015 een private plaatsing van obligaties heeft afgesloten voor een totaalbedrag van € 44 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks bruto rendement van 4,25%.

Daarnaast werd een bilaterale kredietlijn, die in 2015 vervalt, geherfinancierd en werd eveneens een nieuw krediet afgesloten, om het programma van werkzaamheden aan de Marché Saint-Germain te financieren.

Het financieel resultaat werd eveneens beïnvloed door een (non-cash) waardewinst van € 1,0 miljoen op de dekkingsinstrumenten.

Zoals eerder reeds verduidelijkt, heeft Banimmo ook beslist een waardevermindering te nemen op de mezzaninelening aan Urbanove voor een totaalbedrag van € 22,4 miljoen dat overeenstemt met een bedrag van € 21 miljoen op het nominaal bedrag en van € 1,4 miljoen op de interest die in de loop van het jaar is gekapitaliseerd.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans bedraagt 69,3% op 31/12/2015 tegenover 57,2% op 31/12/2014. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de waardevermindering die de vennootschap genomen heeft op de mezzaninelening aan Urbanove (zie infra). Deze situatie

werd besproken met de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet en deze hebben hun akkoord gegeven om deze ratio-overschrijding toe te laten. De uitvoering van het verkoopprogramma zal leiden tot een aanzienlijke daling van de Loan to Value (LTV) teneinde deze in de loop van het jaar terug te brengen tot een niveau van ongeveer 50%.

#### **J. VENNOOTSCHAPPEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST**

De (cash en non cash) bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast resulteert in een verlies van € 2,0 miljoen tegenover een verlies van € 8,2 miljoen in 2014.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, levert een positieve operationele bijdrage op van € 1,3 miljoen, tegenover € 0,2 miljoen in 2014. Deze stijging is te danken aan zowel de site van Dolce Chantilly, waarvan het operationeel resultaat (EBITDA) met meer dan 20% gestegen is tot € 2,3 miljoen, als aan de site van Dolce La Hulpe, die een operationeel resultaat (EBITDA) laat optekenen van € 5,1 miljoen, ofwel een stijging van meer dan 38% (historisch record sinds de opening ervan).
- Grondbank The Loop heeft een negatieve (recurrente) bijdrage geleverd van € 0,2 miljoen, die de structuurkosten vertegenwoordigt.

Het aandeel in het economische resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, vertegenwoordigt een winst van € 0,9 miljoen, tegenover een verlies van € 0,1 miljoen in 2014.

## JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Het netto resultaat van de overdrachten van aandelen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast bedraagt € 1,0 miljoen en is de meerwaarde bekomen door de verkoop van de participatie van 50% van de vennootschap Charleroi Tirou Promotion.

### K. BELASTINGEN

De belastingopbrengst bedraagt € 0,5 miljoen tegenover een last van € 1,8 miljoen in 2014 en omvat voor het grootste deel een courante belastingopbrengst van € 0,9 miljoen: de belastingvoorziening die verleden jaar berekend was op de verkopen die plaatsvonden in Frankrijk, kon worden afgenomen dankzij de horizontale fiscale integratie.

### L. NETTORESULTAAT

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het jaar vertoont een verlies van € 33,2 miljoen tegenover een verlies van € 9,3 miljoen in 2014.

## 5. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

De rechtstreekse vastgoedportefeuille bestaat uit investeringsvastgoed voor een totaal van € 65,9 miljoen en voorraden voor een bedrag van € 192,4 miljoen.

De posten vastgoed in voorraad en de Bestellingen in uitvoering stijgen netto met € 45,7 miljoen ten gevolge van investeringen (€ 51,5 miljoen) en aanwinsten (€ 32,7 miljoen) en worden gedeeltelijk gecompenseerd door verkopen (€ 34,6 miljoen) en waardeverminderingen (€ 4,0 miljoen) gedurende het jaar.

De post activa op lange termijn evolueert sterk en daalt van € 67,9 miljoen naar € 45,9 miljoen. De waardevermindering op de mezzanine lening toegestaan aan Urbanove is hiervan de voornaamste oorzaak. Het eigen kapitaal van de groep vóór verdeling bedraagt € 73,1 miljoen hetzij € 6,44 per aandeel te vergelijken met € 106,5 miljoen einde 2014.

De bank- en obligatieschulden zijn gestegen en bedragen € 246,5 miljoen tegen € 198,8 miljoen in 2014.

## 6. GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

De vennootschap heeft besloten om voortaan het geheel van haar vastgoedportefeuille te laten waarderen door vastgoed experts teneinde het Geherwaardeerd Netto-Actief te kunnen berekenen. Dit cijfer wordt berekend door in het geconsolideerde eigen vermogen, voor elk gebouw, in eigendom van de groep Banimmo of van één van haar geassocieerde vennootschappen, de boekhoudkundige waarde te vervangen door de waarde bepaald door een onafhankelijke expert op basis van de kapitalisatie van de huurwaarde van het gebouw of, ingeval de gebouwen voor dewelke een verkoop is voorzien op korte of middellange termijn, door de beste schatting van de verkoopprijs. Wanneer het gebouw verkocht wordt in het kader van een overeenkomst tot overdracht van aandelen (share deal), wordt de marktwaarde aangepast aan de mogelijke vermindering van de netto prijs gerelateerd aan de fiscale latentie. In het ander geval (asset deal), wordt het verschil tussen de juiste waarde aangepast met de belasting die verschuldigd zou zijn ten gevolge van de verkoop, desgevallend rekening houdend met vorige te verwerken fiscale verliezen.



WOW





Op 31 décembre 2015, bedroeg het Geherwaardeerd Netto-Actief € 127,0 miljoen, hetzij een Geherwaardeerd Netto-Actief per aandeel van 11,2 €.

## 7. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

Een aantal maatregelen worden onderzocht door de bestuursorganen van de vennootschap Urbanove en haar filialen om ze toe te laten het hoofd te bieden aan de financiële moeilijkheden die zouden kunnen voortvloeien uit de opgelopen vertraging in de ontwikkeling van de projecten.

De correctionele rechtbank van Waals Brabant heeft op 25 februari 2016 de NV Dolce La Hulpe en de NV Banimmo veroordeeld tot respectievelijk € 180000 en € 90000 boete, de twee vennootschappen werden schuldig bevonden aan onvrijwillige doodslag door gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg. Dolce La Hulpe NV en Banimmo NV hebben besloten geen beroep in te stellen tegen deze beslissing.

De aandeelhoudersovereenkomst enerzijds getekend door Affine R.E., en anderzijds door de vroegere leden van het directiecomité, Strategy, Management and Investments en André Bosmans Management was van kracht gebleven tot 28 februari 2016 en is op die datum beëindigd. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is in voege getreden op 7 april 2016.



## 8. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANZIENLIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

De raad heeft geen weet van omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap, andere dan deze vernoemd in het vorige punt.

## 9. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat betreft het renterisico heeft de vennootschap als norm om dit risico te beperken hetzij door interestswaps, hetzij door een combinatie van floors (verkoop) en caps (aankoop) met gelijkaardige duur en bedrag.

De instrumenten laten een gemiddelde dekking van 70% van de normaal verwachte schuldgraad toe.

## 10. AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap in het kader van de uitoefening van haar activiteiten blootgesteld wordt, zijn deze eigen aan de vastgoedmarkt in het algemeen, de risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen, de risico's verbonden aan de huurders en hun solvabiliteit, alsook de technische risico's verbonden aan het verbouwing- en herpositioneringsproces van vastgoed, om slechts de voornaamste te vermelden.

Voor wat betreft de risico's verbonden aan de projecten, signaleren wij de participatie die de vennootschap heeft in de vennootschap Urbanove en de mezzanine schuld toegestaan aan deze vennootschap van dewelke de terugwinning afhangt van het welslagen van de commercialisatie, het beheer van de werf, de verkoop, het bekomen van de financieringen voor de twee projecten (Namen en Verviers).

Tenslotte, het gesyndiceerd krediet toegestaan door de twee banken vervalt in september 2016. Er is een risico dat de banken niet bereid zullen zijn deze kredietlijn te verlengen of dat ze de juridische en/of financiële voorwaarden zullen willen wijzigen.

## 11. INTERNE CONTROLE EN REGELING VAN DE "CORPORATE GOVERNANCE"

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de middelen van interne controle en van het beheer van risico's in de vennootschap door opvolging van de voornaamste bestanddelen van interne controle zoals gedefinieerd door de wet.

De interne controle middelen houden niettemin rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het kleine aantal personeelsleden en de relatief horizontaal hiërarchische

## JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN



Fusée

organisatie alsook de beschikbaarheid van de leidinggevendenden in de dagelijkse werking van de vennootschap.

### OMGEVING VAN DE CONTROLE

De raad van bestuur heeft aan een befaamd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Een eerste evaluatie werd uitgevoerd in de loop van 2015 door dit advieskantoor.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 4 belangrijke organen:

- Een directiecomité die zijn aanbevelingen voorstelt aan de raad van bestuur wanneer het bedrag dit vereist; het regelt eveneens de niet strikte vastgoedmateries maar die relevant zijn voor het beheer van de vennootschap.
- Een auditcomité dat zich, met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels op het gebied van verslaggeving, de boekhoudkundige procedures, de kwantificatie en het opvolgen van de voornaamste vastgoed- en 'financiële risico's van de vennootschap, het nazicht van de rekeningen, opvolging van de thesaurie en van de kwaliteit van de financiële informatie die verspreid wordt op de markt. Dit comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur en kan elke zaak behandelen die het nuttig acht.
- Een investeringscomité dat de verschillende investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.
- Tenslotte een benoemings- en remuneratiecomité dat aanbevelingen doet aan de raad van bestuur voor het benoemen van bestuurders, de benoeming van leidinggevendenden, de verloningspolitiek van het directiecomité en de evaluatie van de prestaties van de leidinggevendenden.

Het functioneren van elk van deze organen is vastgelegd in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan alle betrokken personen.

Het corporate Governance Charter dat op de officiële website van de vennootschap staat, vormt de hoeksteen van deze regels.

### RISICOBEEHER

De vennootschap bepaalt haar investeringspolitiek op het vlak van vastgoed, zowel op het niveau van het gekozen actief, als op dat van het relatieve gewicht ervan in de portefeuille, en op het vlak van de rentabiliteitsvaststellingen en de beoogde financiële opbrengst voor elk actief.

Op het vlak van het beheer van het actief legt de vennootschap doelstellingen van maximale kosten investeringen vast. Deze doelstellingen zijn gekend door de betrokken verantwoordelijken en worden globaal bekeken en op macro-economisch vlak opgevolgd door de financiële directie. In de mate waarin de verspreiding ervan de concurrentiepositie van de vennootschap ten aanzien van haar concurrenten niet aantast, worden deze doelstellingen extern gecommuniceerd in het jaarrapport of via een persbericht.

De financiële directie brengt, op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen.

### CONTROLE WERKZAAMHEDEN

Om het risicobeheer te kunnen opvolgen doet de vennootschap beroep op informaticasystemen.

Op het micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel in Excel maar gestandaardiseerd op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap beheerssoftware op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang verleent tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle wordt nog versterkt door een meer performante software voor planning en budgetting.

Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie.

Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurt door middel van consolidatiesoftware.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiëntie controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de raad van bestuur van Conferinvest en Urbanove Shopping Development, en benoemt of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt de rapportering en de afsluiting van de rekeningen.

## INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De controlesoftware steunt op verschillende informatica-systemen.

Het opvolgen van de bestaande systemen en de ondersteuning ervan op het vlak van de uitrusting en het opslaan van informatie is uitbesteed aan een gerenommeerde dienstverlener. Deze verzekert de snelle recuperatie van de gegevens in geval van langdurige panne of ingeval volledig verlies ten gevolge van overmacht.

Wat betreft de periodieke informatie, is het overbrengen van de vereiste gegevens naar de markt de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het auditcomité en de raad van bestuur.

De kalender van de bekendmakingen wordt een jaar op voorhand vastgelegd om vertragingen bij de communicatie te voorkomen.

Het verspreiden van occasionele informatie aan de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité.

De functie van "Compliance Officer" wordt uitgeoefend door de secretaris-generaal. Elk gebrek aan of elke vraag met betrekking tot het Governance Charter en in het algemeen met betrekking tot de ethiek wordt hem overgemaakt voor advies.

## COÖRDINATIE

Het geheel van bepalingen en procedures met betrekking tot het vaststellen van de financiële staten, evenals het opvolgen van de liquiditeiten van de groep valt onder de verantwoordelijkheid van de financiële directie.

Deze brengt regelmatig verslag uit aan het auditcomité dat 3 à 4 keer per jaar of telkens dit nuttig geacht wordt, bijeen komt. Rekening houdend met de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van de huidige manier van werken heeft het auditcomité het niet nuttig geacht om een bijzondere functie van interne audit te creëren.

De commissaris brengt twee keer per jaar verslag uit aan het auditcomité.

In 2015, werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en van het risicobeheer niet opgenomen in de notulen maar het auditcomité heeft een extern advieskantoor gemachtigd om de kwaliteit van de bestaande systemen te verifiëren. Deze opdracht loopt over drie jaar; elk jaar zal het advieskantoor specifieke punten rapporteren aan het auditcomité.

## 12. MILIEU

Er wordt systematisch rekening gehouden met de milieuaspecten verbonden aan materiële vast activa bij elke aankoop aan de hand van voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's, die werden geïdentificeerd, maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico. Deze provisie werd al gedeeltelijk gebruikt. Op 31 december 2015, bedroeg het restsaldo € 0,4 miljoen en werd als voldoende beschouwd voor de toekomstige kosten.

## 13. BIJZONDERE BEPALINGEN DIE VAN BELANG ZIJN ALS EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP WORDT UITGEBRACHT

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine enerzijds en de vorige leden van het directiecomité Strategy, Management and Investments en André Bosmans Management anderzijds, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap. Deze aandeelhoudersovereenkomst was van kracht tot 28 februari 2016, datum op dewelke deze overeenkomst beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments zal in werking treden op 7 april 2016.

In geval van een controlewijziging die een wijziging in het management van de vennootschap zou impliceren, kan geen enkel lid van het management zich op een specifieke overeenkomst beroepen om aanspraak te maken op een uitzonderlijke afkoopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur.

## 14. DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat van het boekjaar zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

## 15. KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2015.

## 16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van vennootschappen bevestigt de Raad van bestuur de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité. Deze onafhankelijkheid werd gerechtvaardigd bij hun respectievelijke benoemingen en de deskundigheid op gebied van boekhouding en audit blijkt duidelijk uit de biografieën gepubliceerd in het jaarrapport.. Deze situatie is, volgens de vennootschap, niet veranderd.

Opgemaakt te Brussel op 24 maart 2016.

A modern staircase with light-colored wood treads and dark risers. The stairs are enclosed by a glass railing with a dark metal handrail. The background features a wall of vertical black slats. The overall design is clean and contemporary.

# VASTGOED- VERSLAG



Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders voldoen, te bouwen of om te vormen.

Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waar Banimmo sinds lang actief is), als voor handelspannen of nichesegmenten (hotels, enz.).

## ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### SAMENSTELLING

Per 31 december 2015 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 18 gebouwen (waarvan 4 in joint-venture aangehouden), 5 terreinen (waarvan 1 in joint-venture aangehouden), met daarnaast een deelneming van 44% in de vennootschap Urbanove die de 2 commerciële projecten in Verviers en Namen bezit.

Het grootste gebouw, met name Marché Saint-Germain, vertegenwoordigt circa 17% van de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille.

### WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE<sup>1</sup>

Op 31 december 2015 bedraagt de waarde van de portefeuille € 350,4 miljoen. Deze is als volgt samengesteld:

- Vastgoedbeleggingen: € 65,9 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 192,4 miljoen
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen: € 92,1 miljoen:
  - waarvan Atlantic Certificates: € 2,2 miljoen
  - waarvan Bureau Cauchy: € 1,6 miljoen
  - waarvan Urbanove<sup>3</sup>: € 24,5 miljoen
  - waarvan Grondbank The Loop<sup>2</sup>: € 15,2 miljoen
  - waarvan Dolce<sup>2</sup> conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14): € 48,6 miljoen

<sup>1</sup> Niet geauditeerd.

<sup>2</sup> Op basis van de waardering van de vastgoedexpert.

<sup>3</sup> Op basis van de waarde van de deelneming en de nominale waarde van de mezzanine-financiering.

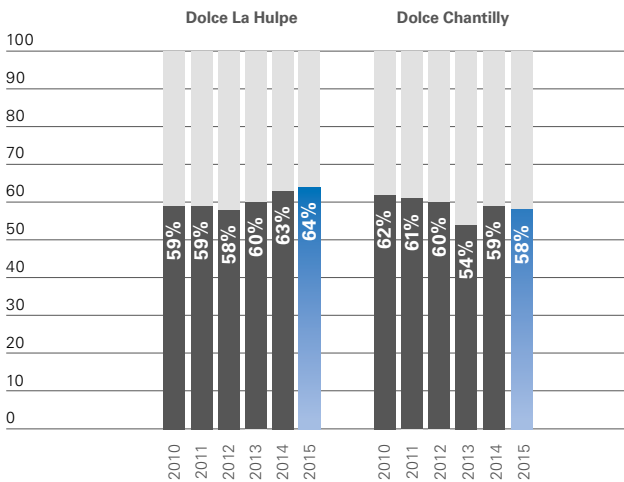
## VASTGOED- VERSLAG



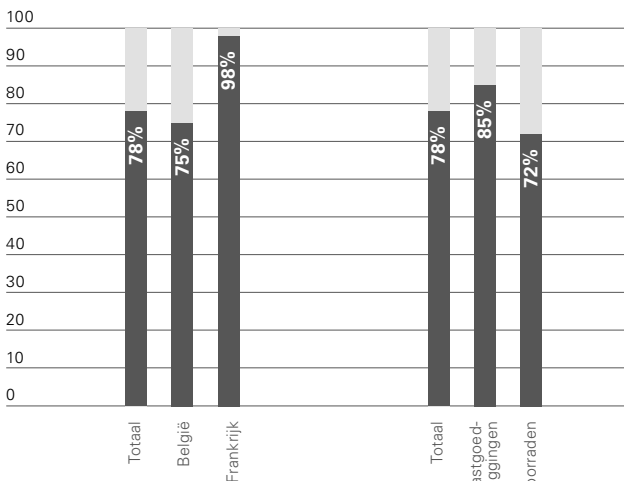
Deloitte Gent



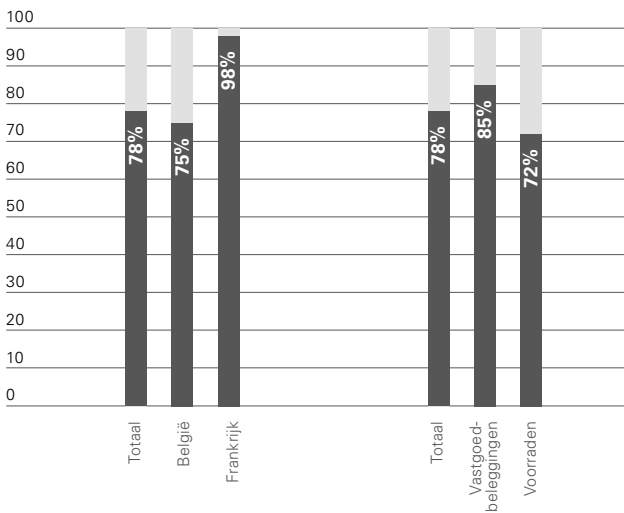
### BEZETTINGSGRAAD VAN CONFERENTIECENTRA



### BEZETTINGSGRAAD PER LAND



### BEZETTINGSGRAAD PER BOEKHOUDKUNDIGE RUBRIEK



### BEZETTINGSGRAAD

Wat verhuringen betreft, heeft Banimmo nieuwe verhuringen gerealiseerd voor een totale oppervlakte van 8255 m<sup>2</sup>, zowel binnen de kantorensector in België, als binnen de commerciële sector in Frankrijk.

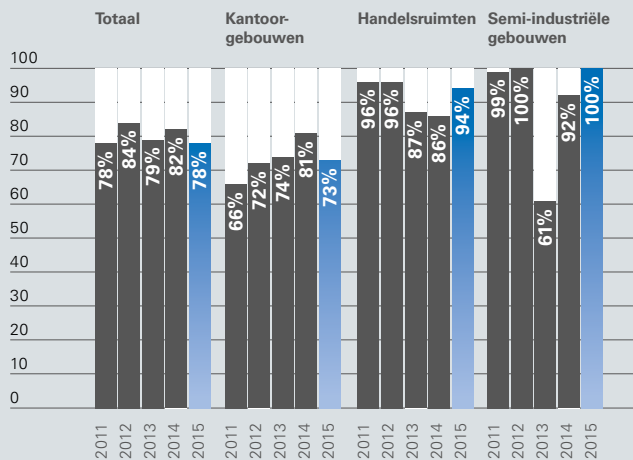
- In België heeft Banimmo eind februari een erfpachtrecht met een looptijd van 27 jaar ondertekend met een Waalse regionale entiteit met het oog op de bezetting van een gebouw van 3000 m<sup>2</sup> gelegen aan de Boulevard Cauchy in Namen.
- In Frankrijk werd meer dan 4000 m<sup>2</sup> gehuurd in de galerij Marché Saint-Germain in Parijs, die nu volledig verhuurd is. Op de site van Vaugirard werden ook verschillende huurcontracten ondertekend, wat de bezettingsgraad van deze site op 92% brengt.

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 78,1%, wat in lijn is met de bezettingsgraad op 30 juni 2015 (79,1%). Enkel in de gebouwen North-Plaza (13000 m<sup>2</sup>), Diamond (4000 m<sup>2</sup>) en Rocquencourt (20000 m<sup>2</sup>) zijn grote oppervlakten die nog niet bezet zijn.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra<sup>3</sup> bedraagt 64% in La Hulpe en 58% in Chantilly. De bezettingsgraad van Dolce La Hulpe is gestegen onder meer dankzij de ondertekening van een belangrijk commercieel akkoord in de loop van 2013 voor het ontvangen van de Deloitte University die de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de regio EMEA (Europe, Middle East and Africa) groepeerst.

- 1 De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerplaatsen). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.
- 2 Deze bezettingsgraad omvat dus niet de in joint-venture aangehouden gebouwen (conferentiecentra, Urbanove, enz.).
- 3 Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

## BEZETTINGSGRAAD VAN DE PORTEFEUILLE



Deloitte Gent

In Chantilly (Frankrijk) kende de bezettingsgraad een lichte daling maar de resultaten zijn echter beter dan vorig jaar. Er werden werken gevoerd aan het hotelcomplex wat een verdere herstel van de resultaten zou moeten ondersteunen.

### BRUTO HUURRENDEMENT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2015 bedroegen de bruto contractuele huurgelden € 15,7 miljoen. Dit bedrag omvat de toekomstige huurgelden van het gebouw Marché Saint-Germain, hetzij een bedrag van € 4,1 miljoen.

De waarde van de gebouwen bedraagt € 258,3 miljoen, waarvan € 65,9 miljoen voor de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en € 192,4 miljoen voor de in voorraad aangehouden gebouwen (IAS2).

Het globaal huurrendement<sup>1</sup> op lopende huurinkomsten voor de vastgoedbeleggingen en de in voorraad aangehouden gebouwen (met uitzondering van gebouwen aangehouden door de joint-ventures of deelnemingen) bedraagt 6,1% op 31 december 2015, in vergelijking met 6,7% op 31 december 2014.

Het potentiële huurrendement, d.i. het globale huurrendement op lopende huurinkomsten inclusief de geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes, bedraagt 7,6% op 31 december 2015 ten opzichte van 8,3% op 31 december 2014.

	Huurrendement	Potentieel huurrendement
--	---------------	--------------------------

#### Geografische benadering

België	5,6%	8,0%
Frankrijk	6,7%	7,0%
<b>Totaal</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,6%</b>

#### Benadering volgens activatype

Handelsruimten	7,3%	7,6%
Kantoorgebouwen	5,9%	8,3%
Terreinen	0,3%	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,6%</b>

#### Boekhoudkundige benadering

Vastgoedbeleggingen (IAS 40)	7,1%	8,2%
Voorraden (IAS 2)	5,7%	7,3%
<b>Totaal</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,6%</b>

<sup>1</sup> Het brutohuurrendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden te delen door de fair value of reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gebouwen volgens IAS 40) en voorraadwaarde (gebouwen volgens IAS 2).

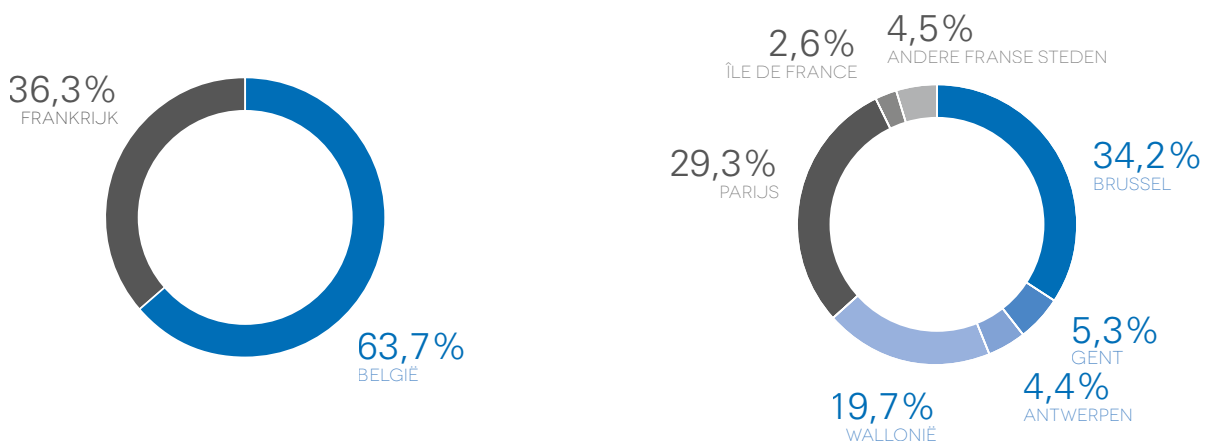


### GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE<sup>1</sup>

Banimmo heeft ervoor gekozen in haar investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op haar 2 markten aandienen, met name België en Frankrijk.

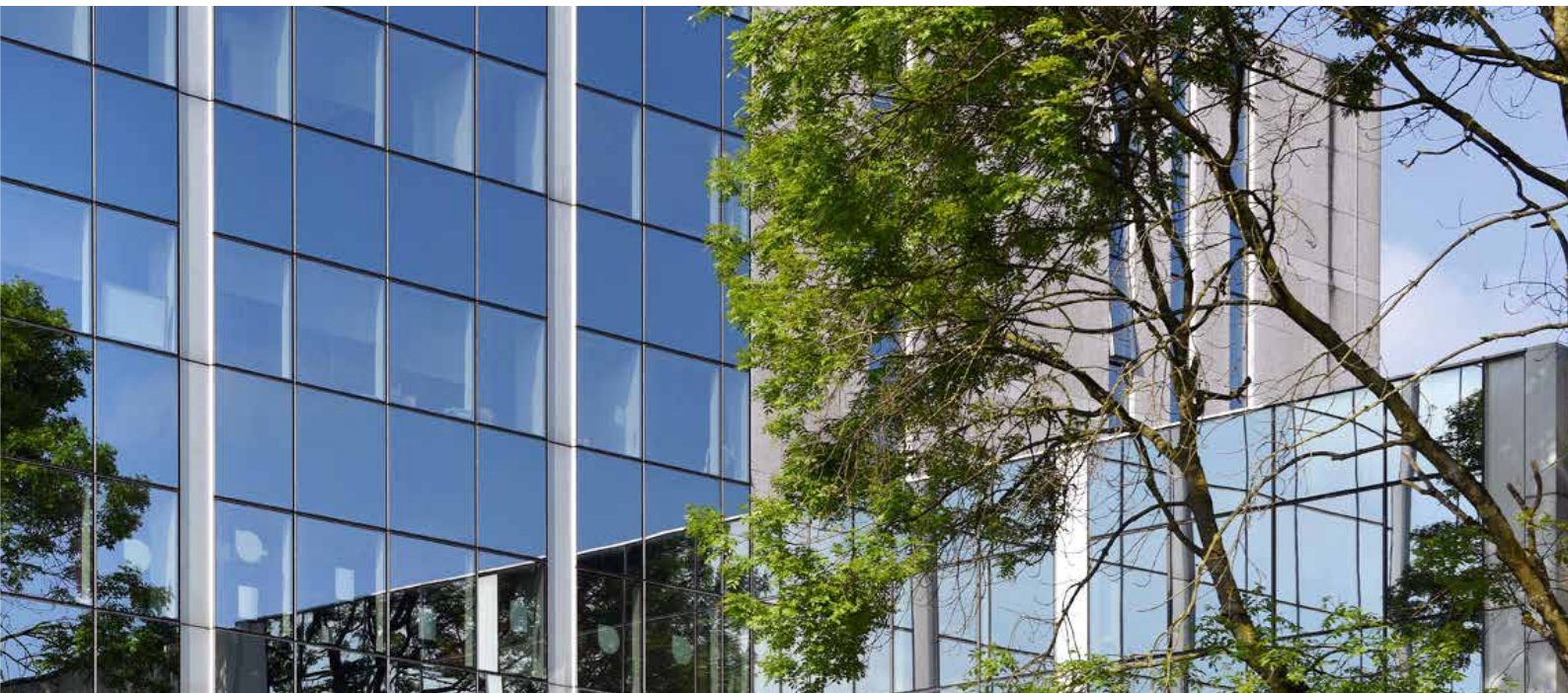
Per 31 december 2015 lag 64% van de portefeuille in België, terwijl het saldo zich in Frankrijk bevond.

Het aandeel van de portefeuille in Frankrijk is in 2015 sterk gestegen, dit komt door de levering van de Halle Secrétan, de werken gerealiseerd in Marche Saint-Germain en de aankoop in januari 2015 van een handelsgalerij in Pantin (Parijs).



<sup>1</sup> De grafieken die de spreiding van de portefeuille weergeven zijn gebaseerd op de waarde van de portefeuille van € 350,4 miljoen.





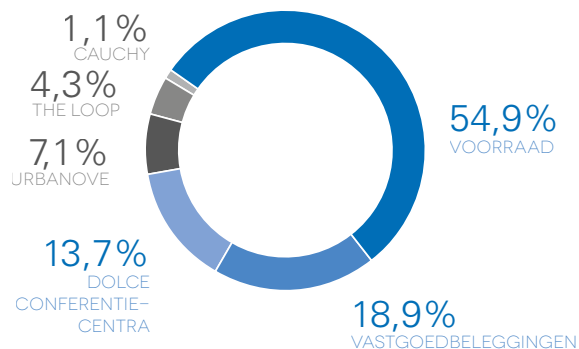
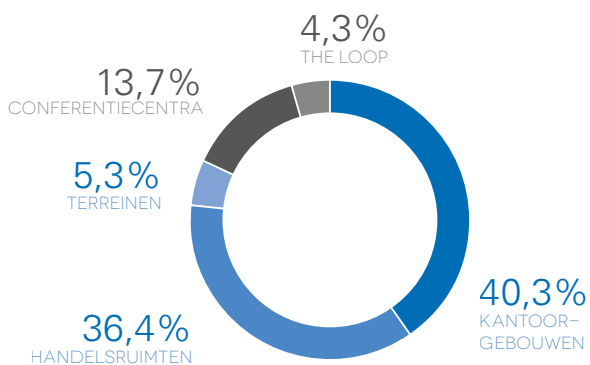
Diamond Building

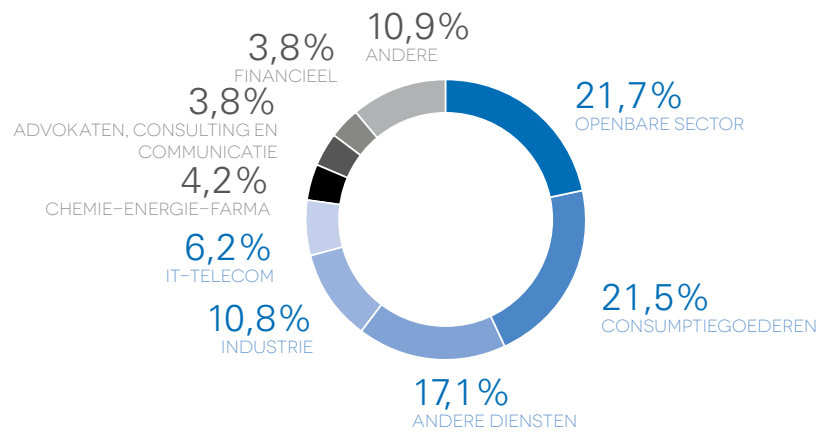
### PORTEFEUILLEVERDELING NAAR GEBOUWTYPE

Een van de hoofdkenmerken van de vastgoedportefeuille van Banimmo is de hoge diversificatie. Banimmo streeft naar een beter evenwicht tussen die drie sectoren van haar portefeuille, met name de kantoorgebouwen, de handelspanden en de conferentiecentra. Op die manier is haar portefeuille minder gevoelig aan de conjunctuur schommelingen. Sinds 2008 heeft Banimmo het aandeel van de kantoorgebouwen vermindert. Dit segment vertegenwoordigt nu nog maar 40% van de portefeuille.

### PORTEFEUILLEVERDELING NAAR INVESTERINGSTYPE

Door zich in een specifieke niche te profileren, heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen vastgoedactiva die recurrente inkomsten genereren en activa in (her)ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49% in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly en een deelneming van 44% in de vennootschap Urbanove die de 2 commerciële projecten in Verviers en Namen bezit.



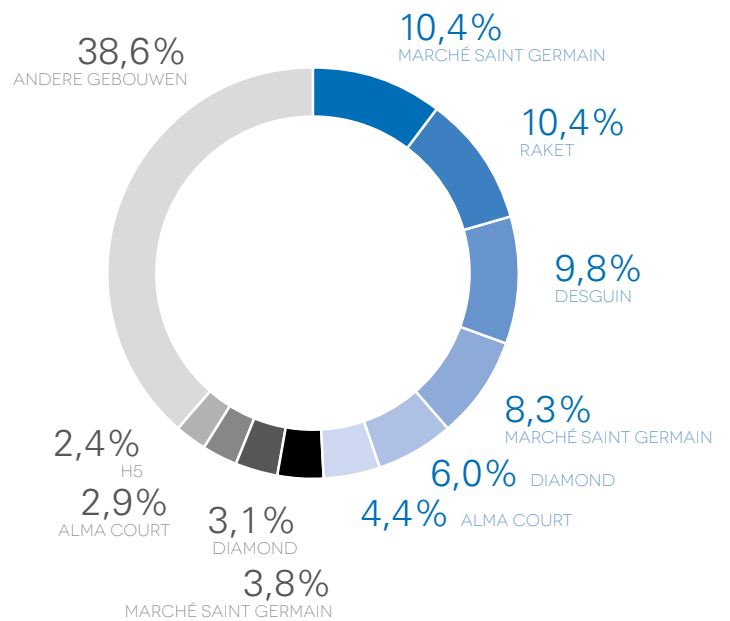


**PORTEFEUILLEVERDELING NAAR HUURDERSECTOR**

Er is een evenwichtige spreiding over de belangrijkste sectoren van de detailhandel, industrie en diensten.

**RISICOSPREIDING NAAR HUURDERS**

De huurinkomsten van Banimmo zijn verspreid over 96 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. Onderstaande grafiek toont de 10 belangrijkste huurders (met vermelding van het gehuurde gebouw) die 61% van de huurinkomsten uitmaken.



Dolce La Hulpe Brussels

### CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

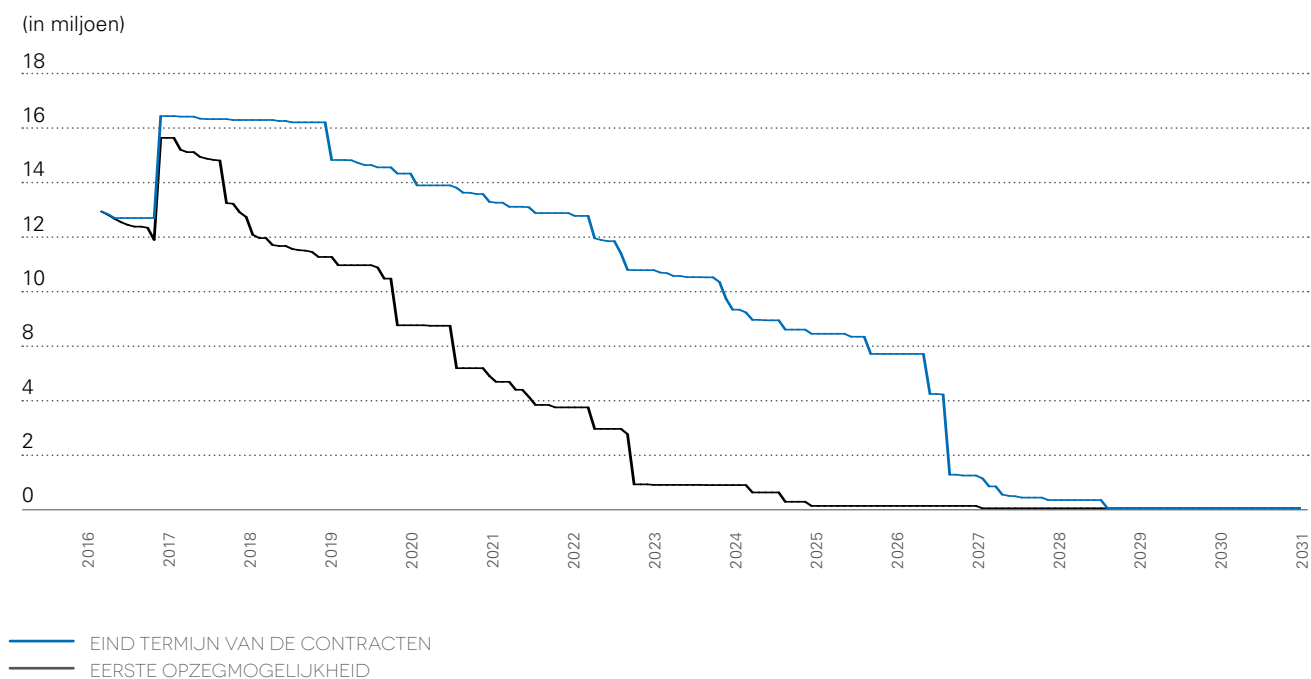
Een groot aantal huurcontracten werd afgesloten voor een lange termijn, wat de kwaliteit van de portefeuille versterkt.

Op 31 december 2015 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eindvervaldatum 7,6 jaar, in vergelijking met 7,1 jaar in 2014.

Traditioneel zijn de huurcontracten van het type 3/6/9 (termijn van 9 jaar met opzegmogelijkheid na 3 jaar), wat de verdeling van de grafiek hiernaast verklaart.

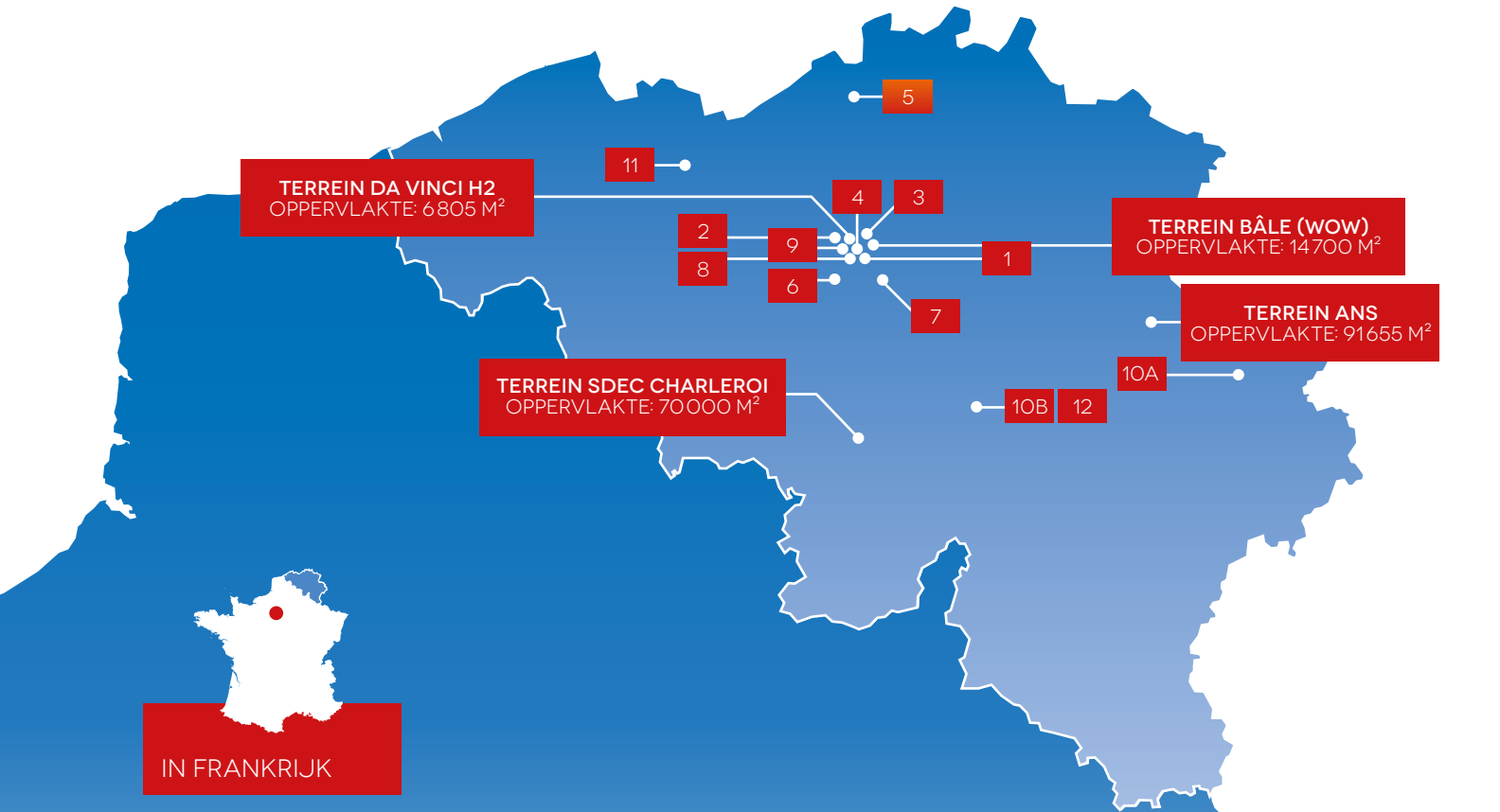
De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot de volgende tussentijdse vervaldatum bedraagt 3,8 jaar, in vergelijking met 4,5 jaar in 2014.

De stijging van de huurinkomsten begin 2015 vloeit voort uit de de ingebruikname van het gebouw Marché Saint-Germain tengevolge van de geplande oplevering.



VASTGOED-  
VERSLAG

IN BELGIË





**1 ALMA COURT**  
VASTGOEDBELEGGINGEN

Lenneke Marelaan 4-8  
1932 St-Stevens-Woluwe

**Oppervlakte:** 16042 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 280  
**Bouwjaar:** 2001  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +6  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 97%



**2 ATHENA BUSINESS CENTER**  
VASTGOEDBELEGGINGEN

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

**Oppervlakte:** 18180 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 333  
**Renovatiejaar:** gedeeltelijk  
gerenoveerd in 2003  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 65%



**3 DA VINCI H3**  
VASTGOEDBELEGGINGEN

Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

**Oppervlakte:** 12449 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 100  
**Renovatiejaar:** 2005-2006  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 100% (de  
schuldvorderingen voor de erfpacht  
verschuldigd door de Europese Commissie  
voor dit gebouw werden overgedragen)



**4 DA VINCI H5**  
VOORRAAD

Schiphollaan 3, 1140 Brussel

**Oppervlakte:** 3785 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 74  
**Renovatiejaar:** 2010  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 100%



**5 DESGUINLEI**  
VOORRAAD

Desguinlei 100, 2018 Antwerpen

**Oppervlakte:** 13996 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 155  
**Bouwjaar:** 1975  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +6  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 100%



**6 DIAMOND BUILDING**  
VASTGOEDBELEGGINGEN

Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel

**Oppervlakte:** 12771 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 269  
**Bouwjaar:** 1994  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +5  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 63%



**7** DOLCE LA HULPE  
BRUSSELS  
JOINT-VENTURE

Chaussée de Bruxelles 135, 1310 La Hulpe

**Oppervlakte:** 35977 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 538  
**Renovatiejaar:** 2006, 2007  
en 2008 voor de spa  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +2  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 64%



**8** RAKET  
VOORRAAD

Raketstraat 40, 1140 Brussel

**Oppervlakte:** 8242 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 152  
**Renovatiejaar:** 2011  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 100%



**9** NORTH PLAZA  
VOORRAAD

Koning Albert II laan 9, 1210 Brussel

**Oppervlakte:** 13630 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 146  
**Renovatiejaar:** 2009-2012  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +8  
**Kelderverdiepingen:** 3  
**Bezettingsgraad:** 0%



**10** URBANOVE  
JOINT-VENTURE

A. Project commercieel centrum  
in **Verviers**  
B. Project commercieel centrum  
in **Namen**



**11** THE LOOP  
JOINT-VENTURE

Maaltekouter, 9051 Gent

**Type pand:** Terrein  
**Bebouwbare oppervlakte:** 372000 m<sup>2</sup>



**12** CAUCHY  
JOINT-VENTURE

Boulevard Cauchy – 5000 Namur

**Oppervlakte:** 3 gebouwen van  
3000 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup> en 7000 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 150  
(gemeenschappelijke parking  
voor de 3 gebouwen)  
**Bouwjaar:** 2015 (gebouw van 3000 m<sup>2</sup>)  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +5  
**Kelderverdiepingen:** 3  
**Bezettingsgraad:** 100% (voor  
het gebouw C waarvan de bouw  
tijdens het eerste semester van  
2016 beëindigd zal zijn)



IN FRANKRIJK



**1** DOLCE CHANTILLY  
JOINT-VENTURE

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

**Oppervlakte:** 17000 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 300  
**Renovatiejaar:** 2007-2008  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 58%



**2** MARCHÉ SAINT-GERMAIN  
VOORRAAD

Rue Clément, 75006 Paris

**Oppervlakte:** 3179 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** ondergrondse publieke parking, niet in eigendom van Banimmo  
**Bouwjaar:** 1995 – start van omvangrijke renovatiewerken in 2015  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 100%



**3** VAUGIRARD  
VOORRAAD

Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

**Oppervlakte:** 2083 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 28  
**Renovatiejaar:** 2011-2012  
2<sup>de</sup> renovatiefase in 2015  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 92%



**4** HALLE SECRÉTAN  
VOORRAAD

Avenue Secrétan – 75019 Paris

**Oppervlakte:** 3800 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Renovatiejaar:** 2015  
**Bovenverdiepingen:** 1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 100%



**5** ROCQUENCOURT  
VOORRAAD

Route nationale 307, Parc de Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

**Oppervlakte:** 21389 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** twee parking-niveaus in het hoofdgebouw  
**Bouwjaar:** begin jaren '70  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers + 3 (hoofd-gebouw) / Gelijkvloers + 1 voor het bijgebouw  
**Kelderverdiepingen:** 2 (voor het hoofdgebouw)  
**Bezettingsgraad:** 0%



**6** VERPANTIN  
VOORRAAD

Rue du Pré Saint Gervais, 93500 Pantin

**Oppervlakte:** 4710 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 250  
**Bouwjaar:** 1990  
**Bovenverdiepingen:** Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 85%



BANIMMO  
OP DE  
BEURS





## 1. HET BANIMMO AANDEEL

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op de continue markt van NYSE Euronext Brussels, meer in het bijzonder in het compartiment C van deze markt. Dit compartiment groepeerde alle vennootschappen met een beurskapitalisatie tot € 150 miljoen.

## 2. DE OBLIGATIES

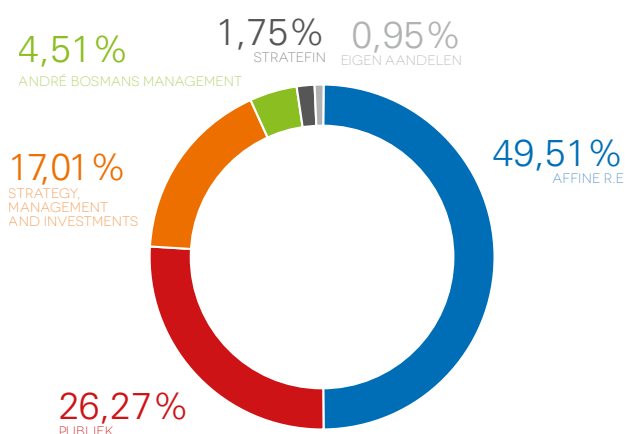
In mei 2010 heeft Banimmo een obligatie met warrant uitgegeven die terugbetaalbaar is op 10 juni 2015 aan haar nominale waarde van € 75 miljoen. Deze obligatie heeft een coupon van 5,15%.

In mei 2013 heeft Banimmo een openbaar bod tot omruiling gelanceerd op deze obligaties die op 10 juni 2015 vervallen. Aan elke obligatiehouder werd voorgesteld om elke bestaande coupure om te ruilen tegen een nieuwe coupure met een bruto coupon van 5,20% en met vervaldatum op 30 mei 2018. Bij de afsluiting van de periode van het bod tot omruiling, werden 34072 obligaties, die een nominaal bedrag van € 34,072 miljoen vertegenwoordigen, ingebracht in het kader van het bod. De 40923 obligaties die niet werden ingebracht in het bod tot omruiling, werden op hun vervaldatum, hetzij juni 2015 terugbetaald.

In februari 2015 heeft Banimmo een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen gelanceerd. De obligaties met een looptijd van 5 jaar, komen op 19 februari 2020 op eindvervaldag en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

### 3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek hieronder geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2015 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden.



### AANDEEL BANIMMO

31/12/2015

#### Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
----------------------------	------------

#### Beurskoers (in €)

Hoogste van het jaar	8,97 €
----------------------	--------

Laagste van het jaar	6,82 €
----------------------	--------

Bij afsluiting	7,07 €
----------------	--------

Gemiddelde van het jaar	7,96 €
-------------------------	--------

#### Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume	5962
--------------------------------------	------

#### Beurskapitalisatie bij afsluiting

80,3 millions €
-----------------

Tengevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2015, werden de twee verschillende categorieën van aandelen die toen bestonden (categorie A en B) geschrapt. Het kapitaal wordt sindsdien vertegenwoordigd door 11356544 aandelen, allen verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels.

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten tussen enerzijds Affine R.E. en anderzijds Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin (onderling overleg), die voor de laatste keer gewijzigd werd op 28 juli 2011 en die tot 28 februari 2016 van kracht is gebleven en op die datum beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine R.E. en Strategy, Management and Investments is van kracht geworden op 7 april 2016.

#### 4. PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 mei 2016 voorstellen om geen dividend uit te keren

#### 5. AANDEELHOUDERSKALENDER

Gewone algemene vergadering	10 mei 2016
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2016	29 juli 2016

#### 6. ANALISTEN

Financiële instelling	Naam	Adres	Telefoon	Email
Degroof Petercam	Jean-Marie Caucheteux	Nijverheidsstraat 44 - 1040 Brussel	+32 2 287 99 20	jm.caucheteux@degroofpetercam.be
ING	Jaap Kuin	Foppingadreef 7 Amsterdam, Nederland 1102BD	+31 20 563 87 80	jaap.kuin@ingbank.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Havenlaan 12, 1080 Brussel	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be



# CORPORATE GOVERNANCE



Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (tel. 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888061724.

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, derde lid, 1° van de Belgische wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de Richtlijn 2009/65/CE en aan de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak) of Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV).

Banimmo houdt zich aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code Daems (de "Code") die op 12 maart 2009 is gepubliceerd, waar nodig rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo gedraagt zich bijgevolg naar de in deze Code vermelde aanbevelingen volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel).

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Banimmo en wil volledige informatie verstrekken over de regels van behoorlijk bestuur die van kracht zijn in de vennootschap. Het Charter kan geraadpleegd worden op de website van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 1. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING VAN DE VENNOOTSCHAP

### 1.1 REFERENTIECODE

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

### 1.2 NALEVING VAN DE CODE

De vennootschap heeft zich, op één uitzondering na, aan de Code aangepast.

In afwijking van bepaling 5.5. van de Code worden de voorzitters van de specifieke comités benoemd door die comités en niet door de raad van bestuur. Deze bepaling bestond vroeger reeds.

### 1.3 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

De belangrijkste kenmerken van de interne controle en risico-beheersystemen zijn de volgende:

- de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- de raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- wat de verantwoordelijkheden voor interne controle betreft waakt de raad van bestuur met name over:
  - het verifiëren van het bestaan en functioneren van een intern auditsysteem inclusief het vaststellen en het adequaat beheren van de risico's (met inbegrip van deze betreffende het naleven van de wetgeving en de bestaande regels);
  - het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de integriteit van de financiële verslagen van de vennootschap te verzekeren;
  - het evalueren van de prestaties van het directiecomité; en
  - het toezicht houden op de prestaties van de externe audit en op het functioneren van de interne audit.

### 1.4 RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn comités.

#### 1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2015 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code.

In het boekjaar 2015 kwam de raad van bestuur 9 keer samen, waarvan 1 keer via conference call en 2 keer door middel van een unaniem schriftelijk besluit, om volgende belangrijkste punten te bespreken:



Da Vinci H5

- de voorbereiding van de jaarrekening 2014, met name het jaarverslag
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk
- het ontslag en de benoeming van leden van het directiecomité
- de uitgifte van obligaties
- de verkoop van de vennootschap Rhône Arts
- de aankoop van een actief in Anglet (Frankrijk)
- de opvolging van de lopende onderhandelingen met het oog op de ontwikkeling van veld 12 in Gent
- de verhuring/renovatie van het gebouw North Plaza
- De opvolging van het dossier Urbanove
- de verkoop van het actief Les Corvettes



#### **1.4.2 Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités**

Het auditcomité is in 2015 vier keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2014 en deze van het eerste semester van 2015.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen;
- de thesaurie situatie en de beschikbare reserves;
- de evolutie van de dossiers in portefeuille;

Het auditcomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2015 vijf keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de evolutie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap;
- de verloningspolitiek.

Het benoemings- en remuneratie comité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking.

#### **1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van haar comités**

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhouders vergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herverkiesbaar.

De leden van de comités worden benoemd door de raad van bestuur die hun mandaat op elk moment kan herroepen.

De duur van het mandaat van een lid aan een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.



Diamond



## RAAD VAN BESTUUR

### Maryse AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk);
- Voorzitster van de raad van bestuur en voorzitster van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### Alain CHAUSSARD

- Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Polaris 138, 2132JH Hoofddorp, Nederland) tot 03/12/2015.
- Bestuurder in eigen naam vanaf 03/12/2015. Lid van het directiecomité en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### Cyril AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk).
- Bestuurder.

- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 7/9.

- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### Christian TERLINDEN

- Vaste vertegenwoordiger van Stratefin BVBA (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR Brussel 0873 464 016).
- Bestuurder, lid van het directiecomité, CEO tot 30/10/2015.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 6/9.
- Einde mandaat als bestuurder: 30 oktober 2015.

### Didrik van CALOEN

- Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR Brussel 0472 171 650).
- Bestuurder en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.
- Einde mandaat: mei 2016.

### André BOSMANS

- Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPR Gent 0476 029 577).
- Bestuurder.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.
- Einde mandaat: mei 2016.



### **Dominique de VILLE de GOYET**

- Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPR Nijvel, 0469.114.665).
- Onafhankelijke bestuurder, voorzitter van het auditcomité en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 9/9.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2015: 3/3.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### **Patrick BUFFET**

- Vaste vertegenwoordiger van PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Parijs, Frankrijk).
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 7/9.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### **Emmanuel van INNIS**

- Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVBA (Louizalaan 351, 1050 Brussel, RPR 0849.246.975).
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 7/9.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2015: 5/5.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### **Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES**

- Vaste vertegenwoordiger van Alter SA (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxemburg).
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 8/9.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2015: 4/4.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2016.

### **Barbara KORENIOUGUINE**

- Vaste vertegenwoordiger van BK Investment et Management SAS (23-25 avenue Mac-Mahon, 75017 Paris, Frankrijk).
- Bestuurder vanaf 19/05/2015 tot 09/10/2015.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 1/9.

### **Petra SOBRY**

- Bestuurder vanaf 19/05/2015.
- Lid van het directiecomité en Secretaris Generaal tot 31 maart 2016.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015: 5/9.
- Einde mandaat als bestuurder: mei 2018.

### **UITVOEREND MANAGEMENT**

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het wetboek van vennootschappen.

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (voor de volledige lijst zie in artikel 21 c van de statuten).

Op 31 december 2015 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld:

1. Alain Chaussard. Chief Executive Officer.
2. Filip De Poorter BVBA. Vaste vertegenwoordiger Filip De Poorter. Chief Commercial and Operations Officer.
3. Cedric De Laet, Chief Financial Officer
4. Olivier Durand Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger Olivier Durand. Directeur Général Banimmo France.
5. Petra Sobry. Secretaris-generaal.

### **1.5 BELEID IN GEVAL VAN BELANGENCONFLICTEN**

Toelichting bij de toepassing van het door de raad van bestuur uitgewerkte beleid betreffende transacties en andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders en leden van het uitvoerend management die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen:

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan.

### **1.6 WERKWIJZE VOOR HET EVALUEREN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS**

Informatie over de voornaamste kenmerken van de werkwijze voor het evalueren van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders.

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van

bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming, en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is.

### 1.7 BONUS IN DE VORM VAN AANDELEN

De algemene vergadering diende tijdens het boekjaar 2015 niet te beraadslagen over het toekennen van dergelijke incentives.

### 1.8 REMUNERATIEVERSLAG

#### 1.8.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2015 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

De vennootschap heeft geen andere leiders in de zin van artikel 96§3 van het wetboek van vennootschappen dan de uitvoerende bestuurders en de leden van het directiecomité; de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap zijn trouwens lid van het directiecomité.

De procedure voor de uitwerking van het remuneratie beleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2015 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren en dat sinds de IPO van 2007.

Het benoemings- en remuneratiecomité blijft zich op de hoogte houden van de marktpraktijken en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2014 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2015:

- De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben.
- De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.
- De leden van het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1000 exclusief BTW per vergadering. Voor de deelname aan de vergaderingen van het auditcomité wordt het maximale bedrag van zitpenningen per jaar beperkt tot € 3000.

#### 1.8.2 Verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar toegepaste remuneratiebeleid van de vennootschap voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, die minstens de volgende informatie bevat:

- a) de principes waarop de remuneratie gebaseerd is, met vermelding van het verband tussen de remuneratie en de prestaties.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet.

Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst ondertekend. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend.

- b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie.

Er waren geen prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend.



Urbanove Verviers



c) informatie over het remuneratiebeleid van de komende twee boekjaren.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd.

**1.8.3 Op individuele basis, het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend.**

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2015 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL et EVI Consult SPRLU) elk een bedrag van € 15000.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Holdaffine BV, SMI BVBA et André Bosmans Management bvba krijgen eveneens een vergoeding van € 15000.

Voor het boekjaar 2015 werd een vergoeding van € 3000 toegekend aan Icode BVBA, Alter SA et Holdaffine BV voor hun deelname aan het auditcomité en een vergoeding van € 7000 aan Affine R.E. SA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA voor hun deelname aan de benoeming- en remuneratiecomités en een vergoeding van € 3000 werd toegekend aan Icode SPRL, Holdaffine BV en Strategy Management & Investments SPRL en een vergoeding van € 2000 aan Affine R.E. SA voor hun deelname aan de investeringscomités.

Gedurende het boekjaar 2015 hebben twee niet uitvoerende bestuurders, André Bosmans Management BVBA en Strategy, Management and Investments BVBA, op een voor elk van hen onderscheiden gebied, bijzondere taken uitgevoerd. Voor deze taken werd hen een vergoeding toegekend van respectievelijk € 140000 en € 112660.

**1.8.4 Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen (met inbegrip van de vergoeding voor beëindiging van het dienstencontract) die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Stratéfin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden (CEO) bedraagt € 1019987 tot 30 oktober 2015.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 291 667;
- b) variabele remuneratie: geen enkel bedrag;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 72 820 inclusief verzekering leven/overlijden, invaliditeit en hospitalisatie, de bijdragen voor de sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen;
- e) vergoeding voor einde contract: € 655 500.

Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen rechtstreeks of onrechtstreek toegekend aan Alain Chaussard (CEO) is € 20000 vanaf 1 november 2015. Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 20000;
- b) variabele remuneratie: geen enkel bedrag;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: geen enkel bedrag.

**1.8.5 Op globale basis, bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort aan de andere uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt, € 2091 435.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 173 741;
- b) variabele remuneratie: 132 000;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 130 194 de bijdragen voor de sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen.



e) vergoeding voor einde contract: € 655.500

Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.

**1.8.6 Tijdens het boekjaar 2015 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.**

**1.8.7 Voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode die 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overstemmende vergoeding, van 12 maanden maximum.**

**2. VERSCHIEDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR**

Binnen de raad van bestuur van de vennootschap worden beide geslachten vertegenwoordigd. De vennootschap is overigens zeer bekommerd om het representatief karakter van de samenstelling van haar raad van bestuur.

Dit criterium zal deel uitmaken van de criteria voor de benoeming van nieuwe bestuurders.

**3. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK**

Overeenkomstig bijlage B van de Code werd mevrouw Petra Sobry, secretaris-generaal, door de raad van bestuur van 26 februari 2015, benoemd tot compliance officer. De compliance officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap die voor eigen rekening worden uitgevoerd door de bestuurders en door andere door hen aangewezen personen, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

**3.1 TOEZICHT OP UITGEVOERDE TRANSACTIES OP BANIMMO-AANDELEN**

De compliance officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft. Hij dient te zorgen dat de betrokkenen in kennis worden gesteld van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien dient hij ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde "gesloten periodes" bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de afgeleide financiële instrumenten van Banimmo, dit zowel voor de leidinggevende personen van Banimmo als voor elke andere persoon die op de hiervoor vermelde lijsten is vermeld, en voor elke persoon die nauw met hen verbonden is. Het gaat om de volgende gesloten periodes:

De periode van één maand die voorafgaat aan de openbaarmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap

Elke periode waarin als voorkennis aangemerkte informatie bekend is.



Urbanove Namen

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde gesloten periodes voor het volgende boekjaar mee.

**3.2 BEPERKINGEN OP TRANSACTIES UITGEVOERD DOOR LEIDINGGEVENDE PERSONEN EN WERKNEMERS**

De leidinggevende personen en de werknemers die van plan zijn transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten (derivaten) van Banimmo moeten de compliance officer hiervan schriftelijk (per fax, e-mail) in kennis stellen. De compliance officer zal hiertoe toestemming verlenen of weigeren bij schriftelijke beslissing binnen 48 uur na ontvangst van de aanvraag. De transactie moet binnen vijf werkdagen na ontvangst van de toestemming worden uitgevoerd. De compliance officer die zelf van plan is transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten van de vennootschap moet de raad van bestuur hiervan schriftelijk (per fax, e-mail) in kennis stellen.

De leidinggevende personen moeten bevestigen dat de transactie uiterlijk vijf werkdagen daarna werd uitgevoerd.

De leidinggevende personen moeten de FSMA in kennis stellen van de transacties die voor eigen rekening worden uitgevoerd op de aandelen van de Vennootschap. De hierboven bedoelde informatieplicht moet uiterlijk vijf werkdagen na het uitvoeren van de transactie worden nageleefd.



#### 4. REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

Bij weten van Banimmo hebben de bestuurders en leden van het directiecomité geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de Vennootschap kan ontstaan.

Twee bestuurders zijn op voorstel van de referentieaandeelhouder Affine R.E. benoemd en twee bestuurders zijn op voorstel van het management benoemd.

Het directiecomité van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur, en in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten in het directiecomité.

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochtervennootschappen, en anderzijds elke bestuurder of

lid van het directiecomité, al dan niet bedoeld door de artikelen 523 of 524 van het Wetboek van vennootschappen, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2015 werd deze procedure enkel toegepast voor het bepalen van de honoraria voor bijzondere opdrachten van twee niet-uitvoerende bestuurders. Voor geen enkele andere verrichting was de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

**Design** [www.concerto.be](http://www.concerto.be)

**Foto-credits**

Y. Glavie, Nicolas Karadimos, Marc Detiffe, Antoine Rose.

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans. Een exemplaar kan bekomen worden op de dienst communicatie:

Tel.: 02 710 53 11

Fax: 02 710 53 13

e-mail: [valerie.baugnee@banimmo.be](mailto:valerie.baugnee@banimmo.be)

**Versie van het jaarverslag**

Dit Nederlands jaarverslag is een vertaling van het Franstalige jaarverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Banimmo.



Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem  
Tel.: 00.32.2.710.53.11 / Fax: 00.32.2.710.53.13

28 rue de Berri - 75008 Paris  
Tel.: 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84



# RECYCLING OUR CITIES



JAARREKENINGEN EN  
AANVULLENDE INFORMATIE 2015



# INHOUDSTAFEL



1	<b>JAARREKENINGEN</b>	71	<b>AANVULLENDE INFORMATIE</b>
2	Geconsolideerde resultatenrekening	72	Maatschappelijk kapitaal
2	Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	72	Oprichtingsakte en statuten
3	Geconsolideerde balans	78	Controle van de vennootschap
4	Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	78	Verklaringen
6	Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	79	Werknemers
7	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	79	Milieu
66	Verslag van de commissaris	79	Rechtszaken en arbitrage
69	Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	79	Commissaris
		80	Organogram
		82	<b>WOORDENLIJST</b>



# JAAARREKENINGEN



## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- tingen	2015	2014	2013
Huurinkomsten		11 402	12 953	12 407
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad		17 612	47 140	41 880
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering		23 093	1 016	-
<b>Opbrengsten uit de ordinare activiteiten</b>		<b>52 107</b>	<b>61 109</b>	<b>54 287</b>
Kosten van verhuring	19	-3 283	-3 955	-2 523
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad		-16 869	-38 186	-37 843
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering		-17 502	-918	-
<b>Kosten van de ordinare activiteiten</b>		<b>-38 773</b>	<b>-43 059</b>	<b>-40 366</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOED RESULTAAT</b>	20	<b>14 453</b>	<b>18 050</b>	<b>13 921</b>
Erelonen en beheersvergoedingen		1 092	978	874
Netto resultaat op vastgoedverkopen		-3 925	-	342
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-575	-3 930	-6 549
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-4 000	-400	-5 800
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-16	-57	-314
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7 029</b>	<b>14 641</b>	<b>2 474</b>
Administratieve kosten	23	-9 077	-8 352	-7 572
Andere inkomsten		-	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>-2 048</b>	<b>6 289</b>	<b>-5 098</b>
Financiële kosten	25	-32 486	-11 570	-7 878
Financiële opbrengsten	25	1 953	5 668	5 266
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-2 035	-3 869	-11 782
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-	-	10 503
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-	-4 001	-3 157
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	1 038	-	249
Resultaat op andere financiële vaste activa	25	-109	-29	-108
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-33 687</b>	<b>-7 512</b>	<b>-12 005</b>
Belastingen	26	453	-1 810	-1 923
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>		<b>-33 234</b>	<b>-9 322</b>	<b>-13 928</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-33 234</b>	<b>-9 322</b>	<b>-13 928</b>
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-33 227	-9 320	-13 928
- Minderheidsbelangen		-7	-2	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	-2,93	-0,82	-1,23
- Aandelen B	27	-2,93	-0,82	-1,23

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- tingen	2015	2014	2013
<b>Netto resultaat</b>		<b>-33 234</b>	<b>-9 322</b>	<b>-13 928</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		-	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		-	352	-182
Uitgestelde belastingen		-	-120	62
<b>Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>		<b>-</b>	<b>232</b>	<b>-120</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		-369	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		125	-	-137
Uitgestelde belastingen		-	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>		<b>-244</b>	<b>-</b>	<b>-137</b>
Globaal resultaat van de periode		-33 478	-9 090	-14 185
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-33 471	-9 088	-14 185
- Minderheidsbelangen		-7	-2	-

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2015.

# GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- tingen	2015	2014	2013
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>				
Vastgoedbeleggingen	6	65 948	82 283	83 168
Materiële vaste activa	7	493	1 892	1 825
Immateriële vaste activa		75	96	227
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	7 520	10 179	10 759
Uitgestelde belastingactiva	16	5 504	5 847	5 242
Langlopende financiële activa	9	45 862	67 901	83 590
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	4 982	2 454	2 569
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>130 384</b>	<b>170 652</b>	<b>187 380</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
Gebouwen in Voorraad	11	192 387	148 009	152 060
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering		2 281	964	-
Kortlopende financiële activa	9	818	820	1 042
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	20 516	13 635	11 444
Kortlopende belastingvorderingen		652	1 033	792
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	-	-	-
Kas en kasequivalenten	13	3 551	4 631	4 066
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>220 205</b>	<b>169 092</b>	<b>169 404</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>350 589</b>	<b>339 744</b>	<b>356 784</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Kapitaal	14	107 050	107 050	132 566
Geconsolideerde reserves		-33 960	-489	-16 915
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>		<b>73 090</b>	<b>106 561</b>	<b>115 651</b>
Minderheidsbelangen		-	301	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>73 090</b>	<b>106 862</b>	<b>115 651</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>				
Langlopende financiële schulden	15	159 570	179 014	193 028
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	16	-	-	-
Voorzieningen	17	2 085	1 230	1 892
Handelsschulden en andere schulden	18	4 256	4 327	6 615
<b>TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>165 911</b>	<b>184 571</b>	<b>201 535</b>
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>				
Kortlopende financiële schulden	15	86 976	19 786	6 083
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	6 416	7 398	6 637
Kortlopende belastingschulden		161	2 453	5 826
Voorzieningen	17	76	72	61
Handelsschulden en andere schulden	18	17 959	18 602	20 991
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>111 588</b>	<b>48 311</b>	<b>39 598</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>		<b>350 589</b>	<b>339 744</b>	<b>356 784</b>

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2015.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2015	2014	2013
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>				
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>-33 235</b>	<b>-9 322</b>	<b>-13 928</b>
- Belastingen	26	-453	1 810	1 923
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	3 925	-	-341
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa		398	-	64
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	-1 038	-	-249
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa			29	108
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-743	-8 954	-4 037
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering	20	-5 591	-98	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	575	3 930	6 549
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	4 000	400	5 800
- Waardeverminderingen op vorderingen		-113	-25	166
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		109	-	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	172	175	88
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		54	112	197
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		-355	177	-970
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	2 035	7 869	14 906
- Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		-	-	-10 503
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op verbonden partijen	25	22 382	325	-
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt		-	-	17
- Rentelasten	25	8 294	7 622	7 751
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-1 953	-5 668	-5 266
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	1 766	3 429	122
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>		<b>229</b>	<b>1 811</b>	<b>2 397</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>				
Aankoop van gebouwen in voorraad		-31 859	-20 174	-5 811
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad		-43 531	-19 878	-10 660
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad		16 407	36 642	41 284
Kosten voor investeringen in bestellingen in uitvoering		-15 414	-833	-
Opbrengsten uit de realisatie van bestellingen in uitvoering		20 573	375	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen		-3 908	-1 967	-2 816
Handelsschulden en andere schulden		-25	5 425	731
Voorzieningen		-692	-651	-766
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-58 449</b>	<b>-1 061</b>	<b>21 962</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Betaalde belastingen		-1 426	-6 502	-1 181
Terug ontvangen belastingen		438	353	2
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-59 208</b>	<b>-5 399</b>	<b>23 180</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2015.

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- tingen	2015	2014	2013
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen		-	-	-277
Aankoop van vastgoedbeleggingen		-	-	-
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen		-1 179	-2 976	-3 112
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		14 700	-	7 691
Opbrengst uit de verkoop van vorderingen op lange termijn		-	-	-
Aankoop van materiële vaste activa		-91	-242	-424
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa		-	-	-
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa		323	-	7
Aankoop van immateriële vaste activa		-34	-79	-
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		-	-	-
Aankoop van participaties		-	-3 390	-
Verkoop van participaties		2 196	-	19 287
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		-	-	-
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		-	-	1 609
Aankoop van financiële activa		-	-	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa		67	2 533	145
Verkoop van financiële activa		216	26 961	191
Leningen toegestaan aan verbonden partijen		-1 127	-11 720	-1 972
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		1 905	-	4 693
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		266	339	2 030
Andere		-	-1	-6
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>17 242</b>	<b>11 425</b>	<b>29 862</b>
<b>Kasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		8 815	5 245	-36 150
Nieuwe leningen		43 920	2 035	3 090
Terugbetaling van leningen		-4 571	-2 463	-5 097
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		43 498	5	-681
Terugbetaling van obligaties		-40 928	-	-
Betaalde intresten		-7 095	-7 184	-7 207
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 748	-2 668	-2 930
Andere ontvangen intresten		9	9	18
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-25	-	-3 114
Inkoop van eigen aandelen		-	-	-
Kapitaalvermindering		-	-	-
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	-	-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>40 875</b>	<b>-5 021</b>	<b>-52 071</b>
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-	-	-
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	2 938	1 933	962
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	1 847	2 938	1 933

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2015.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelichtingen	Kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Opbrengsten en kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	Minderheidsbelangen	Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen
<b>Saldo per 31 december 2012</b>		<b>132 016</b>	<b>534</b>	<b>-1 862</b>	<b>1 821</b>	<b>442</b>	<b>132 951</b>	<b>279</b>	<b>133 230</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								-279	
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			16						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					-257			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					-65			
Resultaat van het boekjaar 2013					-13 928				
Dividenden					-3 066				
<b>Saldo per 31 december 2013</b>		<b>132 016</b>	<b>550</b>	<b>-1 862</b>	<b>-15 173</b>	<b>120</b>	<b>115 651</b>	<b>0</b>	<b>115 651</b>
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen		-25 516			25 516				
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								303	
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen									
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9					226			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					6			
Resultaat van het boekjaar 2014					-9 320			-2	
Dividenden									
Andere					-2				
<b>Saldo per 31 december 2014</b>		<b>106 500</b>	<b>550</b>	<b>-1 862</b>	<b>1 021</b>	<b>352</b>	<b>106 561</b>	<b>301</b>	<b>106 862</b>
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen									
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								-294	
Verkoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen									
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen									
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9					-244			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, voorzien rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9								
Resultaat van het boekjaar 2015					-33 227			-7	
Dividenden									
Andere									
<b>Saldo per 31 december 2015</b>		<b>106 500</b>	<b>550</b>	<b>-1 862</b>	<b>-32 206</b>	<b>108</b>	<b>73 090</b>	<b>-</b>	<b>73 090</b>

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De Vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming "GP Beta Holding Company SA". Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping van de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam "Banimmo" aangenomen.

De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en haar exploitatiezetel is sinds september 2013 gevestigd aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (vroeger aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem). De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitgevoerd is georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloren heeft. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoeddactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteers voldoen, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen.

Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waar Banimmo sinds lang actief is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

De geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2015 werd opgesteld volgens de IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") en werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd op 24 maart 2016 en het geheel wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 10 mei 2016.

## TOELICHTING 2: OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

De belangrijkste boekhoudkundige methodes die tijdens het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening werden gebruikt, worden hieronder beschreven. Behoudens andersluidende vermelding werden deze methodes constant voor alle behandelde boekjaren gehanteerd.

### A. GRONDSLAG VAN OPSTELLING EN VERKLARING VAN CONFORMITEIT MET IFRS

De geconsolideerde jaarrekening van Banimmo op 31 december 2014 werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC ("International Financial Reporting Interpretations Committee"). Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie werden goedgekeurd op 31 december 2015.

Deze geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans tegen hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële activa (inclusief de afgeleide financiële instrumenten) die werden gewaardeerd aan hun reële waarde.

Bij de opmaak van de jaarrekening volgens IFRS moeten een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen worden gedaan. De directie dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep.

De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de ramingen belangrijk zijn voor de jaarrekening worden toegelicht onder toelichting 4.

### Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die goedgekeurd zijn door de Europese Unie in werkingtreding in 2015.

De volgende aanpassingen en interpretaties van normen zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2015:

- Aanpassing van IAS 19 – « Personeelsbeloningen » getiteld « Werknemersbijdragen: Bijdrage van de leden van het personeel » - gepubliceerd door IASB op 21 november 2013 en goedgekeurd door de EU op 9 januari



2014 en van toepassing op Europees niveau op 1 februari 2015;

De toepassing van deze normen hebben geen invloed gehad op de geconsolideerde jaarrekening van de groep.

### Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- Aanpassing van IAS 1 - « Presentatie van de jaarrekening » getiteld « Initiatief informatieverzorging » - gepubliceerd door IASB op 18 december 2014 en goedgekeurd door de EU op 18 december 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 16 - « Vaste activa » getiteld « Landbouw: Biologische activa » - gepubliceerd door de IASB op 30 juni 2014 en goedgekeurd door de EU op 24 november 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 16 - « Vaste activa » getiteld « Toegelaten afschrijvingsmethode » - gepubliceerd door de IASB op 12 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 3 december 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 27 - « Enkelvoudige jaarrekening » getiteld « De eigenvermogensmutatie in de enkelvoudige jaarrekening », gepubliceerd door IASB op 12 augustus 2014 en goedgekeurd door de EU op 18 december 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 38 - « Immateriële vaste activa », getiteld « Toegelaten afschrijvingsmethode » - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 3 december 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 41 - « Landbouw » getiteld « Landbouw: Biologische activa » - gepubliceerd door IASB op 30 juni 2014 en goedgekeurd door de EU op 24 november 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 11 - « Gezamenlijke overeenkomsten » - getiteld « Boeking van interesten in een gemeenschappelijke onderneming », gepubliceerd door ISAB op 6 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 25 november 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016 (anticipatieve toepassing is toegelaten);

De groep Banimmo heeft er voor gekozen om deze nieuwe gepubliceerde normen nog niet toe te passen vóór de datum van inwerkingtreding. Bovendien zouden die normen, aanpassingen en interpretaties van normen geen invloed hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep.

### NORMEN, aanpassingen en interpretaties van normen die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- IFRS 9 - « Financiële instrumenten » - gepubliceerd door IASB op 24 juli 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;

- IFRS 14 - « Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering » - gepubliceerd door IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 15 - « Opbrengsten uit huurcontracten » - gepubliceerd door IASB op 5 juni 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 16 - « Leasecontracten » - gepubliceerd door IASB op 13 januari 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 7 - « Overzicht van het kasstroom » getiteld « betrekking tot informatieverzorging » - nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 12 - « Uitgestelde belastingen op het resultaat » getiteld « belastingactiva gelinkt aan latente verliezen » - nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 - « Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures » - getiteld « Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-vennootschap », gepubliceerd door ISAB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 - « Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures » - getiteld « Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten », gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 - « De geconsolideerde jaarrekening » - getiteld « Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-vennootschap », gepubliceerd door ISAB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 - « De geconsolideerde jaarrekening » - getiteld « Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten », gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 12 - « Informatieverzorging over deelnemingen aangehouden in andere entiteiten » - getiteld « Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten », gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU.

De toepassing van deze normen, aanpassingen en interpretaties, is nog niet gekend.

## B. CONSOLIDATIEMETHODES

De moedermaatschappij en alle dochterondernemingen die zij controleert, zijn opgenomen in de consolidatie.

### I. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor de Groep het financiële en operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50% van de stemrechten bezit.

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk

de controle verwerft. Vanaf die datum integreert de Groep (de Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest.

De aankoopmethode wordt gebruikt om de overname van dochterondernemingen door de Groep te boeken. De kost van een overname stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, van de uitgegeven instrumenten met betrekking tot het eigen vermogen en van de passiva op de datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de overname, en dit ongeacht het bedrag van de minderheidsbelangen.

Het positieve verschil tussen de aankoopprijs en de reële waarde van het aandeel van de netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto-activa van de overgenomen dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroeptransacties, evenals de niet gerealiseerde winst of het niet-gerealiseerde verlies, geëlimineerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt aan de hand van homogene waarderingsregels voor transacties of andere vergelijkbare gebeurtenissen binnen de Groep.

## II. Gezamenlijk gecontroleerde dochterondernemingen

De dochterondernemingen waarover de Groep samen met een of meerdere andere partners de controle uitoefent, en dit uit hoofde van een contractuele overeenkomst tussen de partijen, worden geboekt volgens de 'equity-methode' of vermogensmutatie-methode.

De aanschaffingsprijs omvat in voorkomend geval de bij aankoop betaalde goodwill. Indien de boekwaarde van deze goodwill de realisatiewaarde overschrijdt, wordt een waardevermindering geboekt ten laste van de resultatenrekening. Het aandeel van de Groep in het resultaat na overname van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt geboekt in het geconsolideerde resultaat en het aandeel in de schommelingen van het eigen vermogen (zonder impact op het resultaat) na de overname, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. De boekhoudkundige waarde van de participatie wordt aangepast aan het gecumuleerde bedrag van de schommelingen na de overname. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen of de gecumuleerde dividenden van een vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de vennootschap, boekt de Groep de bijkomende verliezen niet, behalve indien de Groep in naam van de vennootschap een verbintenis heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast.

De latente winsten uit transacties tussen de Groep en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve wanneer de transactie, in het geval van een verkoop, geen waardeverlies oplevert. De boekhoudkundige methodes van ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast werden waar nodig aangepast zodat deze overeenstemmen met de boekhoudkundige methodes van de Groep.

## III. Geassocieerde deelnemingen

Geassocieerde deelnemingen zijn de entiteiten waarover de Groep niet de zeggenschap heeft, maar waarop zij een invloed van betekenis uitoefent die doorgaans gepaard gaat met het bezit van 20% tot 50% van de stemrechten. De belangen in geassocieerde deelnemingen worden bij de eerste opname geboekt tegen aanschaffingswaarde en nadien volgens de vermogensmutatiemethode.

De wijzigingen van het eigen vermogen van een vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast, die niet verwerkt zijn in het resultaat of andere elementen van het globaal resultaat van de vennootschap, worden in het resultaat van de groep geboekt.

## IV. Conversie van de jaarrekening van dochterondernemingen uitgedrukt in buitenlandse deviezen

Er zijn op de datum van de afsluiting geen dochterondernemingen waarvan de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

## C. VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardestijgingen binnen een perspectief op lange termijn of beide, worden verhuurd in het kader van korte-, middellange of langetermijncontracten en worden niet door de Groep gebruikt.

De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt tegen de kostprijs, met inbegrip van de initiële rechtstreekse kosten voor onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de tijdens de periode gemaakte kosten van leningen gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan. Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. De reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar is gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts en aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de prijsdaling verbonden aan de fiscale latentie in het kader van overeenkomsten voor de verkoop van aandelen, de verwachte investeringsuitgaven van de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van de kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde staat voor het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters werd vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2500000.

De kosten na eerste opname zijn opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden gedaan.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging wordt rechtstreeks geboekt en gewaardeerd onder vastgoedbelegging. Op dat ogenblik wordt het gebouw (dat niet eerder door zijn eigenaar is gebruikt) overgeboekt en achteraf als vastgoedbelegging gewaardeerd.

Evenwel worden de gebouwen in oprichting of onder renovatie met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging, wat de ontwikkelingen betreft gestart vanaf 1 januari 2009, onmiddellijk als vastgoedbelegging geboekt en gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De vastgoedbeleggingen die gerenoveerd worden met het oog op een soortgelijk gebruik in de toekomst worden verder opgenomen in de post vastgoedbeleggingen. Verworven of in aanbouw, in herontwikkeling of in renovatie zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de wederverkoop ervan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van de groep worden opgenomen onder voorraden overeenkomstig de voorschriften in IAS 2. De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden heringevoerd onder voorraden tegen hun reële waarde die op de datum van de bestemmingswijziging is bepaald.

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de groep van een handelsactiviteit die niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen in de post materiële vaste activa overeenkomstig de voorschriften in IAS 16 (kostprijsmodel). Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging

krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt dit overgeboekt naar vastgoedbeleggingen.

In dit geval wordt het positieve verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde op de datum van de bestemmingswijziging direct in het eigen vermogen verwerkt als herwaarderingsmeerwaarde (tenzij het gaat om de terugneming van een eerder geboekte waardevermindering, in hetwelk geval het positieve verschil tot het passende beloop in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

Als Banimmo verhuurder is in een financiële leasing overeenkomst, dan worden de krachtens die overeenkomst aangehouden activa opgenomen als schuldvordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimum te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met niet gewaarborgde residuaire waarde waarbij beide waardes geactualiseerd worden (zie punt T hierna).

Bij een overdracht van de schuldvordering op die minimum van de huurder te ontvangen bedragen, wordt de residuaire niet gewaarborgde waarde overgeschreven naar vastgoedbeleggingen van zover de residuaire rechten van die onroerende goederen die behouden blijven beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging.

Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden, maar ze stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig de IAS normen 40.6 en 17.19 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van gebruik, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In voorkomend geval, wordt het recht op dat onroerend goed geboekt overeenkomstig de voorschriften die gelden voor een financiële leasing overeenkomst en zal dit gewaardeerd worden op basis van het model van de juiste waarde na de initiële boekhoudkundige verwerking.

#### D. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa, met inbegrip van hotels en conferentiecentra, worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of vervaardigingswaarde, met aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De kosten voor aankoop of vervaardiging omvatten alle rechtstreekse kosten en de kosten nodig voor de inwerkingstelling.

De kosten van leningen voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.

De latere kosten worden opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen

verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De uitgaven voor herstelling en onderhoud die enkel bestemd zijn voor de instandhouding, en de waarde van de activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het af te schrijven bedrag van de materiële vaste activa wordt afgeschreven over de vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Materiële activa	Vermoedelijke levensduur
Gebouwen	20 – 50 jaar
Meubilair en kantooruitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de methode van afschrijving per component; deze worden hoofdzakelijk toegepast in de investeringen in hotels en conferentiecentra.

De waarschijnlijke gebruiksduur kan verschillen volgens de componenten (ruwbouw, gevels, technische installaties) van de gebouwen.

## E. IMMATERIËLE ACTIVA

Immateriële activa zijn in hoofdzaak de aangekochte software en de rechten afkomstig uit films.(De Groep Banimmo participeert in "Tax Shelter" investeringen ten einde te kunnen genieten van de eraan verbonden fiscale voordelen).

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de transactie en exclusief de onrechtstreekse kosten), na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.

Financieringskosten worden niet opgenomen in de aankoopprijs van immateriële activa.

De immateriële activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Immateriële activa	Vermoedelijke levensduur
Software	3 jaar
Rechten	2 jaar

## F. VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN STOPGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als zijnde aangehouden voor verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het continue gebruik ervan. Vaste activa (of een groep van vaste activa) worden gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop.

Een stopgezette bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt beschouwd als zijnde aangehouden voor de verkoop en (a) een activiteit is of activiteiten voorstelt in een belangrijke of specifieke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een specifiek gecoördineerd plan om een activiteit of activiteiten in een belangrijke of specifieke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd overgenomen.

## G. VOORRADEN

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op herverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo worden geboekt onder voorraden overeenkomstig de voorschriften van IAS 2.

Voor elk actief en bij elke nieuwe aankoop evalueert de Raad het actieplan van de onderneming en bepaalt of dit in overeenstemming is met de regels van IAS 2.

Daarentegen, indien op het einde van de herontwikkeling of herpositionering de Raad oordeelt dat er een belangrijke wijziging is in het beleggingsperspectief van het actief, wordt dit laatste gerangschikt onder de vastgoedbeleggingen.

Vorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of tegen netto verkoopwaarde, indien deze lager is.

De gronden en de gebouwen die worden aangehouden met het oog herverkoop worden opgenomen onder de post voorraden. Zij worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, inclusief de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten die verbonden zijn aan de vermoedelijke periode voor commercialisering. De kosten van leningen die worden gemaakt tijdens de aanbouw of renovatie van gebouwen worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om ze in gereedheid te brengen. De netto verkoopwaarde staat voor de verkoopprijs die conform normale activiteitsvoorwaarden wordt geraamd, na aftrek van de kosten voor verkoop, en rekening houdend met het doel waarbinnen dit actief is aangehouden en het tijdsperspectief noodzakelijk voor de herontwikkeling en herpositionering.

Indien Banimmo huurder is in het kader van erfpachtovereenkomsten op bepaalde terreinen die bestemd zijn om verkocht te worden, doet Banimmo het onderscheid tussen:

- De overeenkomsten met de verhuurder die als een gewone huurovereenkomst worden bestempeld en waarvan de vergoedingen in resultaat worden opgenomen

- De bedragen die aan de initiële huurder betaald werden, en gelijk gesteld aan een huurrecht, die als initiële directe kosten worden aanzien in de rubriek voorraad als onderdeel van de kostprijs van het goed dat bestemd is om verkocht te worden.

## H. WAARDEVERMINDERINGEN OP MATERIËLE EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden ieder jaar onderworpen aan een waardeverminderingstest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer hun realiseerbare waarde omwille van specifieke gebeurtenissen of omstandigheden in vraag wordt gesteld. Een waardevermindering wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop of de bedrijfswaarde, als deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardevermindering worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, het laagste niveau dat onafhankelijke kasstromen oplevert. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren zodat waardeverminderingstests kunnen worden gedaan. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergieën die voortvloeien uit de aankoop. Voor niet-financiële activa (andere dan de goodwill) die waarde hebben verloren, wordt de eventuele terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum gecontroleerd. De waardeverminderingen van de goodwill zijn niet omkeerbaar.

## I. FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden, met uitzondering van afgeleide financiële instrumenten, initieel gewaardeerd tegen de reële tegenwaarde, uitgegeven voor de verwerving ervan, inclusief de transactiekosten. De Groep boekt haar financiële activa volgens de volgende categorieën; leningen en schuldvorderingen, activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot einde looptijd en activa beschikbaar voor verkoop. De classificatie hangt af van de redenen voor de aankoop van de financiële activa:

- Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt genoteerd zijn. Zij maken deel uit van de vlottende activa, afgezien van deze instrumenten waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt. Deze laatste worden geboekt onder vaste activa. Leningen en vorderingen worden in de balans geboekt bij respectievelijk financiële activa en handelsvorderingen en andere vorderingen, en dit tegen hun kostprijs die volgens de methode van de daadwerkelijke rentevoet wordt afgeschreven;
- De financiële activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot hun vervaldag zijn financiële activa anders dan afgeleide producten (derivaten), met vaste of nader te bepalen te innen bedragen en vaste vervaldagen, waarvoor de groep het voornemen heeft en in staat is ze aan te houden tot aan de vervaldag. Deze activa worden geboekt tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

- De voor verkoop beschikbare activa zijn een restcategorie welke de financiële activa omvat die geen deel uitmaken van de eerder vermelde categorieën, en die de groep niet wenst en/of kan behouden tot op de vervaldag. Zij zijn opgenomen onder de vaste activa, behalve indien de directie deze binnen een termijn van twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum wil verkopen. Deze voor de verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarden worden in het eigen vermogen geboekt, en dit tot de waarde van deze activa vermindert of ze worden verkocht. Op het ogenblik van de verkoop wordt de in het eigen vermogen gecumuleerde winst of verlies overgeboekt naar de resultatenrekening.

De genormaliseerde aankoop en verkoop van financiële activa wordt geboekt op de datum van betaling.

## J. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet aanzienlijk is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur zwak is (compromitterende financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falings...). Een waardevermindering wordt vastgesteld indien het verschil tussen de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) en de boekwaarde van de vordering negatief wordt.

De betaling van voorschotten en verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

## K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties) om haar blootstelling aan het renterisico, welke het gevolg is van haar financieringsactiviteiten, in te dekken.

De afgeleide instrumenten, aangehouden met het oog op transacties, worden onder de vaste of vlottende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van het onderliggende.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op afsluitingsdatum van het contract en worden vervolgens gewaardeerd aan reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De wijze van boeking van de erop betrekking hebbende winsten of verliezen hangt af van de bestemming van de instrumenten als dekking en, in voorkomend geval, de aard van de gedekte elementen. De schommelingen van de reële waarden van de financiële instrumenten (met uitzondering van de als dekking bestemde instrumenten) worden in de resultatenrekening geboekt, onder de rubriek "Financiële kosten".

Bij het afsluiten van dergelijke afgeleide financiële instrumenten kan de Groep deze bestemmen tot dekking

van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cash flow hedge).

De door de Groep gehanteerde voorwaarden opdat een afgeleid financieel instrument als een tot indekking bestemd instrument kan worden aanzien zijn de volgende:

- het verband tot indekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd.
- het verband tot indekking is zeer doeltreffend ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig de algemene politiek van de Groep inzake beheer van risico's.

De aldus aangewezen verbanden tot indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tenslotte wordt de efficiëntie van het indekkingsverband doorlopend geëvalueerd.

De indekkingen van kasstromen hebben tot doel het risico van de wijzigingen inzake kasstromen verbonden aan de in de balans opgenomen activa en passiva te verminderen. De wijzigingen in reële waarde van ingedekte kasstromen worden geboekt onder het eigen vermogen. Vervolgens wordt dit bedrag overgeboekt naar resultaat tijdens het boekjaar dat het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet doeltreffend gedeelte van het indekkingverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het indekkingsverband niet meer doeltreffend wordt zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgegeven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek "Financiële kosten".

## L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de liquide middelen, bankdeposito's op zicht, de andere liquide beleggingen op korte termijn met initiële vervalttermijn van minder dan of gelijk aan drie maanden. Bankkredieten worden opgenomen in de balans, onder de rubriek financiële schulden bij kortlopende passiva.

## M. KAPITAAL

De aandelen van categorie A en B worden in het eigen vermogen opgenomen. De externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden in mindering op de kapitaalbijdragen gebracht na aftrek van uitgestelde belastingen.

## N. FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden achteraf geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs of, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet wezenlijk is). Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

## O. HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

De schulden worden initieel geboekt tegen hun nominale waarde en later tegen hun afgeschreven kostprijs of met andere woorden tegen de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale exploitatiecyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder langlopende passiva.

De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder andere kortlopende schulden tijdens de periode waarin zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd.

De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelschulden en andere schulden.

## P. KAPITAALSUBSIDIES

De kapitaalssubsidies worden geboekt onder andere langlopende of kortlopende schulden, als over te dragen opbrengsten.

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de uitgaven waarvoor de subsidies werden verkregen.

## Q. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat omvat de gewone belasting en de uitgestelde belasting. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (terug te krijgen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (terug te krijgen) belasting van voorgaande boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Geen uitgestelde belastingen worden evenwel geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.

De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en

die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.

De Groep voert bepaalde transacties met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen uit via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil tussen de fiscale basis en de reële waarde van vastgoedbeleggingen die zijn ondergebracht in vennootschappen, die in de toekomst waarschijnlijk zullen worden verkocht via een niet belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de post "Vastgoedbeleggingen" wordt de waarschijnlijke prijsverlaging in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.

Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.

De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en –passiva voor de verschillende dochterondernemingen niet verrekend worden.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan participaties in dochterondernemingen en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

## R. PERSONEELSVORDELEN

### I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren.

De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Andere schulden".

Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop IFRS 2 van toepassing is wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen en dit gespreid op lineaire basis over de resterende verwervingsperiode van de rechten.

### II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan met vaste bijdragen voor haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via vaste bijdragen die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij. In dit geval is de Groep niet gebonden door enige in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting om bijkomende bijdragen te storten in de veronderstelling dat de activa niet zouden volstaan om, voor alle personeelsleden, de prestaties in het kader van

de geleverde diensten tijdens het lopende boekjaar of tijdens de vorige boekjaren te betalen.

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

## III. Ontslagvergoedingen

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt vóór de normale pensioendatum of wanneer het personeelslid of de personeelsleden vrijwillig instemmen om in ruil voor voordelen te vertrekken, wordt een voorziening aangelegd voor zover er een verplichting is voor de Groep. Deze voorziening wordt geactualiseerd wanneer voordelen voor meer dan twaalf maanden moeten worden uitbetaald.

## S. VOORZIENINGEN

Voorzieningen voor huurwaarborgen toegestaan in het kader van de verkoop van vastgoed, voor technische waarborgen, voor rechtszaken of voor sanering worden geboekt wanneer:

- de Groep gebonden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden
- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen die economische voordelen vertegenwoordigen noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd als de groep overeenkomsten onder bezwarende titel heeft gesloten, welke tot gevolg hebben dat er een, uit een contractuele verbintenis voortvloeiend onvermijdelijk verlies, afgedekt zal moeten worden.

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op een beste schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting.

Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijdswaarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

## T. HUUROVEREENKOMSTEN

Indien de Groep optreedt als verhuurder (lessor) in het kader van huurovereenkomsten, kan het gaan om:

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt.

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen. De huurinkomsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in

minderingsgeboekt van de inkomsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

- Ofwel financieringshuurovereenkomsten (“financiële leases”) waarin vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico’s en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leases aangehouden activa worden door de groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease en de ongegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien Banimmo aan een derde partij het recht om de toekomstige huurgelden te immers op een onroerend goed zou overdragen, en indien deze overdracht compleet is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkkomsten (zoals op het einde van vorig jaar) en de geactualiseerde waarde van de huurinkkomsten (zoals op het einde van het jaar). Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek “Terugnane van overgedragen huren” in de resultatenrekening.

Indien de groep optreedt als huurder (lessee) in huurovereenkomsten, kan het eveneens gaan om:

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarvan de huurlasten lineair in de resultatenrekening worden geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De terreinen waarvan het vruchtgebruik aan de groep is verleend op basis van erfpachtovereenkomsten worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven nader zijn toegelicht onder “Vastgoedbeleggingen”.
- Ofwel financieringshuurovereenkomsten (“financiële leases”) die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleasede goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden gepassiveerd op de balans na aftrek van de financiële kosten. Op de activa die het voorwerp uitmaken van financiële leases wordt een afschrijvingslast geboekt die op soortgelijke wijze wordt berekend als voor de materiële en immateriële vaste activa. De leasebetalingen worden uitgesplitst tussen enerzijds de financieringslasten die in de resultatenrekening worden opgenomen op basis van een constante periodieke rentevoet, en anderzijds de afschrijving van het schuldsaldo. De vastgoedbeleggingen die onder financiële leases worden aangehouden worden echter geboekt tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven zijn beschreven onder “Vastgoedbeleggingen”.

## U. ERKENNING VAN OPBRENGSTEN

Naast de opbrengsten uit de huurovereenkomsten waarvan sprake in het vorige punt “Huurovereenkomsten”, realiseert de Groep opbrengsten uit overeenkomsten van dienstverlening en beheer van gebouwen (opgenomen in de post Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening verwerkt op basis van de periode waarin de diensten zijn verleend.

De inkomsten uit de verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de risico’s en voordelen inherent aan de eigendom van de gebouwen worden overgedragen aan de koper,
- de groep is niet langer betrokken bij het beheer zoals dat normalerwijze toekomt aan de eigenaar, en is niet betrokken bij de effectieve controle van de verkochte gebouwen,
- het is waarschijnlijk dat de economische voordelen verbonden aan de transactie toekomen aan de Groep en de kosten gedaan en nog te doen voor de transactie op betrouwbare wijze kunnen worden geraamd

Deze inkomsten worden bepaald op basis van het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde van het gebouw, zoals die in de laatste geconsolideerde jaarrekening is vermeld, vermeerderd met de tijdens het boekjaar als aankoopprijs geboekte kosten, of indien het gebouw tijdens hetzelfde boekjaar verworven is door een vergelijking te maken met de aanschaffingsprijs.

## V. SECTORIËLE INFORMATIE

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en waarvan de risico’s en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico’s en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omstandigheden. Een activiteitensector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico’s en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico’s en de rentabiliteit van andere activiteitensectoren.

## W. OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het nettoresultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

## X WIJZIGING IN DE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

Tijdens het boekjaar 2015 is er geen aanpassing van de boekhoudkundige normen gebeurd.

## Y WIJZIGING VAN DE PRESENTATIE

Om de financiële informatie duidelijker en meer leesbaar te maken, heeft de raad van bestuur van Banimmo beslist om de presentatie van de resultatenrekening te wijzigen.



Deze wijziging bestaat erin om enerzijds de gerealiseerde omzetcijfer en anderzijds de kostprijs uit te drukken en dit zowel globaal als per activiteittype (vastgoedverhuring, gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering).

Deze wijziging in de presentatie heeft geen enkele invloed op het nettoresultaat maar heeft een gelijkaardige wijziging in de presentatie van volgende elementen als gevolg:

- Geconsolideerde overzicht van de kasstromen
- Toelichting 5: Sectoriële informatie
- Toelichting 19: Huurresultaat (voordien kosten van verhuring)

## TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

De Groep is onderworpen aan een bepaald aantal risico's die een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep, met name:

### A. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HET ALGEMEEN

De waardering van vastgoedactiva en het bedrag van hun huurinkomsten worden in sterke mate beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, zou een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Een dergelijke daling zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen. Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft de Groep besloten te opteren voor een investeringsbeleid dat is gebaseerd op diversificatie, en dit zowel vanuit het geografische standpunt (België, Luxemburg, Frankrijk) als vanuit sectorieel standpunt (kantoren, handelsruimte met inbegrip van conferentiecentra, en semi-industriële gebouwen). Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om haar operationele marge te verhogen dankzij een betere spreiding van de algemene kosten.

### B. FINANCIERINGSRISICO

De activiteiten van de Groep vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust op:

- Op obligaties met een nominaal bedrag van € 78,1 miljoen op 31 december 2015 (zie nota 15);
- Op bilaterale kredietlijnen;
- Op een gesyndiceerde kredietlijn met vervaldatum op 5 september 2016. Er bestaat een risico dat banken niet bereid zijn om deze lijn te vernieuwen voor dit bedrag of dat ze de juridische en/of financiële voorwaarden wijzigen;

- Op de mogelijkheid om via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen op de kapitaalmarkt (zie toelichting 15).

De schuldgraad van de Groep bedraagt 69,3% van het balanstotaal eind 2015.

### C. RISICO'S VERBONDEN AAN DE RENTEVOETEN

De Groep financiert haar activiteiten gedeeltelijk via bankkredieten met variabele rentevoeten. Daarom, en rekening houdend met het feit dat Banimmo systematisch een beroep doet op mechanismen ter indekking van de rentevoet voor een ingedekte periode van systematisch vier jaar, kan een sterke stijging van de rentevoeten na die periode een invloed hebben op de kost van de financiering van de vastgoedbeleggingen van de Groep en tegelijkertijd ook de vraag naar vastgoedbeleggingen doen afnemen, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van de Groep (zie toelichting 12).

### D. WISSELKOERSRISICO'S

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico aangezien alle activiteiten van de Groep zich afspelen in de eurozone.

### E. KREDIETRISICO

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is bijzonder klein (zie toelichting 10).

**Werkwijze en hypothesen gebruikt om de reële waarde te bepalen, per type van aangewende techniek:**

31/12/15							
FINANCIËLE ACTIVA <i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- ting	Boekwaarden				Reële waarden	
		Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschik- baar voor verkoop	Leningen en vorder- ingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn	9					niveau 1	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12					niveau 2	
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9		2 170		2 170	niveau 3	2 170
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9		578	43 933	44 511		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10			14 092	14 092		
Andere vorderingen (*)	10			4 063	4 063		
Kas en kasequivalenten	13			3 551	3 551		

(\*) met uitsluiting van voorafbetaalde kosten, opvragingen van lasten en fiscale vorderingen

31/12/15						
FINANCIËLE PASSIVA <i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- ting	Boekwaarden			Reële waarden	
		Passiva aan reële waarde langs resul- taat	Passiva aan afge- schreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12		79 826	79 826	niveau 1	79 673
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15	6 416		6 416	niveau 2	6 413
Obligatieleningen	15		166 720	166 720		
Ontvangen waarborgen	18		1 814	1 814		
Leveranciers en andere schulden (**)	18		19 645	19 645		

(\*\*) met uitsluiting van vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlasten

**F. RISICO OP BEPAALDE BEDRIJVEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING**

Sinds een aantal jaren is Banimmo geassocieerd met andere vastgoed en/of financiële investeringsgroepen. Voor Banimmo is het doel van deze deelnemingen:

- De uitvoering van omvangrijke projecten waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijv. Urbanove of Conferinvest) gedeeld worden;
- De uitvoering van vastgoedprojecten waarin de andere investeerders een competentie op vastgoed- en/of financieel gebied inbrengen (bijv. de projecten Cauchy of Tirou).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde ondernemingen door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is de invorderbaarheid van de door Banimmo aan deze geassocieerde

ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten van Banimmo (en de andere geassocieerde aandeelhouders). Voor de evaluatie van de invorderbaarheid van deze voorschotten dient de directie van Banimmo toekomstwaardeschattingen te formuleren voor deze projecten en dient hypothesen te formuleren over de constructiekosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakken (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

NB: Hierarchie inzake reële waarde:

- Niveau 1: de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- Niveau 2: van gegevens andere dan koers/genoteerde prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijs), hetzij onrechtstreeks (bijvoorbeeld, elementen afgeleid van de prijs);
- Niveau 3: van gegevens betreffende het actief of passief welke niet zijn gesteund op waarneembare marktgegevens (niet waarneembare informatie).

Zo is, op 31 december 2014, ten gevolge van een impairment test op de twee projecten van de groep Urbanove, een sterke waardedaling op het project in Verviers het eigen vermogen van deze groep negatief geworden. Om deze reden is de waarde van de deelneming van Banimmo in de groep Urbanove tot nul teruggebracht.

In 2015, heeft de impairment op de projecten deze waarde bevestigd en is dus de afschrijving van 2014 ongewijzigd gebleven.

Er werd een impairment test uitgevoerd op de achtergestelde vorderingen ten aanzien van Urbanove. Banimmo heeft eind 2015 voorschotten verleend aan de groep Urbanove voor een nominaal bedrag van € 45,5 miljoen (€ 44,9 miljoen in 2014) en voor een gekapitaliseerde rentebedrag van € 1,7 miljoen (€ 0,3 miljoen in 2014). De evaluatie van de invorderbaarheid van dit bedrag is afhankelijk van de waarde van de winkelcentraprojecten in Verviers en Namen. Aangezien de vergunningaanvragen nog niet ingediend zijn voor het winkelcentrum in Namen en aanzienlijke aanpassingen van het oorspronkelijke project voor het winkelcentrum in Verviers overwogen worden of nog in discussie zijn met de stad wat zeer waarschijnlijk een nieuwe aanvraagprocedure voor vergunningen ten gevolge zal hebben, zijn de hypothesen die door de directie van Banimmo zijn opgesteld om de invorderbaarheid van de voorschotten te evalueren onderworpen aan de risico's in verband met de vergunningen, met de politieke keuzen, met de financiële risico's en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt, wat van invloed kan zijn op de huurwaarde en de verkoopwaarde. Op basis van de op 31 december 2015 door Urbanove vastgestelde hypothesen, brengt de schatting van de verkoopwaarde van de projecten in Namen en Verviers een risico mee op de invorderbaarheid van de voorschotten. Banimmo heeft dus een waardevermindering geboekt van € 21 miljoen op de nominale waarde van de voorschotten en een totale waardevermindering op de gekapitaliseerde interesten.

Zoals aangegeven berust het bedrag van de waardevermindering op hypothesen waarop het risico op verschillen klein of groot kunnen zijn. Bovendien worden een aantal maatregelen momenteel door de vennootschapsorganen van Urbanove en zijn filialen bestudeerd om hen toe te laten hun financiële problemen door de opgelopen vertraging van de projecten te overbruggen. Indien deze maatregelen geen gunstige uitkomst hebben, zou dit ook een impact kunnen hebben op de invorderbaarheid van de verleende voorschotten van Banimmo aan Urbanove.

De evaluatie van de invorderbaarheid van de voorschotten wordt periodiek opnieuw uitgevoerd om rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van programmering (grootte) van de winkelcentrumprojecten, de ontwikkeling op het gebied van het indienen en het verkrijgen van vergunningen, het vaststellen van de constructiekosten, de commercialisering en de geschatte verkoopwaarde.

## TOELICHTING 4: BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE INSCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva die in de geconsolideerde balans verschijnen in te schatten dient de Groep noodzakelijkerwijze over te gaan tot schattingen. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op basis van de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen zijn afgesloten. In werkelijkheid komen de schattingen echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderingen die hieruit voortvloeien in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een invloed kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva worden hieronder nader toegelicht:

- De uitgestelde belastingsactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;
- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben worden afgeschreven volgens de lineaire methode en dit op basis van een inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2015 is de weerhouden expert Cushman & Wakefield. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:
  - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% werd vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen;
  - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.
- Voorraden worden gewaardeerd door het management tegen de aanschaffings- of bouwwaarde of de netto-verkoopwaarde inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden nodig om het actief te verkopen, indien die lager is. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardevermindering vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld
- De waardering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast door het management, rekening houdend met de evaluatie van de identificeerbare onderliggende activa en passiva. Deze onderliggende activa en passiva zijn geëvalueerd door het management volgens diezelfde schattingen die ingehouden worden voor de activa en passiva van de groep en voornamelijk wat de evaluatie betreft van de vastgoedbeleggingen, de inventarissen en de financiële activa (zie toelichting 3).
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.

- Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van de kopers, in verband met leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de geschiedenis leegstand van het gebouw.
- Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.

## TOELICHTING 5 - SECTORIËLE INFORMATIE

De sectoriële informatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering gebruikt door de het Hoofd van de Operationele Beslissingen (het directiecomité) om de toewijzing van de middelen te verrichten en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering aangemaakt door het directiecomité aan de Raad van Bestuur en het Auditcomité.

De secundaire segmentatie, per activiteitssector, wordt beïnvloed door de evolutie van de economie, de vraag naar oppervlakten door de verschillende economische acteurs op de markt en de politiek van diversificatie binnen de Groep.

Deze rapportering is opgemaakt in overeenstemming met de door de Groep gevolgde boekhoudmethodes.

### A. GEOGRAFISCHE SECTOREN

De twee geografische sectoren van de Groep Banimmo zijn Belux (België-Luxemburg) en Frankrijk.

I. Geografische sectoren 2015 <i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2015			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	8 225	3 177	-	11 402
Kosten van verhuring	-2 315	-968	-	-3 283
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>5 910</b>	<b>2 209</b>	-	<b>8 119</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	17 172	440	-	17 612
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-16 565	-304	-	-16 869
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>607</b>	<b>136</b>	-	<b>743</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	23 093	-	-	23 093
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-17 502	-	-	-17 502
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>5 591</b>	-	-	<b>5 591</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>12 108</b>	<b>2 345</b>	-	<b>14 453</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>1 077</b>	<b>15</b>	-	<b>1 092</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	15 000	-	15 000
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-18 925	-	-18 925
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	-	<b>-3 925</b>	-	<b>-3 925</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-575</b>	-	-	<b>-575</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-4 000</b>	-	-	<b>-4 000</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>74</b>	<b>-90</b>	-	<b>-16</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8 684</b>	<b>-1 655</b>	-	<b>7 029</b>
Administratieve kosten	-7 616	-1 461	-	-9 077
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>1 068</b>	<b>-3 116</b>	-	<b>-2 048</b>
Netto financiële kosten				-30 533
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-2 035
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				-
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				1 038
Resultaat op andere financiële activa				-109
Belastingen				453
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>				<b>-33 234</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2015 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2015			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 096	24	0	1 120
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	21 512	62 744	0	84 256
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	45	79	0	124
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	172	54	0	226

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2015 weer:

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2015			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
Sectoriële activa	196 293	111 572	-	307 865
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	7 520	-	-	7 520
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>203 813</b>	<b>111 572</b>	<b>35 204</b>	<b>350 589</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>153 477</b>	<b>95 230</b>	<b>28 792</b>	<b>277 499</b>

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten echter de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten niet.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

II. Geografische sectoren 2014 (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	8 520	4 433		12 953
Kosten van verhuring	-2 647	-1 308		-3 955
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>5 873</b>	<b>3 125</b>	-	<b>8 998</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	20 140	27 000	-	47 140
Kosten van de verkochte gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>2 498</b>	<b>6 456</b>	-	<b>8 954</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	1 016	-	-	1 016
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-918	-	-	-918
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>98</b>	-	-	<b>98</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>8 469</b>	<b>9 581</b>	-	<b>18 050</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>924</b>	<b>55</b>		<b>979</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	-	-	-	-
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-2 513</b>	<b>-1 417</b>		<b>-3 930</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	-	<b>-400</b>		<b>-400</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>-19</b>	<b>-39</b>	-	<b>-58</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6 861</b>	<b>7 780</b>	-	<b>14 641</b>
Administratieve kosten	-6 755	-1 597		-8 352
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>106</b>	<b>6 183</b>		<b>6 289</b>
Netto financiële kosten				-5 931
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-3 869
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-4 001
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				
Belastingen				-1 810
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>				<b>-9 322</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2014 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	2 714	330	-	3 044
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	28 712	3 233	-	31 945
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	279	41	-	320
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	256	32	-	288

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2014 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	236 020	65 944	27 601	329 565
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 179	-	-	10 179
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>246 199</b>	<b>65 944</b>	<b>27 601</b>	<b>339 744</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>139 743</b>	<b>60 360</b>	<b>32 780</b>	<b>232 883</b>

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten echter de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten niet.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

II. Geografische sectoren 2013 <i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	6 687	5 720	-	12 407
Kosten van verhuring	-1 936	-587	-	-2 523
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>4 751</b>	<b>5 133</b>	-	<b>9 884</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	9 130	32 750	-	41 880
Kosten van de verkochte gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-9 998	-27 846	-	-37 844
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>-868</b>	<b>4 904</b>	-	<b>4 036</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3 883</b>	<b>10 037</b>	<b>-</b>	<b>13 920</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>540</b>	<b>334</b>	<b>-</b>	<b>874</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	7 700	-	7 700
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-7 357	-	-7 357
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>343</b>	<b>-</b>	<b>343</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-4 120</b>	<b>-2 429</b>	<b>-</b>	<b>-6 549</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-5 800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 800</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>-90</b>	<b>-224</b>	<b>-</b>	<b>-314</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>-5 587</b>	<b>8 061</b>	<b>-</b>	<b>2 474</b>
Administratieve kosten	-6 267	-1 305	-	-7 572
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>-11 854</b>	<b>6 756</b>		<b>-5 098</b>
Netto financiële kosten				-2 720
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-11 782
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				10 503
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-3 157
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				249
Belastingen				-1 923
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>				<b>-13 928</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2013 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	2 397	715	-	3 112
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	21 724	6 132	-	27 856
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	413	11	-	424
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	258	28	-	286

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2013 weer:

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Total
Sectoriële activa	238 584	83 329	24 112	346 025
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 759	-	-	10 759
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>249 343</b>	<b>83 329</b>	<b>24 112</b>	<b>356 784</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>131 268</b>	<b>69 797</b>	<b>40 069</b>	<b>241 134</b>

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten echter de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten niet.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

## B. ACTIVITEITENSECTOREN

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2015			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten		2 430	-	11 402
Kosten van verhuring		-792	-	-3 283
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>		<b>1 638</b>	-	<b>8 119</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	17 172	440	-	17 612
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-16 565	-304	-	-16 869
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>607</b>	<b>136</b>	-	<b>743</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	23 093	-	-	23 093
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-17 502	-	-	-17 502
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>5 591</b>	-	-	<b>5 591</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>12 679</b>	<b>1 774</b>	-	<b>14 453</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>767</b>	<b>325</b>	-	<b>1 092</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	15 000	-	-	15 000
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-18 925	-	-	-18 925
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-3 925</b>	-	-	<b>-3 925</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-4 000</b>	-	-	<b>-4 000</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>-157</b>	<b>141</b>	-	<b>-16</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4 789</b>	<b>2 240</b>	-	<b>7 029</b>

<b>Totale activa</b> <i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2015			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	65 948	-	-	65 948
Gebouwen in voorraad	79 941	111 469	977	192 387
Bestellingen in uitvoering	2 281	-	-	2 281
Niet toegewezen				89 973
<b>TOTAAL</b>	<b>148 170</b>	<b>111 469</b>	<b>977</b>	<b>350 589</b>



Aankoop (in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1 120	-	-	1 120
Gebouwen in voorraad	7 122	62 744	25	69 891
Bestellingen in uitvoering	14 365	-	-	14 365
<b>TOTAAL</b>	<b>22 607</b>	<b>62 744</b>	<b>25</b>	<b>85 376</b>

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten		3 149	-	12 953
Kosten van verhuring		-822	-	-3 955
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>		<b>2 327</b>	<b>-</b>	<b>8 998</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	20 140	27 000	-	47 140
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>2 498</b>	<b>6 456</b>	<b>-</b>	<b>8 954</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	1 016	-	-	1 016
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-918	-	-	-918
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>9 267</b>	<b>8 783</b>	<b>-</b>	<b>18 050</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>979</b>		<b>-</b>	<b>979</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-3 930</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 930</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-</b>	<b>-400</b>	<b>-</b>	<b>-400</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>142</b>	<b>-200</b>	<b>-</b>	<b>-58</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6 458</b>	<b>8 183</b>	<b>-</b>	<b>14 641</b>

Totale activa (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	82 283	-	-	82 283
Gebouwen in voorraad	98 038	49 018	952	148 008
Bestellingen in uitvoering	964	-	-	964
Niet toegewezen				108 489
<b>TOTAAL</b>	<b>181 285</b>	<b>49 018</b>	<b>952</b>	<b>339 744</b>

Aankoop (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	3 044	-	-	3 044
Gebouwen in voorraad	28 702	3 233	10	31 945
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>31 746</b>	<b>3 233</b>	<b>10</b>	<b>34 989</b>

<i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten		4 312	-	12 407
Kosten van verhuring		-438	-	-2 523
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>		<b>3 874</b>	-	<b>9 884</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	9 130	32 750	-	41 880
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-9 998	-27 846	-	-37 844
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>-868</b>	<b>4 904</b>	-	<b>4 036</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5 142</b>	<b>8 778</b>	<b>-</b>	<b>13 920</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>874</b>		-	<b>874</b>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	7 700	-	7 700
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-7 357	-	-7 357
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	<b>343</b>	-	<b>343</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-6 549</b>	-	-	<b>-6 549</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-5 800</b>	-	-	<b>-5 800</b>
<b>Andere lasten en operationele opbrengsten</b>	<b>-423</b>	<b>109</b>	-	<b>-314</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>-6 756</b>	<b>9 230</b>	<b>-</b>	<b>2 474</b>

<b>Totale activa</b> <i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	83 168	-	-	83 168
Gebouwen in voorraad	85 791	65 326	943	152 060
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Niet toegewezen				121 556
<b>TOTAAL</b>	<b>168 959</b>	<b>65 326</b>	<b>943</b>	<b>356 784</b>

<b>Aankoop</b> <i>(in duizenden euro)</i>	Op 31 december 2013			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	2 715	-	-	2 715
Gebouwen in voorraad	21 645	6 157	74	27 876
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>24 360</b>	<b>6 157</b>	<b>74</b>	<b>30 591</b>

## TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>OPENINGSBALANS</b>	<b>82 283</b>	<b>83 168</b>	<b>93 954</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	1 120	3 044	3 112
Aankopen	-	-	-
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	-
Overschrijving van / naar voorraden	-	-	-
Herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-16 880	-	-7 349
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-575	-3 929	-6 549
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>65 948</b>	<b>82 283</b>	<b>83 168</b>

In 2013 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Fontenay (Frankrijk) Rue Dalayrac 90-94 Fontenay Sous Bois

In 2014 heeft Banimmo geen vastgoedbeleggingen verkocht of aangekocht.

In 2015 omvat de rubriek verkopen de verkoop van (zie toelichting 20):

- Het gebouw Les Corvettes (Frankrijk), avenue de Stalingrad 142-160, Colombes

Een beschrijving van deze gebouwen is terug te vinden in het eerste gedeelte van het financieel verslag.

## TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	Meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste activa	Totaal
<b>Op 31/12/2012</b>			
Aankoopwaarde	1 212	1 317	2 529
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-969	-	-969
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>243</b>	<b>1 317</b>	<b>1 560</b>
<b>Boekjaar 2013</b>			
Nettowaarde bij opening	243	1 317	1 560
Aankopen	424	-	424
Verkopen	-71	-	-71
Afschrijvingen	-88	-	-88
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>508</b>	<b>1 317</b>	<b>1 825</b>

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>Meubilair en rollend materieel</b>	<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31/12/2013</b>			
Aankoopwaarde	1 422	1 317	2 739
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-914	-	-914
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>508</b>	<b>1 317</b>	<b>1 825</b>
<b>Boekjaar 2014</b>			
Nettowaarde bij opening	508	1 317	1 825
Aankopen	242	-	242
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-175	-	-175
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>575</b>	<b>1 317</b>	<b>1 892</b>
<b>Op 31/12/2014</b>			
Aankoopwaarde	1 664	1 317	2 981
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 089	-	-1 089
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>575</b>	<b>1 317</b>	<b>1 892</b>
<b>Boekjaar 2015</b>			
Nettowaarde bij opening	575	1 317	1 892
Aankopen	90	-	90
Verkopen	0	-1 317	-1 317
Afschrijvingen	-172	-	-172
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>493</b>	<b>-</b>	<b>493</b>
<b>Op 31/12/2015</b>			
Aankoopwaarde	1 754	-	1 754
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 261	-	-1 261
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>493</b>	<b>-</b>	<b>493</b>

De andere materiële vaste activa vertegenwoordigen 100% van de residuele eigendomsrechten op het Hotel/ Conferentiecentrum Dolce La Hulpe, gelegen in Terhulpen. Het goed is belast met een zakelijk erfpachtrecht ten gunste van de vennootschap Dolce La Hulpe, indirect in het bezit van Banimmo ten belope van 49% en opgenomen in de consolidatie volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 8 en 31). Deze overgebleven rechten zijn ondergebracht in de vennootschap LEX 84, een dochtervennootschap van Banimmo.

In 2015, heeft de groep Banimmo 51% van de participatie in de vennootschap Lex 84 nv verkocht aan RH Venture en Imocobel, die samen ook indirect 51% van

de vennootschap Dolce La Hulpe bezitten. De groep Banimmo heeft geen controle meer op deze activa maar een significante invloed en heeft dus de vennootschap Lex 84 nv volledig gedeconsolideerd en 49% in de vennootschap als geassocieerde onderneming volgens de vermogensmutatiemethode geïntegreerd (zie toelichtingen 8 en 31).

De toevoeging aan de afschrijvingen van de technische installaties, meubilair en informatica-materieel wordt toegewezen aan de administratieve kosten.

## TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

Wijzigingen op de participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>10 179</b>	<b>10 759</b>	<b>60 854</b>
Aankopen	312	3 390	-
Kapitaalverhogingen	-	4 002	-
Verkopen (toelichting 20)	-1 158	-	-19 038
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-2 035	-3 869	-11 782
Waardevermindering op ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-	-4 001	-3 157
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	10 503
Ontvangen dividenden	-	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	222	-102	-
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea	-	-	-197
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	-	-	-26 736
Overboeking van een andere rubriek (toelichting 9)	-	-	312
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>7 520</b>	<b>10 179</b>	<b>10 759</b>
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-	-

### 1. SNC LES JARDINS DES QUAIS: VERKOOP VAN DE JOINT-VENTURE

#### In 2013:

Banimmo heeft haar deelname van 50% in de joint-venture SNC Les Jardins des Quais verkocht aan Affine.

Deze onderneming, die een commercieel en kantorencomplex, gelegen aan de oevers van de Garonne in Bordeaux beheert, werd op 28 februari 2006 samen met Affine op basis van een 50/50 joint-venture gekocht.

Het bedrag van € 19,038 miljoen dat vermeld staat in de rubriek verkopen, vertegenwoordigt het aandeel van Banimmo in de waarde van het actief op de verkoopdatum.

Het operationeel resultaat in 2013 was positief ten belope van € 33 K.

### 2. MONTEA

#### Historiek:

Eind 2012 heeft deze onderneming een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura. Banimmo heeft niet op deze kapitaalverhoging ingetekend, wat als gevolg heeft gehad dat haar aanhoudingspercentage gedaald is tot 12,93%. De intekenaars hebben geen recht gehad op het dividend met betrekking tot het resultaat van 2012, waardoor ons recht gehandhaafd wordt op 14,80% van het resultaat van 2012. Het verschil van de twee percentages op het verschil in eigen vermogen werd overeenkomstig IAS 28 in resultaat genomen.

#### In 2013

De participatie die Banimmo aanhoudt in de vennootschap Montea werd geherklasseerd van de rubriek "Ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast" naar de rubriek "Langlopende financiële activa".

Deze herklassering is het gevolg van een opeenvolging van feiten waardoor de raad van bestuur tot het besluit is gekomen dat Banimmo niet langer een betekenisvolle invloed heeft op Montea. Van de belangrijkste gebeurtenissen vermelden we de volgende:

- De progressieve en vrijwillige verwatering van de participatie van Banimmo in Montea (van 23,26% op 31.12.2009 naar 12,93% op de datum van de algemene vergadering van Montea, zijnde 21 mei 2013).
- Het ontslag tijdens het eerste semester van 2013 van één bestuurder van Banimmo uit de raad van bestuur van Montea. Dit heeft tot gevolg dat Banimmo door nog slechts één bestuurder wordt vertegenwoordigd.
- Het ontslag van een vertegenwoordiger van Banimmo uit het investeringscomité van Montea. Dit heeft tot gevolg dat Banimmo geen enkele vertegenwoordiging meer heeft in het investeringscomité van Montea.

Dit alles houdt in dat in de loop van het eerste semester van 2013 de relatieve vertegenwoordiging van Banimmo in de bestuursorganen van Montea substantieel is verminderd.

Conform de norm IAS 28.18 werd een positief verkoopresultaat van € 10,503 miljoen geboekt op de datum van het verlies van de aanzienlijke invloed (zie toelichtingen 8 en 20). Dit resultaat is het verschil tussen het percentage dat Banimmo aanhoudt in het eigen vermogen van Montea (waardering van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast) en de beurswaarde van de aandelen op de datum van de algemene vergadering van Montea, zijnde 21 mei 2013, gecorrigeerd met het op 21 juni 2013 uitbetaalde dividend.

Sinds 21 mei 2013, de datum van de algemene vergadering tijdens dewelke het verlies van de betekenisvolle invloed werd vastgesteld, consolideert Banimmo Montea niet langer als een onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast (IAS 28), maar als langlopende vaste activa (IAS 39) (zie toelichting 9).

De overdrachtswaarde bedraagt € 26,7 miljoen en stemt overeen met:

- Het aandeel dat Banimmo bezit in het eigen vermogen van Montea op de datum van het verlies van de aanzienlijke invloed, zijnde € 16,370 miljoen;
- Het bovenvermelde verkoopresultaat van € 10,503 miljoen;
- De terugname van vroegere resultaten die rechtstreeks in de andere elementen van het globale resultaat werden geboekt en die betrekking hebben op de waardering van de fotovoltaïsche panelen voor een bedrag van -€ 0,137 miljoen.

#### In 2014:

De volledige participatie die geboekt werd in "Langlopende financiële activa" werd verkocht aan een prijs die dicht aanleunt met de boekwaarde ervan.

### 3. URBANOVE (EX CITY MALL INVEST):

#### In 2013

##### a. Waardevermindering op de projecten.

Het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast bevat een waardevermindering op de drie projecten van City Mall Invest ten belope van € 5,565 miljoen voor het project in Charleroi, van € 5,627 miljoen voor het project in Verviers en van € 0,100 miljoen voor het project in Namen.

De waardevermindering op het project in Charleroi is het resultaat van de beslissing van City Mall om het project niet in zijn huidige vorm verder te zetten en om de site te verkopen op basis van een totaal verschillend programma waarin een geheel van handelszaken, kantoren, residentiële gebouwen en hotels zijn gegroepeerd.

De waardevermindering die bijkomend werd geboekt ten opzichte van de rekeningen van 30 juni, de datum van de eerste waardevermindering, vloeit voort uit een aantal kosten, waaronder de intercalaire interesten, die tijdens het tweede semester werden gedragen en die niet tot een waardestijging van het project leiden.

De waardevermindering op het project in Verviers is gebaseerd op de analyse van de promotiebalans van het project ten aanzien van de acquisitiewaarden bij Urbanove. Deze analyse wordt regelmatig bijgewerkt in functie van de voornaamste parameters van het project.

Deze analyse heeft geleid tot bijkomende waardeverminderingen in de loop van het tweede semester.

##### b. Verlies op afschrijvingen van activa.

Ten gevolge van zowel de hierboven vernoemde waardeverminderingen als de toekomstperspectieven van de groep City Mall heeft Banimmo een impairment test uitgevoerd op haar participaties in City Mall Invest en City Mall Development. Deze impairment test heeft Banimmo ertoe gebracht om een afschrijving op de deelneming in de groep te boeken voor een bedrag van € 3,157 miljoen. Deze waardevermindering, gecombineerd met een negatief resultaat van de volgens de vermogensmutatie geconsolideerde vennootschappen (zie punt a hierboven) heeft een totale negatieve impact van ongeveer € 14,5 miljoen op de participatie die Banimmo bezit in City Mall.

##### c. Negatief operationeel resultaat van € 0,291 miljoen.

Dit negatief resultaat is vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de groep City Mall enerzijds en aan de niet kapitaliseerbare financiële interesten op de projecten anderzijds.

#### In 2014

##### a. Verkoop van het project in Charleroi

In het eerste semester van 2014 heeft de onderneming Charleroi Center Développement (dochteronderneming van City Mall Invest) de Société de Développement Européen de Charleroi aan Banimmo verkocht voor een bedrag van € 7 miljoen. Deze verkoop heeft geleid tot een negatief nettoresultaat van € 2,8 miljoen (aandeel van de groep)

##### b. Einde van het partnerschap met de groep L'Immobilière Huon

De groep L'Immobilière Huon en de vennootschap Banimmo zijn in onderling overleg overeengekomen een einde te maken aan hun partnerschap binnen City Mall.

Teneinde de bouw en de doorverkoop op termijn van het project in Verviers tot een goed einde te brengen enerzijds, en de ontwikkeling, de opvolging van de bouw en de doorverkoop van het project in Namen te voltooien anderzijds, moeten voor deze twee projecten bijkomende financiële middelen worden voorzien die Banimmo, samen met financiële partners, kan inbrengen in het kader van een nieuwe strategie.

Concreet beschouwd, omvat het akkoord het volgende strategische schema:

- Banimmo en haar financiële partners nemen de projecten in Verviers en Namen over om deze te voltooien en de latere verkoop ervan te organiseren. De overname van deze twee projecten verloopt via de gemeenschappelijke dochteronderneming City Mall Invest, die later haar naam heeft gewijzigd in Urbanove Shopping Development en waarvan Banimmo 44% bezit, naast het Waalse Gewest (30%), Besix Group (12%), Riaskoff Holding (5%), Querca sprl (5%) en Bank Degroof (4%).
- L'Immobilière Huon van haar kant neemt de 25% van het kapitaal over die Banimmo aanhield in City Mall Development, de moedermaatschappij van de groep, waardoor deze voortaan het volledige kapitaal in handen heeft.

Dit akkoord stelt Banimmo en haar financiële partners in staat de voltooiing van deze twee emblematische projecten voor Verviers en Namen te verzekeren.

##### c. Kapitaalverhoging van Urbanove door incorporatie van schulden en verkoop van de participatie van Urbanove tussen aandeelhouders.

In het kader van deze herstructurering is de vennootschap Urbanove Shopping Development overgegaan tot een kapitaalverhoging door aanzuivering van de schulden ten aanzien van een deel van de "mezzanine"-debiteurs, terwijl de overige "mezzanine"-debiteurs overgegaan zijn tot afstand van schuldvordering. Uit hoofde van Urbanove waren deze schulden samengesteld uit interesten die aan de "mezzanine"-debiteurs verschuldigd waren voor de periode van 26 augustus 2013 tot 30 september 2014 en die niet waren betaald.

Deze afstanden van schuldvordering hebben een positieve impact op het resultaat gehad van € 3,00 miljoen (aandeel van de groep).

#### **d. Waardevermindering op de projecten.**

Net zoals in 2013 heeft Urbanove impairment tests uitgevoerd op deze projecten.

- Wat het project in Namen betreft, heeft de test geleid tot het besluit dat de waarde van het actief hoger was dan de boekhoudkundige waarde ervan en werd bijgevolg geen enkele waardevermindering geboekt op dit project
- Op het niveau van het project in Verviers heeft de test geleid tot een sterke waardevermindering van het actief die voortvloeit uit het fundamenteel in vraag stellen van het ontwikkelingsproject van het shopping centrum in Verviers.

Het is namelijk gebleken dat het project, dat uitgewerkt en sinds 2010 gedragen werd door de vorige promotor (L'Immobilière Huon), niet langer voldoende haalbaarheids garanties bood gelet op de evolutie van de marktomstandigheden binnen de commerciële vastgoedsector.

Vandaar dat er aanzienlijke aanpassingen aan het oorspronkelijke project worden vooropgesteld, wat zeer waarschijnlijk zal leiden tot het instellen van een nieuwe procedure voor het aanvragen van vergunningen.

Bijgevolg werden alle immateriële kosten die sinds de start gedragen werden door het project, niet langer gerechtvaardigd en werden deze afgeschreven. Deze uitzonderlijke afschrijving bedraagt € 20,3 miljoen (aandeel Banimmo). De waarde van de participatie werd evenwel op nul gebracht door de uitzonderlijke afschrijving te beperken tot € 3,9 miljoen (aandeel Banimmo). De risico's met betrekking tot de kredieten die door Banimmo verleend waren aan deze verbonden onderneming, staan beschreven in toelichting 3.

#### **e. Negatief operationeel resultaat van € 0,290 miljoen (aandeel van de groep)**

Dit negatief resultaat is vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de groep Urbanove enerzijds en aan de niet kapitaliseerbare financiële interessen op de projecten anderzijds.

### **In 2015**

#### **a. Evolutie van de projecten**

- Namen: Het project rond het winkelcentrum "Le Côté Verre", ideaal gelegen tussen de Rue de Fer en het trein- en busstation, werd in februari onderworpen aan een volksraadpleging die uitmondde in een verwerping met een nipte meerderheid. Wel konden dankzij de werkzaamheden van het overlegcomité, opgericht door de stad, voor de zomer de standpunten van de verschillende plaatselijke actoren dicht bij elkaar worden gebracht en kon Urbanove de studie hervatten rond een project van 21 000 m<sup>2</sup> (gedaald in termen van oppervlakte en vandaar in termen van rentabiliteit ten opzichte van het initiële project) met enkele wijzigingen aan het programma en aan de huurvoorwaarden die de financiële leefbaarheid niet in vraag stellen. Parallel hiermee werd het acquisitieprogramma van het terrein verdergezet. Tot slot kon tijdens de MAPIC 2015, een

gespecialiseerde beurs in commercieel vastgoed die in november plaatsvond in Cannes, de interesse worden bevestigd van grote internationale merken waarmee onderhandelingen werden opgestart in het kader van het nieuwe project. Het doel is de bevestigingen te krijgen van de grote merken en de acquisities af te ronden om de vergunningsaanvragen te kunnen indienen.

- Verviers: sedert februari werd een dialoog aangegaan met de stad over de noodzaak om het project rond het stadscentrum "Au Fil de l'Eau" te herdimensioneren om de kostprijs te verlagen, de duur van de werkzaamheden te verkorten en rekening te houden met de gevolgen van de opening van het winkelcentrum Crescend'Eau. Er werd in de lente door Urbanove een gewijzigd project, dat verkleind werd tot 21 000 m<sup>2</sup>, ingediend bij de stad en een sociaal-economische vergunning werd neergelegd en bekomen. De stad en Urbanove hebben het project voorgesteld tijdens de MAPIC, maar de reacties van de grote merken waren vrij gereserveerd, gelet op een operatie die als te groot-schalig en te duur wordt beschouwd in het licht van het potentieel van de stad en van de streek. Hierdoor werd in december een nieuw en kleinschaliger project beperkt tot 16 000 m<sup>2</sup>, beter aangepast aan de plaatselijke omstandigheden, onderzocht door Urbanove en een groep onafhankelijke experts om in december te worden voorgesteld aan de nieuwe gemeenteraad, dit wordt tot op vandaag nog door de gemeenteraad bestudeerd. Nu blijkt dat:

- enerzijds de financiële leefbaarheid van het nieuwe project een sterker partnerschap tussen de private spelers en de Waalse overheden onontbeerlijk maakt, overeenkomstig het principe van de "stadsvernieuwing" in het kader waarvan de herinrichting van het stadscentrum wordt uitgevoerd;
- anderzijds kan een groot deel van de reeds door Urbanove gemaakte uitgaven, vooral voor de grondaankopen, de studies en vergunningen voor vorige projecten, in geen geval worden teruggevorderd; er moet door Urbanove een aanzienlijke voorziening worden aangelegd voor het voorschot dat zij gaf aan haar filiaal Les Rives de Verviers, drager van het project, en bijgevolg zal ze niet in staat zijn in te staan voor het volledige bedrag van € 77 miljoen van de achtergestelde lening die zij kreeg van haar vennoten en schuldeisers.

De waardecorrecties die sinds 2013 geboekt werden op de activa, zijn gebaseerd op de ramingen van de toekomstige gevolgen van onzekere gebeurtenissen op de datum van afsluiting van de rekeningen. Deze ramingen houden vanwege de directie van Banimmo in dat er hypothesen moeten worden geformuleerd, vooral wat betreft de bouwkosten, de aard en de omvang van de verkoopbare oppervlakten die onderhevig zijn aan administratieve vergunningen, aan de risico's op beroep dat kan worden ingediend door de omwonenden, aan de prognoses wat de huurwaarden en de actualisatiefactoren betreft, aan de huidige financiële voorwaarden (waaronder de solidariteit tussen de vennootschappen van de groep Urbanove) en aan de financiële forward funding-voorwaarden.

Deze ramingen vereisen van de directie een sterk beoordelingsvermogen en zijn de bron van onzekerheden die mogelijk een impact kunnen hebben op de weerhouden boekwaarden.

## b. Evolutie van de waarde van de participatie

Gelet op de evolutie van de projecten, heeft de participatie van Banimmo (teruggebracht van 49% naar 44%) in de groep Urbanove een negatieve waarde van € 18,5 miljoen (aandeel Banimmo), zoals blijkt uit onderstaande tabel.

## c. Gevolg voor de overige elementen van het actief dat verband houdt met de groep dat rechtstreeks verband houdt met Urbanove.

Er werd bijgevolg een impairment test uitgevoerd op de achtergestelde voorschotten die toegekend werden aan Urbanove. Het is namelijk zo dat Banimmo dergelijke voorschotten aan de groep Urbanove heeft toegekend voor een nominaal bedrag eind 2015 van € 45,5 miljoen (€ 44,9 miljoen in 2014) en voor een gekapitaliseerd interestbedrag van € 1,7 miljoen (€ 0,3 miljoen in 2014).

Op basis van de hypothesen die door de directie van Banimmo werden weerhouden op 31 december 2015

blijkt uit de raming van de doorverkoopwaarde van de projecten in Namen en Verviers dat, na de terugbetaling van de bankschuld, Urbanove slechts 52% van haar achtergestelde schuld kan terugbetalen, wat overeenstemt met een bedrag van € 24,5 miljoen. Banimmo is bijgevolg overgegaan tot een waardevermindering van € 21 miljoen op de nominale waarde van de voorschotten, alsook tot een totale waardevermindering op de gekapitaliseerde interesten. Zoals uitgelegd, is dit bedrag van de waardevermindering gebaseerd op hypothesen waarvan het risico op afwijking meer of minder groot kan zijn. Bovendien liggen momenteel een aantal maatregelen ter studie voor bij de beheerorganen van Urbanove en van haar dochterondernemingen teneinde haar in staat te stellen het hoofd te bieden aan de financiële problemen die zouden kunnen voortvloeien uit de achterstand die werd opgetekend bij de ontwikkeling van de projecten. Mochten deze maatregelen geen gunstige afloop kennen, zouden ze ook een impact kunnen hebben op de terugvorderbaarheid van het achtergestelde voorschot dat door Banimmo werd toegekend aan Urbanove.

## d. Overzicht van de financiële situatie van de groep Urbanove

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outrepoint	Avenir promotion	Le côté verre	Consolidatie
<b>Langlopende activa</b>	<b>2 000</b>	<b>27 148</b>	<b>33</b>	<b>284</b>	<b>46 187</b>	<b>75 652</b>
<b>Kortlopende activa</b>	<b>670</b>	<b>421</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>93</b>	<b>1 193</b>
- waarvan kas en kasequivalenten	102	323	4	2	59	490
<b>Langlopende passiva</b>	<b>76 931</b>	<b>26 933</b>	-	-	<b>10 382</b>	<b>114 246</b>
- waarvan langlopende financiële passiva	76 931	26 704	-	-	10 382	114 017
<b>Kortlopende passiva</b>	<b>630</b>	<b>2 857</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>628</b>	<b>4 138</b>
- waarvankortlopende financiële passiva	-	83	-	-	28	111
<b>Lasten</b>	<b>2 502</b>	<b>13 444</b>	<b>1 882</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>17 865</b>
- waarvan afschrijvingen	-	13 412	1 867	9	-	15 288
- waarvan financiële lasten	2 296	1	1	1	2	2 301
- waarvan beslastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-	-
<b>Opbrengsten</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 564</b>	<b>16</b>	<b>-1</b>	<b>-433</b>	<b>18</b>
- waarvan intrestopbrengst	2 000	-1 564	15	-1	-433	17
- waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-	-
<b>Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten</b>	<b>-502</b>	<b>-15 008</b>	<b>-1 866</b>	<b>-25</b>	<b>-446</b>	<b>-17 847</b>
<b>Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Andere elementen van het globale resultaat</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal van het globale resultaat</b>	<b>-502</b>	<b>-15 808</b>	<b>-1 866</b>	<b>-24</b>	<b>-446</b>	<b>-18 646</b>
<b>Deelnemingspercentage van Banimmo</b>	<b>44,38%</b>	<b>44,12%</b>	<b>44,12%</b>	<b>44,12%</b>	<b>42,60%</b>	
<b>Resultaat op aandeel Banimmo (zie toelichting 8)</b>	<b>-223</b>	<b>-6 622</b>	<b>-823</b>	<b>-11</b>	<b>-190</b>	<b>-7 869</b>

## 4. GRONDBANK THE LOOP: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 290 MILJOEN

De vennootschap Grondbank The Loop heeft pre-ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor de Velden 3, 5 en 12. De ontwikkeling van Veld 5 is begonnen met de eerste twee ontwikkelingen (het Deloitte gebouw en het Vlaamse Milieumaatschappij gebouw).

In 2015 werd geen enkel terrein verkocht aan ontwikkelaars (waaronder Banimmo op het veld 5) en bijgevolg is het negatief resultaat voornamelijk toe te schrijven aan de structuurkosten van de groep en aan de niet kapitaaliseerbare financiële interesten op de projecten.



## 5. CONFERINVEST: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 1,8 MILJOEN

### a. Vanuit operationeel oogpunt

Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een positieve operationele bijdrage geleverd voor een bedrag van € 1,2 miljoen, tegenover € 0,2 miljoen in 2014. De stijging is waar te nemen zowel voor de site van Dolce Chantilly (Frankrijk), waarvan het operationeel resultaat (EBITDA) meer dan 20% is gestegen tot € 2,3 miljoen, als voor de site van Dolce La Hulpe (België): het operationeel resultaat (EBITDA) bedraagt er € 5,1 miljoen, ofwel een stijging van meer dan 38% (historisch record sinds de opening ervan). De bezettingsgraad bedraagt er 64%.

Wat Dolce Chantilly (Frankrijk) betreft, hebben de resultaten een heropleving gekend, dankzij een beter dan verwacht jaareinde. Overigens werd een renovatieprogramma van bepaalde ruimtes uitgevoerd en hierdoor zou het herstel van de hotelsite moeten kunnen worden ondersteund.

### b. Vanuit het oogpunt van de waardering van de participatie

Volgens IFRS 5, moet het actief Dolce Chantilly als vast

actief aangehouden voor de verkoop worden gewaardeerd aan het laagste van de boekwaarde ervan en van de reële waarde ervan, verminderd met de verkoopkosten. De waarde van het actief werd bijgevolg teruggebracht naar de boekwaarde ervan. De Conferinvestparticipatie in Banimmo komt zo uit op een negatieve waarde van € 5,9 miljoen, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Aangezien Banimmo van oordeel is dat het geen enkele wettelijke of impliciete interventieverplichting heeft afgesloten naast de participatie heeft het het bedrag van de waardevermindering van het actief Dolce Chantilly beperkt tot het bedrag waardoor het bedrag van de participatie in Conferinvest werd teruggebracht tot nul. Dit heeft bijgevolg een negatief resultaat van de groep gegeerd van € 1,8 miljoen.

### c. Gevolg voor de overige elementen van het actief dat verband houdt met de groep dat rechtstreeks verband houdt met Conferinvest.

De vennootschap schat het risico op terugvorderbaarheid van de schuldvorderingen die Banimmo heeft op de groep Conferinvest en haar entiteiten (€ 18,6 miljoen) op nul gelet op de meerwaarde die zou worden gerealiseerd in geval van verkoop van Dolce La Hulpe.

Overzicht van de financiële situatie van de groep Conferinvest

### d. Samenvatting van de financiële situatie van de groep Conferinvest

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Conferinvest	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Consolidatie
<b>Waarde in aandeel 100% in duizenden euro</b>	-	<b>44 328</b>	<b>30 597</b>	<b>74 925</b>
<b>Langlopende activa</b>	<b>42</b>	<b>3 675</b>	<b>3 628</b>	<b>7 345</b>
Kortlopende activa	42	885	1 913	2 840
- waarvan kas en kasequivalenten	<b>28 000</b>	<b>33 016</b>	<b>8 775</b>	<b>69 791</b>
Langlopende passiva	28 000	33 016	8 775	69 791
- waarvan langlopende financiële passiva	<b>2 216</b>	<b>8 477</b>	<b>7 621</b>	<b>18 314</b>
Kortlopende passiva	1 514	1 852	1 225	4 591
- waarvankortlopende financiële passiva	<b>602</b>	<b>21 013</b>	<b>25 165</b>	<b>46 780</b>
Lasten	-	1 453	13 217	14 670
- waarvan afschrijvingen	593	779	239	1 611
- waarvan financiële lasten	-	-	-	-
- waarvan besastinglast op het resultaat	-	<b>23 807</b>	<b>13 540</b>	<b>37 347</b>
Opbrengsten	-	10	-	10
- Waarvan intrestopbrengsten	-	-	-	-
- waarvan besastingopbrengsten op het resultaat	<b>-602</b>	<b>2 794</b>	<b>-11 625</b>	<b>-9 433</b>
<b>Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten</b>	-	-	-	-
<b>Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten</b>	-	-	-	-
<b>Andere elementen van het globale resultaat</b>	<b>-602</b>	<b>2 794</b>	<b>-11 625</b>	<b>-9 433</b>
<b>Totaal van het globale resultaat</b>	<b>49,00%</b>	<b>49,00%</b>	<b>49,00%</b>	
<b>Deelnemingspercentage van Banimmo</b>	<b>-295</b>	<b>1 369</b>	<b>-5 696</b>	<b>-4 622</b>
<b>Resultaat op aandeel Banimmo (zie toelichting 8)</b>				

## 6. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C: NEGATIEF RESULTAAT VAN RESPECTIEVELIJK € 0,007 MILJOEN, € 0,005 MILJOEN EN € 0,013 MILJOEN.

Banimmo heeft 50% overgenomen van een vennootschap die een site van 52 aren in Namen in bezit heeft en is zo mede-ontwikkelaar samen met de groep Thomas & Piron Bâtiment voor een kantoorproject van 15000 m<sup>2</sup>.

Het terrein is gelegen aan de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen. Het maakt de bouw mogelijk van 3 kantoorgebouwen (7000 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup> en 3000 m<sup>2</sup>) met een gemeenschappelijke parking voor 150 voertuigen en 50 fietsen. De vergunningen werden reeds bekomen. De gebouwen zullen een BREEAM-certificering krijgen om de duurzaamheid van dit project te waarborgen.

Naar aanleiding van een gedeeltelijke afsplitsing door oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firmanaam van deze vennootschap, bezit Banimmo nu 50% van de participaties van de vennootschappen Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C. De overige 50% van deze drie vennootschappen is in handen van Thomas & Piron Bâtiment.

In 2015 is de gemeenschappelijke sokkel van de drie gebouwen volledig voltooid, werd een gebouw gelegen op het terrein van Bureau Cauchy C ten belope van 80% afgewerkt en zal het in de loop van het eerste semester van 2016 worden opgeleverd. Het wordt volledig verhuurd aan de SPW.

De negatieve resultaten zijn vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de drie vennootschappen.

## 7. CHARLEROI TIROU PROMOTION: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,067 MILJOEN

### a. Operationeel resultaat

De negatieve resultaten zijn vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de drie vennootschappen.

### b. Resultaat van de verkoop van Charleroi Tirou Promotion

Banimmo heeft beslist een joint-venture aan te gaan met de groep IRET om de volledige ontwikkeling te verzekeren van een terrein in Charleroi dat bestemd is voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw voor rekening van BNP Paribas Fortis.

Het gebouw, dat gelegen zal zijn aan de Boulevard Tirou in Charleroi, zal zich ontploegen over een oppervlakte van 8000 m<sup>2</sup>, verspreid over 8 bovenverdiepingen. De 3 ondergrondse verdiepingen zullen plaats bieden aan 75 parkeerplaatsen.

Het gebouw, dat gelegen is in het centrum van Charleroi, zal gemakkelijk bereikbaar zijn, zowel met het openbaar vervoer vanuit het op 300 meter gelegen trein- en busstation, als met de auto via een directe toegang vanaf de Ring van Charleroi.

De vergunningen werden bekomen en met de bouw is in 2014 gestart.

In 2015 werd het gebouw, dat door Banimmo werd gebouwd en ten belope van 90% is voltooid, gekocht in de toestand waarin het zich bevond door Charleroi Tirou Promotion voor een bedrag van € 11,5 miljoen.

Tezeldertijd heeft Banimmo haar participatie (50%) in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion dat op dat moment het gebouw Tirou bezat, alsook het terrein waarop het is gebouwd, verkocht aan de vennootschap IRET. De verkoop van deze participatie voor een bedrag van € 2,2 miljoen heeft een positief nettoresultaat gegenereerd van € 1,0 miljoen.

De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel betrekken op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar. Bij het bouwen van dit gebouw zullen bijzondere inspanningen worden geleverd met betrekking tot de energieprestatie om een gebouw met een zeer laag energieverbruik te verwezenlijken. In het kader van de BREEAM-certificering heeft Banimmo een score "very good" voor dit gebouw gekregen.

## 8. LEX 84

De vennootschap Lex 84 was tot het 1ste semester van 2015 100% in handen van Banimmo en werd bijgevolg geconsolideerd door globale integratie. Deze vennootschap heeft als enige actief de naakte eigendom van het conferentiecentrum met een waarde van € 1,3 miljoen waarop het hotel Dolce La Hulpe is gelegen en dat onrechtstreeks eigendom is van Banimmo ten belope van 49% en van RH Venture en Imocobel ten belope van elk 25,5%. De twee laatstgenoemde vennootschappen hadden elk een aankoopoptie op 25,5% van de participaties van Lex 84.

In het tweede semester van 2015 hebben RH Venture en Imocobel hun aankoopoptie gelicht en elk de participaties verworven voor een bedrag van € 0,162 miljoen. Dit bedrag vertegenwoordigt een waarde van het naakte eigendom van € 0,9 miljoen.

Door deze optielichting, waardoor het bezitpercentage van Banimmo werd teruggebracht tot 49% en door het controleverlies over de vennootschap Lex 84, heeft Banimmo deze vennootschap gedeconsolideerd en een negatief resultaat geboekt van € 0,4 miljoen.

Tezeldertijd heeft de groep Banimmo haar participatie van 49% in de vennootschap Lex 84 geïntegreerd volgens de vermogensmutatie geconsolideerde vennootschap. De participatie werd gewaardeerd op basis van een terreinwaarde die overeenstemt met de verkoopprijs ervan op het moment van de lichte van de opties.

## AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

(in duizenden euro)

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het netto-resultaat <sup>1</sup>
<b>2013</b>								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	(78)
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	352	KL	32	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	(39)
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	124	-		
Les Jardins Des Quais BV	Frankrijk	LL	-	LL	-	-	50%	33
Les Jardins Des Quais BV	Frankrijk	KL	-	KL	-	-		
Conferinvest NV	België	LL	87 623	LL	74 680	35 686	49%	(115)
Conferinvest NV	België	KL	7 715	KL	17 516	-		
City Mall Development NV	België	LL	114 983	LL	97 347	-	41,25%	(11 583)
City Mall Development NV	België	KL	2 810	KL	8 932	-		
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST</b>								<b>(11 782)</b>

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het netto-resultaat <sup>1</sup>
<b>2014</b>								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 912	LL	-	-	50%	86
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	38	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	38
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	134	-		
Conferinvest NV	België	LL	87 907	LL	72 648	35 306	49%	224
Conferinvest NV	België	KL	6 921	KL	18 582	-		
Urbanove NV	België	LL	105 500	LL	108 801	-	49,38%	(4 056)
Urbanove NV	België	KL	7 077	KL	2 875	-		
Bureau Cauchy A NV	België	LL	546	LL	-	-	49,38%	(28)
Bureau Cauchy A NV	België	KL	39	KL	92	-		
Bureau Cauchy B NV	België	LL	328	LL	-	-	50%	(18)
Bureau Cauchy B NV	België	KL	13	KL	52	-		
Bureau Cauchy C NV	België	LL	244	LL	-	-	50%	(13)
Bureau Cauchy C NV	België	KL	9	KL	62	-		
Charleroi Tirou Promotion NV	België	LL	1 792	LL	-	-	50%	(102)
Charleroi Tirou Promotion NV	België	KL	1 155	KL	2 795	-		
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST</b>								<b>(3 869)</b>

(\*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

<sup>1</sup> Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat <sup>1</sup>
<b>2015</b>								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 919	LL	-	-	50%	-117
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	3	KL	50	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-64
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	145	-		
Conferinvest NV	België	LL	80 760	LL	69 791	37 224	49%	-1 763
Conferinvest NV	België	KL	7 345	KL	18 314	-		
Urbanove NV	België	LL	118 094	LL	114 838	-	44,38%	-
Urbanove NV	België	KL	1 193	KL	4 138	-		
Bureau Cauchy A NV	België	LL	561	LL	-	-	50%	-7
Bureau Cauchy A NV	België	KL	18	KL	100	-		
Bureau Cauchy B NV	België	LL	335	LL	-	-	50%	-5
Bureau Cauchy B NV	België	KL	3	KL	58	-		
Bureau Cauchy C NV	België	LL	7 060	LL	3 396	-	50%	-12
Bureau Cauchy C NV	België	KL	8	KL	3 506	-		
Charleroi Tirou Promotion NV	België	LL	-	LL	-	-	50%	-67
Charleroi Tirou Promotion NV	België	KL	-	KL	-	-		

#### AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

**-2035**

De afsluitingsdatum voor de rekeningen van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast valt op 31 december, behalve voor de volgende participaties:

Project Development Survey and Management CVBA: 30 september.

In augustus 2010 heeft Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development welke de meerderheid bezit in City Mall Investment waarin Banimmo eveneens een deelneming van 30% bezit. Op

economisch vlak langs deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra. In 2013, ten gevolge van kapitaalsverhogingen in de vennootschappen aangehouden door City Mall Invest, doorgevoerd aan een lage prijs, is het procentueel financieel belang van Banimmo in City Mall lichtjes gestegen zonder de controle te verkrijgen.

Wij verwijzen tevens naar toelichting 31 voor meer informatie over de geassocieerde ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

(\*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

<sup>1</sup> Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.

## TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Langlopende leningen	43 114	64 459	54 185
Andere financiële activa op lange termijn	578	578	-
Kortlopende leningen	818	820	1 042
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 170	2 864	29 405
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>46 680</b>	<b>68 721</b>	<b>84 632</b>

### A. LANGLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>64 459</b>	<b>54 185</b>	<b>55 771</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	612	11 638	1 956
Ontvangen terugbetalingen	-1 492	-	-4 688
Renteopbrengsten	1 484	2 674	1 458
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	433	-	-
Leningen omgezet in financiële activa	-	-4 003	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-22 382	-326	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	291	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-	-312
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>43 114</b>	<b>64 459</b>	<b>54 185</b>

De intrestvoeten van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen worden vermeld in toelichting 32.

Op 31 december 2015 bestaat deze post vooral uit leningen toegekend door de groep aan zijn vennootschappen die gezamenlijk worden aangehouden.

#### 1. CONFERINVEST

Sedert 2007 zijn de participaties van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly voor 100% in handen van Conferinvest die op zijn beurt voor 49% eigendom is van Banimmo. De rest is in handen van twee Belgische investeerders die elk 25,50% in hun bezit hebben.

Sedertdien is de groep Conferinvest opgenomen als onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast. Op het einde van 2015 werden langlopende leningen voor een bedrag van € 17,88 miljoen (€ 17,88 miljoen eind 2014 en € 17,64 miljoen eind 2013) door Banimmo toegestaan. Ondere deze werd een lening van € 12,25 miljoen met vervaldatum 31 januari 2014 verlengd tot 31 januari 2016 met stilzwijgende verlenging. De andere langlopende achtergestelde leningen toegestaan aan Conferinvest vervallen op 20 februari 2019.

#### 2. URBANOVE

In 2010 had Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development en 30% in haar filiaal City Mall Invest, haar deelneming bedroeg 41,26% (38,25% oorspronkelijk) in de drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra. Banimmo had in dit kader een intrestdragende mezzaninefinanciering van € 35,00 miljoen toegestaan. Deze financiering had een vervaldatum op 27 augustus 2015. Eind 2013 omvatten de renteopbrengsten een bedrag van € 1,446 miljoen verbonden aan de interesten op

de mezzanine financiering waarvoor Banimmo een uitstel van betaling verleend heeft.

In 2014, na de herstructurering, houdt Banimmo 49,38% van de deelneming in Urbanove nv, voordien City Mall Invest nv genoemd (een verklaring wordt gegeven in toelichting 8). Onbetaalde opgelopen interesten berekend tot en met 30 september 2014, hetzij € 4,0 miljoen, werden overgeboekt naar financiële activa ingevolge een kapitaalverhoging door incorporatie van de schuld in de vennootschap Urbanove nv.

Bovendien, in het kader van wijziging en consolidatie van de mezzanine kredietovereenkomst, heeft Banimmo een extra lening van € 9,9 miljoen toegekend. In 2014 bedroeg het geheel van deze lening € 44,9 miljoen. De interesten berekend voor het vierde kwartaal zijn het onderwerp geweest van een volledige waardevermindering met name van € 0,325 miljoen.

In 2015 heeft Banimmo een bijkomende lening van € 0,6 miljoen toegekend. Na een grondige analyse te hebben gedaan van de twee projecten in hun nieuwe configuratie en gezien het feit dat de waarde van participaties van de groep Urbanove op nul staat in de geconsolideerde rekeningen, werd een impairment test toegepast op de totale waarde van de verleende leningen, hetzij een bedrag van € 46,9 miljoen (interesten inbegrepen). Deze analyse heeft aan het licht gebracht dat Banimmo maar een gedeelte van het bedrag van de verleende leningen zou kunnen recupereren. Bijgevolg heeft Banimmo beslist om een waardevermindering van € 22,4 miljoen te boeken (nominaal bedrag van € 21 miljoen en € 1,4 miljoen gekapitaliseerde interesten). Dit bedrag stemt overeen met het geschatte gedeelte dat niet kan worden teruggevorderd bij afloop van de projecten. Banimmo heeft tevens 5% van de aandelen die ze bezat in de vennootschap Urbanove verkocht. Een gedetailleerde informatie is terug te vinden in toelichting 8.

### 3. JARDINS DES QUAIS

In 2012, na het verstrijken van de leasing van de SNC les Jardins des Quais, heeft Banimmo haar lening verhoogd ten overstaan van deze onderneming tot € 5 Miljoen. In 2013, ten gevolge van de verkoop van SNC les Jardins des Quais, is de schuld terugbetaald aan Banimmo.

### 4. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C

Banimmo heeft in 2014 het bedrijf Bureau Cauchy verworven samen met het bedrijf Thomas en Piron Bâtiment. Bureau Cauchy voerde een gedeeltelijke splitsing met creatie van twee nieuwe bedrijven Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C en veranderde haar naam in Bureau Cauchy A (zie toelichting 8). Banimmo heeft voorschotten in de bedrijven Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C voor € 0,045 miljoen, € 0,025 miljoen en € 0,030 miljoen. Deze voorschotten zijn rentedragend sinds 2015.

### 5. CHARLEROI TIROU PROMOTION

In 2014 heeft Banimmo het bedrijf Charleroi Tirou Promotion verworven samen met het bedrijf IRET (zie toelichting 8). Banimmo heeft voorschotten in Charleroi Tirou Promotion voor een bedrag van € 1,4 miljoen gedaan. Deze voorschotten zijn rentedragend.

In 2015 heeft Banimmo haar participatie die ze bezat in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion verkocht aan de vennootschap IRET. Bijgevolg is IRET nu voor 100% eigenaar van de participatie in deze vennootschap. In het kader van deze transactie heeft IRET de voorschotten (interessen inbegrepen) terugbetaald aan Banimmo.

## B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>578</b>	-	-
Aankopen	-	578	-
Verkopen / terugbetaling	-	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	-

De andere financiële activa omvatten een deelneming in de vennootschap Palais des Expositions de Charleroi.

## C. KORTLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>820</b>	<b>1042</b>	<b>1028</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-	-3
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking van langlopende leningen	-	-291	-
Renteopbrengsten	-2	69	17
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>818</b>	<b>820</b>	<b>1042</b>

De leningen op korte termijn omvatten voornamelijk de voorschotten aan de groep Conferinvest (0,7 miljoen).

In 2014 werd er geen enkele lening op korte termijn afgesloten. De overboeking naar vorderingen op lange termijn is verbonden met de herstructurering van de kredieten van Urbanove.

## D. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>2 864</b>	<b>29 405</b>	<b>3 005</b>
Aankopen	-	-	-
Verkopen / terugbetaling	-216	-26 893	-154
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	-	-	26 736
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	-369	352	-182
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	-109	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>2 170</b>	<b>2 864</b>	<b>29 405</b>
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn			
<b>Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>	<b>2 170</b>	<b>2 864</b>	<b>29 405</b>

In 2006 heeft Banimmo haar semi-industriële activa gelegen te Grobbendonk en Herentals ingebracht in de vennootschap Montea Comm VA, in het kader van de beursintroductie van deze laatste. Montea Comm VA werd op 17 oktober 2006 op Euronext Brussel genoteerd. Bij de inbrengtransactie heeft Banimmo 448 536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroductie echter 17 942 aandelen verkocht in het kader van de "green shoe" die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren.

Ingevolge de gezamenlijke aankoop met Montea in 2008 van de site Unilever gepaard met de verwerving van 259 279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144 061 aandelen bezat Banimmo eind 2008 23,26% van het kapitaal en werd Montea sinds het tweede trimester 2008 door toepassing van vermogensmutatie geconsolideerd.

Op 2 juli 2010 heeft Banimmo ingeschreven op 476 532 aandelen bij de kapitaalverhoging van € 39,95 miljoen gelanceerd door Montea. Deze investering vertegenwoordigt een bedrag van € 9,292 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn geboekt onder de "Kortlopende financiële activa". Een bedrag van € 1,227 miljoen, zijnde de waarde van het inschrijvingsrecht van de nieuwe aandelen, is overgeboekt van de post "Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast" naar de post "Kortlopende financiële activa".

Tijdens het tweede semester van 2010 werden er van deze 476 532 nieuwe aandelen Montea reeds 17 939 verkocht.

In 2011 heeft Banimmo de 458 593 resterende aandelen die geboekt waren als "financiële activa op korte termijn" verkocht.

In 2013 werd de deelneming dat Banimmo aanhield in de onderneming Montea overgedragen van de rubriek "Deelneming van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast" naar de rubriek "Financiële activa

op lange termijn". Deze overdracht is het gevolg van een opeenvolging van gebeurtenissen die de raad van Bestuur ertoe hebben gebracht te besluiten dat Banimmo geen significante invloed meer heeft op Montea. Een gedetailleerde uitleg wordt weergegeven in toelichting 8. Sinds 21 mei 2013, is de koerswisseling onmiddellijk erkend in de andere elementen van het globale resultaat, voor uitgestelde belastingen conform norm IAS 39.55 voor een bedrag van € - 225 696. De impact op de waarde van de aandelen van Montea bedraagt 342 K € op 31 december 2013. Dit brengt de aandelen van Montea op een marktwaarde van € 26 394 010 op 31 december 2013.

In de loop van het jaar 2014, heeft Banimmo het geheel van haar deelneming in Montea verkocht. Omdat de gemiddelde verkoopprijs bijna dezelfde was als de boekwaarde van de aandelen, werd een gering positief resultaat van 0,029 miljoen gerealiseerd.

In 2009 heeft Banimmo alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House te Antwerpen overgedragen aan een groep van institutionele en private beleggers middels de uitgifte van vastgoedcertificaten georganiseerd samen met de Bank Degroof. Banimmo zelf heeft 15%, zijnde 65 van deze certificaten onderschreven voor een tegenwaarde van € 3 250 000 (inclusief een winst op reële waarde van € 161 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

In 2015 werd een terugbetaling van € 3 320,17 per certificaat (€ 2 412,30 per certificaat in 2014 en € 2 374,40 per certificaat in 2013), zijnde een totaal bedrag van € 0,22 miljoen (€ 0,16 miljoen in 2014 en 2013) als terugbetaling van kapitaal ontvangen.

Deze certificaten werden geherwaardeerd aan de netto investeringswaarde. Deze herwaardering werd berekend door Bank Degroof voor een bedrag van € 0,010 miljoen op 31 december 2014 (€ 0,16 miljoen in 2013). De verandering in de waarde werd direct geboekt onder de andere elementen van het globaalresultaat na aftrek van uitgestelde belastingen.

Ten gevolge van de inachtnaam van toekomstige werken alsook een vermindering van de bezettingsgraad, heeft de berekening van de netto investeringswaarde in 2015 ertoe geleid dat Banimmo enerzijds vroegere verhogingen in waarde heeft teruggenomen voor een bedrag van € 0,35 miljoen en anderzijds een bijkomende waardevermindering van € 0,11 miljoen heeft geboekt.

Daardoor bedraagt de waarde van de certificaten op 31 december 2015 € 2,2 miljoen.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2015 voor een bedrag van € 45,9 miljoen (€ 67,9 miljoen in 2014 en € 83,6 miljoen

in 2013) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 43,1 miljoen (€ 64,5 miljoen in 2014 en € 54,2 miljoen in 2013), de andere financiële activa op lange termijn voor een bedrag van € 0,6 miljoen en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 2,2 miljoen (€ 2,9 miljoen in 2014 en € 29,4 miljoen in 2013).

De financiële activa op korte termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2015 voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ 0,8 miljoen in 2014 en € 1,0 miljoen in 2013) komen overeen met het totaal van de leningen op korte termijn.

## TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Brutohandelsvorderingen	18 557	10 317	7 872
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-1013	-537	-562
<b>Nettohandelsvorderingen</b>	<b>17 544</b>	<b>9 780</b>	<b>7 310</b>
Regularisatierekeningen	1 378	1 823	772
Gestort voorschot	-	-	-
Andere vorderingen	6 575	4 486	5 931
<b>Handelsvorderingen en andere vorderingen</b>	<b>25 497</b>	<b>16 089</b>	<b>14 013</b>
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-4 981	-2 454	-2 569
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	20 516	13 635	11 444

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 3,6 miljoen in 2015 (2014: € 1,3 miljoen en 2013: € 2,0 miljoen).

In 2014 omvatten de handelsvorderingen een niet-vervalen saldo voor een bedrag van € 1,9 miljoen op de verkoop van het gebouw Veridis.

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit over te dragen kosten in verband met de lineaire spreiding van de huurgelden, werken en commissies.

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde. (toelichting 3 E).

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2015 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 0,83 miljoen (2014: € 0,15 miljoen en 2013: € 0,26 miljoen), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 0,23 miljoen (2014: € 0,16 miljoen en 2013: € 0,05 miljoen). De toevoeging en de terugname van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werden geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>537</b>	<b>562</b>	<b>395</b>
Waardeverminderingen op vorderingen	826	153	264
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-118	-18	-47
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen.	-	-	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-231	-160	-50
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>1014</b>	<b>537</b>	<b>562</b>



Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is. In 2013 bedroeg de waardevermindering € 0,21 miljoen netto (waarvan € 0,26 miljoen waardevermindering en € 0,05 miljoen terugname van waardevermindering). In 2014 bedroeg de waardevermindering € 0,007 miljoen netto (waarvan € 0,15 miljoen waardevermindering en € 0,16 miljoen terugname van waardevermindering). In 2015, bedroeg de waardevermindering € 0,59 miljoen (waarvan € 0,82 miljoen waardevermindering en € 0,23 miljoen terugname van waardevermindering).

Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstrekken is € 5,1 miljoen bedragen, waarvan € 1,0 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, het saldo van € 4,1 miljoen met een betalingsachterstand boven 3 maanden. Deze betalingsachterstand is in de eerste plaats verbonden aan de site Dolce La Hulpe voor dewelke het bedrijf IPS, filiaal aan 100% van Banimmo de afrekening realiseert. Since begin 2015 werd deze situatie geleidelijk opgelost als gevolg van een verbeterde cash flow voor Dolce La Hulpe.

## TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

Verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling, gebouwen in fysische of commerciële

herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De wijzigingen van de post gebouwen in voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>148 009</b>	<b>152 060</b>	<b>166 704</b>
Aankopen	31 860	8 910	17 196
Gekapitaliseerde uitgaven	38 030*	23 866	10 660
Herklassering naar vastgoedbeleggingen	-	-	-
Herklassering naar bestelling in uitvoering	-8 867	-	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	-4 000	-400	-5 800
Overboeking van / naar vastgoedbelegging (toelichting 6)	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-12 645	-36 427	-36 700
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>192 387</b>	<b>148 009</b>	<b>152 060</b>

Detail op afsluitingsdatum

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Aanschaffingswaarde	203 287	154 909	158 560
Geboekte waardeverminderingen	-10 900	-6 900	-6 500
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>192 387</b>	<b>148 009</b>	<b>152 060</b>

\* waarvan € 0,597 miljoen gekapitaliseerde interesten

In 2013 werden volgende gebouwen verworven:

- Desguin (België), Desguinlei 100, Antwerpen
- Veridis (België), Herrmann Debrouxlaan 2, Brussel

Volgende gebouwen werden in 2013 verkocht (zie toelichting 20):

- Prins B.5 (België), Prins Boudewijnlaan 5, Kontich
- Rouen (Frankrijk), Rue de la Champmeslé, Rouen
- Eragny (Frankrijk), Centre commercial Art de Vivre, Eragny

In 2014 werden volgende gebouwen verworven:

- SDEC (België), Avenue de l'Europe 21, Charleroi
- Deloitte - Tetris (België), Raymonde de la Rochelaan, Gent

Volgende gebouwen werden in 2014 verkocht (zie toelichting 20):

- Veridis (België), Herrmann Debrouxlaan 2, Brussel
- Suresnes (Frankrijk), rive des Bagatelles in Haute Seine

In 2015 werden volgende gebouwen verworven:

- Verpantin (Frankrijk), rue Jean Lolive, Pantin
- Secretan (Frankrijk), Avenue Secretan, Paris

Volgend gebouw werd in 2015 verkocht (zie toelichting 20)

- Arts 27 (België), Kunstlaan 27, Brussel

Een beschrijving van deze gebouwen is terug te vinden in het eerste gedeelte van het financieel verslag

De Groep doet regelmatig aankopen (of verkopen) van aandelen, in een specifieke vennootschap die op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, een (of meerdere) gebouwen in haar bezit heeft. Dergelijke aan-/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3 maar als een aan-/verkoop van gebouwen.

De bewegingen van bestellingen in uitvoering kunnen als volgt worden uitgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>964</b>	-	-
Aankopen	-	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	14 365	964	-
Herklassering van gebouwen in voorraad	8 867	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-21 915	-	-
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>2281</b>	<b>964</b>	

De bestellingen in uitvoering hebben betrekking op:

In 2014:

- Een kantoorgebouw gelegen Tiroulaan in Charleroi die voor rekening van BNP Paribas Fortis gebouwd wordt.

In 2015:

- Het kantoorgebouw gelegen Tiroulaan die in december opgeleverd werd
- Het kantoorgebouw Deloitte, opgeleverd in december 2015 en gelegen op het Tetris Business Park Ghent

- Het gebouw Cauchy C, gelegen Cauchy laan in Namen om er de Service Public Wallonie te kunnen verwelkomen.

Een beschrijving van deze gebouwen is terug te vinden in het eerste gedeelte van dit financieel verslag.

## TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De onderstaande tabel geeft de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015		2014		2013	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	-	-	-	-	-	-
Verkochte floor opties	-	-	-	-	-	1966
Collars (combinatie van cap en floor)	-	1 058	-	2 205	-	2 018
Swaptions (opties op swaps)	-	-	-	-	-	-
Renteswaps	-	5 358	-	5 193	-	2 653
<b>TOTAAL</b>	-	<b>6 416</b>	-	<b>7 398</b>	-	<b>6 637</b>

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de dekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn per 31 december 2015 de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>				
Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6 250
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500

Periode	Afgeleide <sup>1</sup>	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,6200%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,6250%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7 500
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7 500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 maand	12 500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 maand	12 500
2018-2020	irs	0,6650%	Euribor 3 maand	12 500
2018-2022	irs	1,2100%	Euribor 3 maand	7 500
2018-2022	irs	1,3000%	Euribor 3 maand	7 500
2018-2020	irs	0,7100%	Euribor 3 maand	12 500
2018-2022	irs	1,0925%	Euribor 3 maand	12 500
2018-2022	irs	1,2475%	Euribor 3 maand	12 500
2018-2022	irs	1,0850%	Euribor 3 maand	10 000

<sup>1</sup> cap: plafondrente  
 floor: bodementente  
 irs: interest rate swap of renteswap

De Groep heeft op 31 december 2015 opties afgesloten (caps, floors en collars), en renteswaps om zich in te dekken tegen toekomstige schommelingen van de rentevoeten die worden toegepast op de financiële schulden en op de kredietlijn die is toegestaan door de banken ING en KBC en waarvoor een minimumdekking van 60% moet worden nageleefd.

Deze afgeleide instrumenten zijn afgesloten om het rentesvoetrisico in te dekken, niet alleen op de bestaande schulden, maar ook op de in de komende jaren verwachte schulden (met degressieve dekking).

Banimmo heeft in de loop van de drie laatste boekjaren geen dekkingsboekhouding toegepast.

De financiële instrumenten worden gewaardeerd door actualisatie van de toekomstige kasstromen op basis van

een inreestcurve op afsluitingsdatum. Deze actualisatie wordt meegedeeld door de verschillende bankinstellingen waarbij deze verrichtingen werden afgesloten. Deze waarderingmethode stemt overeen met niveau 3 van de hiërarchie IFRS 7 (toelichting 3 C)

De waarde van deze indekkingsinstrumenten is afhankelijk van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2015 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten € 2,7 miljoen bedragen (€ 2,0 miljoen eind 2014 en € 2,0 miljoen eind 2013). In tegenstelling, een daling van de rentevoet van dezelfde omvang zou een negatieve invloed hebben van € 2,7 miljoen (€ 2,1 miljoen eind 2014 en € 2,0 miljoen eind 2013) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

## TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Termijnbeleggingen	-	-	-
Liquide middelen	3551	4631	4066
	<b>3551</b>	<b>4631</b>	<b>4066</b>

Sedert 2012 heeft Banimmo een "cashpooling" overeenkomst gesloten met een bank die deelneemt aan de nieuwe gesyndiceerde krediet. Die "Cash Pooling" zorgt voor de automatische compensatie van de creditsaldo's met de kortlopende uitstaande bankschulden. Deze overeenkomst omvat bijna alle vennootschappen van de Groep

die 100% dochterondernemingen zijn. De deposito's worden op die manier conform dezelfde voorwaarden vergoed als de bankvoorschotten op korte termijn.

Binnen de geconsolideerde tabel van de kasstromen, kan de nettokaspositie als volgt worden opgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Kas en kasequivalenten	3551	4631	4066
Kaskrediet (toelichting 15)	-1 704	-1 693	-2 133
	<b>1847</b>	<b>2938</b>	<b>1933</b>

De liquiditeiten vertegenwoordigen de bedragen die beschikbaar zijn op de lopende rekening.

## TOELICHTING 14: KAPITAAL

	Aantal aandelen (in duizenden)			Gestort kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Totaal
	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen			
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>10210</b>	<b>1038</b>	<b>11248</b>	<b>132016</b>	<b>534</b>	<b>132550</b>
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	16	16
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	161	-161	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2013</b>	<b>10371</b>	<b>877</b>	<b>11248</b>	<b>132016</b>	<b>550</b>	<b>132566</b>
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-25516	-	-25516
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	146	-146	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2014</b>	<b>10517</b>	<b>731</b>	<b>11248</b>	<b>106500</b>	<b>550</b>	<b>107050</b>
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-	-	-
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	731	-731	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2015</b>	<b>11248</b>	<b>0</b>	<b>11248</b>	<b>106500</b>	<b>550</b>	<b>107050</b>

De reserve die verbonden is aan het kapitaal eind 2015 omvat enerzijds de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatieleningen in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15) en anderzijds de waardering van het aandelenoptieplan en dit voor een bedrag van € 0,158 miljoen (€ 0,158 miljoen in 2014 en € 0,142 miljoen in 2013) (zie toelichting 2.RI).

De aandelen van klasse A geven recht op een gewoon dividend.

De aandelen van klasse B werden ingeschreven door het management (6,49% van het kapitaal) en deze aandelen geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend zoals vastgesteld volgens het artikel 39 van de statuten. Dit recht op een preferent dividend dooft uit na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016. Echter, op voorstel van de Raad van Bestuur, heeft de algemene vergadering van 19 mei 2015 alle aandelen van categorie B omgezet in aandelen van categorie A zodanig dat er geen preferent dividend meer uitkeerbaar is.

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2015 over 106620 eigen aandelen om een stock optie plan voor het personeel te dekken.

Op 31 december 2015 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel van categorie A geeft recht op één stem.

Op 1 september 2006 hebben Affine en de vroegere leden van het management een aandeelhoudersovereenkomst gesloten die op 24 mei 2007 gewijzigd werd. Deze stelt de principes vast van gedeelde controle van de vennootschap tussen twee aandeelhouders: Affine en de vroegere leden van het Management.

De aandeelhoudersovereenkomst was van kracht tot 28 februari 2016 en is op die datum beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is van kracht geworden op 7 april 2016.

## TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
<b>LANGLOPEND</b>			
Kredietlijn - vlottende rente	-	72 262	66 850
Leasing — vlottende rente	-	-	-
Bankleningen - vlottende rente	82 409	32 469	52 146
Obligatielening - vaste rente	77 161	<b>74 283</b>	<b>74 032</b>
	<b>159 570</b>	<b>179 014</b>	<b>193 028</b>
<b>KORTLOPEND</b>			
Kredietlijn — vlottende rente	73 200	222	269
Leasing — vlottende rente	-	-	-
Bankleningen — vlottende rente	9 402	15 640	1 446
Kaskrediet (toelichting 13)	1 704	1 692	2 133
Obligatielening - vaste rente	2 665	2 227	2 232
Andere financiële schulden	5	5	3
	<b>86 976</b>	<b>19 786</b>	<b>6 083</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>246 546</b>	<b>198 800</b>	<b>199 111</b>

Op afsluitingsdatum is de verdeling van de leningen per categorie van rentevoet de volgende:

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
Leningen met vlottende rente	166 715	122 285	122 844
Leningen met vaste rente	79 826	76 510	76 264
Renteloze schulden	5	5	3
	<b>246 546</b>	<b>198 800</b>	<b>199 111</b>

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De leningen van de Groep zijn overigens tegen het risico van renteschommelingen ingedekt door afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties - zie toelichting 12). De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

### A. KREDIETLIJN

Banimmo heeft een kredietfaciliteit afgesloten met een consortium van 2 banken, nl. ING en KBC. De kredietlijn bedraagt € 120 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving.

Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerking te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw. De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 tot 12 maanden. Banimmo heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om de opnames van dit krediet af te lossen. De rentevoet voor deze kredietfaciliteit is gelijkgesteld met de Euribor-rente vermeerderd met een variabele commerciële marge die afhangt van de reële waarde van de gebouwen en het opnemingsniveau op het ogenblik van elk gebruik van het krediet.

In het kader van dit krediet moet de groep een aantal financiële ratio's respecteren (waaronder ratios gelinkt aan de schuldgraad en een ratio berekend als de recurrente

inkomsten op de interestlasten). Op 31 december 2015 repsecteerde de groep 2 ratios niet, met name de ratio Netto financiële schulden op balanstotaal die 69,3% bedroeg (maximum toegelaten van 65%) en de ratio berekend als de recurrente inkomsten op de interestlasten die 40% bedroeg (met minimum vereiste niveau van 125%). Deze situatie werd besproken met de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet en deze hebben hun akkoord gegeven om deze ratio-overschrijding toe te laten.

De groep beschikt op 31 december 2015 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 49,2 miljoen (€ 49,8 miljoen op 31 december 2014 en € 54,6 miljoen op 31 december 2013). De groep heeft op 31 december 2015 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 60,7 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 75,7 miljoen (eind 2014 en 2013 een hypothecaire inschrijving ten belope van € 47,9 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 75,7 miljoen) om deze schulden te waarborgen.

### B. LEASING MET VLOTTENDE RENTE

Een vastgoedbelegging gelegen in Frankrijk werd aangekocht met een leasingovereenkomst met vervaldag september 2020. Het gedeelte interest, per trimester betaalbaar, is berekend aan Euribor 3 maand verhoogd met een marge. In 2013 heeft Banimmo de koopoptie op het betreffend gebouw gelicht en heeft het uitstaand bedrag van de leasing terugbetaald.

## C. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

De rentevoeten die van toepassing zijn op bankleningen met vlottende rentevoet zijn de Euriborrente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Naast de kredietfaciliteit dat hierboven in punt A vermeld staat, had Banimmo in 2015 vijf kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 103,0 miljoen waarvan € 91,6 miljoen gebruikt werden. Eén van deze kredietlijnen, die in april 2015 verviel, werd verlengd.

De Groep heeft op 31 december 2015 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 55,0 miljoen (€ 39,4 miljoen eind 2013 en eind 2014) en een hypothecair mandaat ten belope van € 37,1 miljoen (€ 52,0 miljoen op 31 december 2014 en € 44,6 miljoen op 31 december 2013) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

## D. THESAURIEBEWIJZEN

De afgelopen drie jaar werd er geen thesauriebewijzen uitgegeven.

## E. OBLIGATIELENING

Banimmo heeft in 2010 een obligatielening met warrant uitgegeven voor een bedrag van € 75 miljoen met vervaldag 2015 en een nominale brutorente van 5,15%. Een totaal van 75000 obligaties werden uitgegeven.

De boekwaarde van deze financiële schuld is de uitgifteprijs, aangepast met (i) de kosten en commissielonen om de verrichting te plaatsen en (ii) de waarde van de warrant, rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Het verschil tussen de boekwaarde en de terugbetalingsprijs op vervaldag wordt gespreid over de looptijd van de obligatielening.

Banimmo lanceerde in 2013 een onvoorwaardelijk openbaar omruilbod op het totaal van 75000 obligaties die op 10 juni 2015 vervallen. Er werd aan elke obligatiehouder voorgesteld elke bestaande coupure om te ruilen tegen een nieuwe coupure met een bruto coupon van 5,20% en met vervaldatum op 30 mei 2018, in een verhouding van 1 op 1.

Bij de afsluiting van de aanvaardingsperiode, op 17 mei 2013, werden 34072 bestaande obligaties ingebracht in het bod en werden deze geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een bedrag van € 34072000. De overige 40928 obligaties die niet ingebracht werden in het bod vertegenwoordigen een bedrag van € 40928000 met vervaldatum op 10 juni 2015.

Banimmo heeft in februari 2015 een private plaatsing van obligaties afgesloten voor een totaalbedrag van € 44 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

## TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva te compenseren en wanneer de uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva betrekking hebben op belastingen op het resultaat van dezelfde fiscale entiteit.

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Uitgestelde belastingactiva	5504	5847	5242
Uitgestelde belastingpassiva	-	-	-
<b>TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>5504</b>	<b>5847</b>	<b>5242</b>

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>BIJ OPENING</b>	<b>5847</b>	<b>5242</b>	<b>1088</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	-469	725	3954
Andere bewegingen	126	-120	200
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>5504</b>	<b>5847</b>	<b>5242</b>

De schommeling van de uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva tijdens het boekjaar wordt hieronder vermeld:

<b>UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA</b>	op verliezen	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>						
<b>Op 1 januari 2013</b>	-	-	-	<b>134</b>	<b>-3960</b>	<b>-3826</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	3388	3388
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-134	572	438
<b>Op 31 december 2013</b>	-	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2014</b>	-	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2015</b>	-	-	-	-	-	-

<b>UITGESTELDE BELASTINGACTIVA</b>	op verliezen	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>					
<b>Op 1 januari 2013</b>	<b>2722</b>	<b>222</b>	<b>2852</b>	<b>-882</b>	<b>4914</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	585	640	-922	263	566
Andere	62*	-	-	138**	200
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	134	-572	-438
<b>Op 31 december 2013</b>	<b>3369</b>	<b>862</b>	<b>2064</b>	<b>-1053</b>	<b>5242</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-98	279	252	293	726
Andere	-121***	-	-	-	-121
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2014</b>	<b>3151</b>	<b>1141</b>	<b>2316</b>	<b>-760</b>	<b>5847</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	36	-323	-343	161	-469
Andere	126****	-	-	-	126
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2015</b>	<b>3313</b>	<b>818</b>	<b>1973</b>	<b>-599</b>	<b>5504</b>

Het totale bedrag van de niet gebruikte fiscale verliezen, waarvoor de recuperatie op toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt aanzien en waarvoor bijgevolg geen uitgestelde belastingactiva werden geboekt bedraagt € 67,1 miljoen in 2015 (€ 32,2 miljoen in 2014 en € 29,0 in 2013).

\* Het bedrag van 0,62 miljoen is samengesteld uit uitgestelde belastingen berekend enerzijds op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates voor € 0,054 miljoen en anderzijds op de verandering in de waarde van de aandelen van Montea na het verlies van invloed voor € -0,116 miljoen. Beide elementen zijn onmiddellijk in het eigen vermogen verwerkt.

\*\* Het bedrag van € 0,138 miljoen stemt overeen met het saldo van de uitgestelde belasting op de linearisatie van de commissie en werken op het gebouw Prins B.5 op het moment van de verkoop. Dit resultaat is verwerkt in het verkoopresultaat en niet in het belastingsresultaat.

\*\*\* Het bedrag van € -121 K is samengesteld uit uitgestelde belastingen die enerzijds berekend zijn op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates voor € -0,004 miljoen en anderzijds op de terugname op waarde schommelingen op de aandelen van Montea na het verlies van aanzienlijke invloed ter hoogte van € -0,116 miljoen. Deze twee elementen zijn rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen

\*\*\*\* Het bedrag van € 0,126 miljoen stemt overeen met de terugname van de uitgestelde belastingen berekend op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates die rechtstreeks in de andere elementen van het globaal resultaat werden geboekt.



## TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed	Huur- waarborgen op verkoop van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
<b>Op 1 januari 2013</b>	<b>60</b>	<b>1 750</b>	<b>407</b>	<b>503</b>	<b>2 720</b>
Min langlopend deel	-60	-1 750	-333	-503	-2 646
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>74</b>	-	<b>74</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	76	-	-	76
– Terugneming van overtollige bedragen	60	-	65	-	125
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	708	1	9	718
<b>Op 31 december 2013</b>	-	<b>1 118</b>	<b>341</b>	<b>494</b>	<b>1 953</b>
Min langlopend deel	-	-1 118	-280	-494	-1 892
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>61</b>	-	<b>61</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	18	-	18
– Terugneming van overtollige bedragen	-	-	-	-	-
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	628	35	6	669
<b>Op 31 december 2014</b>	-	<b>490</b>	<b>324</b>	<b>488</b>	<b>1 302</b>
Min langlopend deel	-	-490	-252	-488	-1 230
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>72</b>	-	<b>72</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	1 569	13	-	1 582
– Terugneming van overtollige bedragen	-	125	-	62	187
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	268	261	7	536
<b>Op 31 december 2015</b>	-	<b>1 666</b>	<b>76</b>	<b>419</b>	<b>2 161</b>
Min langlopend deel	-	-1 666	-	-419	-2 085
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>76</b>	-	<b>76</b>

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten de verbintenissen die door Banimmio ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. De duur daarvan stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op verbintenissen die door Banimmio werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

In 2009 heeft Banimmio zich tegenover de certificaathouders verbonden de huurinkomsten voor het gebouw Atlantic House te waarborgen gedurende 6 jaar vanaf de verkoop. Deze verbintenis is ten einde gekomen in 2015. Na gebruik van € 0,3 miljoen, werd de provisie die aangelegd werd teruggenomen voor een bedrag van € 0,125 miljoen.

In het kader van de verkoop van het gebouw Les Corvettes, werd een garantie ter waarborg van de leegstaande oppervlakte gedurende 24 maanden aan de koper verleend voor een bedrag van € 1,0 miljoen (maximum bedrag). Op 31 december 2015, bedraagt het saldo van de provisie € 0,9 miljoen rekening houdend met zijn gebruik.

In het kader van de verkoop van het gebouw Arts 27, werd een garantie ter waarborg van de leegstaande oppervlaktes en het vertrek van huurders gedurende 36 maanden aan de koper verleend. Op 31 december 2015, bedroeg het saldo van de provisie € 0,7 miljoen.

De post rechtszaken heeft betrekking op de handelsgeschillen meestal met dienstverleners, in het kader van de herontwikkeling van gebouwen.

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. Banimmio heeft ermee ingestemd om de kosten van de bodemsanering op zich te nemen, hoewel de Vennootschap van mening is dat zij daar niet voor verantwoordelijk is of op zijn minst niet helemaal voor verantwoordelijk is, en de verantwoordelijkheid daarvoor volgens haar bij de vorige eigenaars ligt. Ondanks twee beslissingen in haar nadeel, is Banimmio nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Daardoor kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgesteld. In 2011 is een gedeelte van de voorziening teruggenomen voor een bedrag van € 0,5 miljoen ingevolge een nieuwe schatting waardoor de globale kost van de saneringswerken hierdoor verlaagd werd. In 2012 werd een tweede terugname geboekt waardoor de provisie teruggebracht

werd naar € 0,435 miljoen. In 2013 en 2014 heeft er zich geen nieuw element voortgedaan en de huidige voorziening werd dus bewaard.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest in 2007 werd bovendien een voorziening van € 0,5 miljoen geconsolideerd voor de toekomstige kosten voor de bodemsanering met betrekking tot het actief "Les Corvettes"; dit op basis van een raming van de globale saneringskosten door een gespecialiseerd studiebureau. Tijdens het boekjaar 2010 werd een groot gedeelte van de saneringswerken betaald. Eind 2012 is er nog steeds een voorziening van € 0,068 miljoen. In 2013 werd van deze voorziening gebruik gemaakt voor een bedrag van € 0,006 miljoen, het saldo wordt als voorziening aangehouden voor toekomstige werken. In 2014 heeft er zich geen nieuw element voortgedaan en de huidige voorziening werd dus bewaard.

In 2015, na de verkoop van het gebouw, heeft Banimmo geen risico's meer die gelinkt zijn aan de sanering van de bodem van dit gebouw. Het saldo van de provisie werd vervolgens opgenomen.

## VEROORDELING VAN BANIMMO EN DOLCE LA HULPE

De correctionele rechtbank van Waals Brabant heeft de NV Dolce La Hulpe en Banimmo NV op 25 februari 2016 veroordeeld tot respectievelijk € 180000 en € 90000 vaste boete door de twee maatschappijen schuldig te bevinden aan onvrijwillige doodslag door gebrek aan vooruitziendheid en voorzichtigheid. Dolce La Hulpe NV en Banimmo NV hebben besloten geen beroep te doen tegen deze beslissing.

## TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Handelsschulden	14271	16407	21469
Te betalen dividenden	-	25	25
Ontvangen voorschotten	4599	2019	1950
Fiscale schulden	255	1072	1074
Sociale schulden	492	659	666
Schulden m.b.t. financiële leasing	1842	2011	2189
Andere schulden	756	737	233
Over te dragen huur	-	-	-
<b>Totaal van handelsschulden en andere schulden</b>	<b>22215</b>	<b>22930</b>	<b>27606</b>
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-4256	-4328	-6616
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	17959	18602	20990

De quasi totaliteit van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen de 3 maand.

Naast de schulden relatief aan Rocquencourt, bevatten de handelsschulden de aankoopprijs van het gebouw Desguin voor € 11,4 miljoen. Op 31 december 2013 was dit gebouw het voorwerp van een verkoopcompromis waarvan de opschortende voorwaarden vervuld waren. De betaling van deze schuld heeft plaats gevonden bij het ondertekenen van de akte tijdens het eerste semester 2014. Banimmo kon van deze aankoop niet meer afzien aangezien de opschortende voorwaarden vervuld waren. Hierdoor wordt de overdracht van risico's en voordelen verbonden aan de eigendom geacht te hebben plaatsgevonden in 2013.

In 2014 werden de schulden met betrekking tot het gebouw Rocquencourt en het gebouw Desguin aangezuiverd. Op 31 december 2014 bestonden de schulden voornamelijk uit facturen op de gebouwen in aanbouw of in renovatie en uit facturen waarvan de vervaldatum nog niet was verstreken.

In 2015 stemt de quasi totaliteit van de ontvangen voorschotten overeen met het voorschot dat betaald werd op de aankoop van het gebouw Anglet gelegen in de Atlantische Pyreneeën en waarvan de overdracht van eigendom in 2016 zal plaatsvinden.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder "Andere schulden". De looptijden hiervan zijn identiek aan die van de huurovereenkomsten waarvoor deze waarborgen zijn aangegaan. De invloed van de actualisering van deze langlopende schulden is van te verwaarlozen betekenis.

De schulden mbt financiële leasing bestaan uit de netto boekwaarde van de geactualiseerde erfpachtvergoedingen voor het terrein H3. Dit erfpacht vervalt op 24 september 2033 maar Banimmo heeft de mogelijkheid om die overeenkomst te verlengen voor een termijn van 33 jaar en daarna eventueel nog eens voor 14 jaar.

<i>(en euros)</i>	Minimum bedragen	Geactualiseerde bedragen
Op minder dan een jaar	206437	159252
Tussen een jaar en 5 jaar	825750	553313
Op langer dan 5 jaar	2528898	1129417
	<b>3561085</b>	<b>1841982</b>

De schuld mbt de financiële leasing van € 2,0 miljoen komt overeen met de geïndexeerde jaarlijkse vergoedingen verschuldigd tot op de volgende herzieningsdatum

van de erfpacht overeenkomst. Het verschil tussen de minimum en de geactualiseerde bedragen komt overeen met de toekomstige interestlast.

## TOELICHTING 19 – NETTO HUURINKOMSTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>11402</b>	<b>12953</b>	<b>12407</b>
Huur en erfpachtrechten	-343	-298	-207
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-1101	-1850	-1050
Onroerende voorheffing en andere taken	-2694	-3122	-3274
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taken	1612	2038	2429
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-1534	-1588	-1254
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	170	203	121
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	607	662	713
<b>Kosten van verhuring</b>	<b>-3283</b>	<b>-3955</b>	<b>2523</b>
<b>Netto huurinkomsten</b>	<b>8119</b>	<b>8998</b>	<b>14930</b>

## TOELICHTING 20: NETTORESULTAAT UIT VERKOPEN

### A. VAN VASTGOED

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-3925	-	341
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-398	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	743	8954	4038
Nettoresultaat van de bestellingen in uitvoering	5591	98	-
	<b>2011</b>	<b>9052</b>	<b>4379</b>

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	15000	-	7700
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-1163	-	-9
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-16878	-	-7349
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-884	-	-
	<b>-3925</b>	<b>-</b>	<b>342</b>

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	919	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-1317	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	<b>-398</b>	-	-

Voor wat de voorraden betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Opbrengst van de verkoop van voorraden	17 612	46 474	41 880
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-685	-1 093	-1 142
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-15 518	-36 427	-36 700
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-666	-	-
	<b>743</b>	<b>8954</b>	<b>4038</b>

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	23 094	1 016	-
Andere opbrengsten met betrekking tot de bestellingen in uitvoering	-	-	-
Transactiekosten	-173	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-17 330	-918	-
	<b>5591</b>	<b>98</b>	-

In 2013, heeft Banimmoo een verkoop afgerond van een vastgoedbelegging:

- Het commerciële complex gelegen in Fontenay-sous-bois in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 7,7 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 0,3 miljoen opgeleverd.

Banimmoo heeft ook 3 vastgoedbeleggingen verkocht:

- Het kantoorgebouw gelegen in Kontich in België is verkocht aan een privé investeerder voor een netto bedrag van € 9,1 miljoen. De verkoop heeft een negatief resultaat van € 0,9 miljoen opgeleverd.
- Het commerciële complex gelegen in Eragny in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 18,7 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 3,0 miljoen opgeleverd.
- Het vastgoed complex gelegen in het historisch hartje van Rouen in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 14,1 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 1,9 miljoen opgeleverd.

In 2014 heeft Banimmoo een verkoop afgerond van 2 gebouwen in voorraad:

- Het gebouw Veridis in België is verkocht aan de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor een netto bedrag van € 20,1 miljoen. Het gebouw was in aanbouw, het resultaat van de inkomsten uit de verkoop wordt geleidelijk aan geboekt op de aanbouw. Op 31 december 2014, was ongeveer 90% van het gebouw in aanbouw, wat een positief netto resultaat genereert van € 2,5 miljoen.

- De Galerij Bagatelle in Frankrijk is verkocht aan een netto bedrag van € 26,4 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 6,5 miljoen opgeleverd.

Banimmoo heeft ook een bestelling gekregen voor een kantoorgebouw voor rekening van BNP Paribas Fortis. Dit gebouw waarvan de vooruitgang 10% bedraagt op 31 december 2014, levert een positief resultaat op een bestelling in uitvoering van € 0,1 miljoen.

In 2015 heeft Banimmoo verschillende gebouwen verkocht:

#### a. Verkoop van een vastgoedbelegging

- Het kantoorgebouw Les Corvettes, dat gelegen is in Colombes, Frankrijk, werd aan een institutioneel investeerder voor een nettoprijs van € 15,00 miljoen verkocht. Deze verkoop heeft een negatief nettoresultaat gegenereerd van € 3,9 miljoen, rekening houdend met het feit dat een huurwaarborg van € 0,9 miljoen voor de leegstaande delen werd toegekend aan de koper.

#### b. Verkoop van een materieel vast actief

- De naakte eigendom van het conferentiecentrum Dolce La Hulpe, die geboekt werd in materiële vaste activa en een boekwaarde had van € 1,3 miljoen (zie toelichting 7), werd verkocht voor een prijs van € 0,9 miljoen, wat een verlies van € 0,4 miljoen inhoudt. Aangezien de transactie uitgevoerd werd door deconsolidatie van een adhoc vennootschap (special purpose entity) en door integratie als volgens de vermogensmutatie geconsolideerde vennootschap ten belope van 49%, kan een meer nauwkeurige beschrijving teruggevonden worden in toelichting 8.

### c. Verkoop van drie voorraadgebouwen

- Het gebouw Kunst 27, dat gelegen is in de Leopoldwijk in Brussel, werd aan de vennootschap Patrizia Immobiliën AG verkocht voor een bedrag van € 14,3 miljoen. Deze verkoop heeft een positief nettoresultaat opgeleverd van € 0,6 miljoen, rekening houdend met het feit dat een huurwaarborg van € 0,7 miljoen werd toegekend aan de koper, die gebaseerd is op het risico van opzegging en op de huurleegstand voor een periode van 3 jaar.
- Het Veridis-gebouw in België, waarvan hierboven melding wordt gemaakt in de voorraad in 2014, werd voltooid en opgeleverd in 2015. Hieruit vloeit een bijkomende verkoopprijs uit van € 2,9 miljoen euro, die volledig opgeslorpt werd door het bedrag van de werkzaamheden die uitgevoerd werden om het gebouw te voltooien. Op deze verkoop werd in 2015 bijgevolg geen enkel resultaat gegenereerd.
- De parkings die gelegen zijn in het gebouw Galerie Bagatelle in Frankrijk, waarvan hierboven melding wordt gemaakt in de voorraadverkoop in 2014, werden verkocht voor een nettoprijs van € 0,4 miljoen. Deze verkoop heeft een positief nettoresultaat gegenereerd van

€ 0,1 miljoen.

### d. Bestelling in uitvoering voor twee gebouwen

- Het kantoorgebouw TIROU, waarvan hierboven melding wordt gemaakt in de bestellingen in uitvoering voor 2014, werd ten belope van 90% afgewerkt en in de toestand waarin het zich bevond verkocht aan de vennootschap IRET (50% partner in het project), dat de risico's voor het voltooien van de bouw van het gebouw op zich neemt; In 2015 genereert deze transactie een positief nettoresultaat van € 1,3 miljoen. Deze verkoop is gekoppeld aan de verkoop van de volgens de vermogensmutatie geconsolideerde vennootschap Charleroi Tirou Promotion, waarvan melding wordt gemaakt in punt B van deze toelichting.
- Het Deloitte-gebouw, dat gelegen is in het Tetris Business Park Ghent te Gent in België, en bestemd is als regionale zetel van de vennootschap Deloitte, werd verkocht aan de vennootschap Integrale. Deze bestelling in uitvoering werd voltooid en eind december 2015 opgeleverd. Deze transactie heeft een positief nettoresultaat gegenereerd van € 4,3 miljoen.

## B. VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	2198	-	19399
Transactiekosten	-2	-	-112
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-1158	-	-19038
	<b>1038</b>	<b>-</b>	<b>249</b>

In 2013 heeft Banimmo de verkoop van 50% van haar deelname in de joint-venture SNC Les Jardins des Quais aan Affine afgerond. Deze vennootschap die een commercieel en kantoren complex gelegen aan de oevers van de Garonne beheert, werd door Banimmo en Affine (50/50 joint venture) op 28 februari 2006 gekocht. Het bedrag van € 19 miljoen dat vermeld staat in de rubriek verkopen, vertegenwoordigt het gedeelte van Banimmo op verkoopdatum.

In 2015 heeft Banimmo de participatie (50%) die ze bezat in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion, die het

gebouw Tirou bezat na afloop van de operatie waarvan melding wordt gemaakt in deel A van deze toelichting, in de rubriek bestellingen in uitvoering 2015, alsook het terrein waarop het gebouw werd opgetrokken, verkocht aan de vennootschap IRET. De verkoop van deze participatie heeft een positief nettoresultaat gegenereerd van € 1,0 miljoen.

De volledige Tirou-operatie heeft bijgevolg in 2015 een totaal nettoresultaat gegenereerd van € 2,3 miljoen.

## TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

### A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-575	-3929	-6549

In 2012 werden de residuaire rechten op het pand H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4,8 miljoen. Deze waarde komt overeen met de residuele waarde bekomen op een vastgoedproject met een oppervlakte van 34000 m<sup>2</sup> (conform de toelatings opgenomen in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dat na het einde van het vruchtgebruik in 2023 zou ontwikkeld worden. De voornaamste aannames voor dit vastgoedproject die door de vastgoedexpert werden weerhouden zijn: i) een netto huur gebaseerd op een unitaire brutohuur van

138 €/m<sup>2</sup> kantooroppervlakte(actuele waarde) mits aftrek van de erfpachtcanon (actuele waarde), ii) een bouwkost (zonder honoraria en onvoorziene kosten) van 1453 €/m<sup>2</sup>, iii) honoraria (architect, stabiliteitsingenieur, enz.) van 10%, iv) onvoorziene kosten van 3% en v) aan kapitalisatietoet van 6,50%. Deze residuele waarde in 2023 werd vervolgens geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8% om haar actuele waarde van € 4,8 miljoen te bekomen. In 2013 na wijzigingen in de aannames weerhouden door de expert om het project te waarderen,

werd een waardedaling van € 446 K geboekt. In 2014 en 2015 werden waardedalingen van respectievelijk € 0,5 en € 0,4 miljoen geboekt. Een verlies van 0,25% van de kapitalisatievoet in deze waardering zou een positieve invloed hebben op de waarde van de residuele rechten van H3 van ongeveer € 2,2 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25% zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,0 miljoen op de waarde van de residuaire rechten.

In 2014 heeft de daling zich grotendeels geconcentreerd op de gebouwen Diamond (verhuurd voor 68%) in België en Les Corvettes (verhuurd voor 87%) in Frankrijk. De aanpassing op Diamond is het gevolg van

de heronderhandelingen van de bestaande huurovereenkomsten en verbouwingen die gerealiseerd werden om nieuwe huurders aan te trekken. De aanpassing op Les Corvettes is voornamelijk het gevolg van een minder gunstige situatie voor kantoorgebouwen die gesitueerd zijn in de omtrek van Parijs,

In 2015 werd er een waardedaling van € 0,4 miljoen geboekt op het gebouw gelegen in Koningslo. Dit verklaart zich door het feit dat vervaldatum van sommige huurcontracten dichter komen. De waarde van Alma Court stijgt met € 0,4 miljoen dankzij een betere bezettingsgraad (97% op jaar einde).

## B. OP VOORRADEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-4000	-400	-5800
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-	568
	<b>-4000</b>	<b>-400</b>	<b>-5800</b>

Overeenstemming met IAS 2 zijn de voorraden gevalueerd tegen het laagste tussen kostprijs en netto verkoopvoorwaarde. De kostprijs en de netto verkoopvoorwaarde worden bepaald in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes samengevat in toelichting 2. In 2013, had deze impairment test aangegeven dat de netto verkoopwaarde lager was dan de kostprijs, en dit voor de gebouwen North Plaza en H5. Bijgevolg, werd een waardevermindering voor een bedrag van € 5,8 Mio geboekt. In 2014, door een leegstand en door een daling van de locatieve waarde, heeft de impairment test

aangegeven dat de netto verkoopwaarde lager was dan de kostprijs, en dit voor het gebouw Vaugirard. Bijgevolg, werd een waardevermindering voor een bedrag van € 0,4 miljoen geboekt

In 2015 werd een waardevermindering van € 4 miljoen geboekt op het gebouw North Plaza ten gevolge van de aanhoudende leegstand en het feit dat het gebouw niet geselecteerd werd door de Europese Commissie.

## TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

Andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	-	-	-
Kosten van energieaudit vastgoed	-	-	-
Andere lopende kosten op gebouwen	155	84	131
Toevoegingen aan de voorzieningen	15	-	76
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-188	-2	-121
Waardevermindering op vorderingen	384	154	326
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-350	-179	-98
	<b>16</b>	<b>57</b>	<b>314</b>

In 2010 werd een sterke stijging van de voorziening voor de huurgarantie ten gunste van de vastgoedcertificaten "Atlantic Certificates" aangelegd ingevolge het vertrek van een belangrijke huurder uit het gebouw Atlantic House. In 2012 en 2011 werd deze voorziening aangepast in functie van de risico's op leegstand van dit gebouw waarvoor de huur door Banimmo werden gewaarborgd. In 2014 en 2013 nadert de eindvervaldatum van de toegestane garantie en werd deze provisie aanzienkelijk verminderd ten gevolge van de globale vermindering van het leegstandsrisico van het gebouw.

Eind 2015 is de garantie die door Banimmo gegeven werd ten einde gekomen en heeft Banimmo geen verplichting meer tegenover Atlantic Certificates. Na aanwending, werd het saldo van de provisie die in de vorige jaren werd opgebouwd, teruggenomen voor een bedrag van € 0,125 miljoen.

De rubriek "Andere lopende kosten op gebouwen" omvat hoofdzakelijk diverse bijkomende vergoedingen die verband houden met vroegere verkopen.

Een gebruik van de voorziening van de saneringskosten van de site Albert Building voor een bedrag van € 6000 werd geboekt in 2015 (€ 6000 in 2014 en € 4000 in 2013). Op 31 december 2015 bedraagt de provisie € 0,4 miljoen.

In 2013 heeft Banimmo terugnames op fiscale voorzieningen geboekt op verkopen van voorgaande jaren voor een bedrag van € 0,06 miljoen (€ 0,223 miljoen op 2012) omdat de risico's door verjaring waren uitgedoofd.

De waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen betreffen voornamelijk de gebouwen Les Corvettes, Paris Marché Saint Germain et Paris Vaugirard.

## TOELICHTING 23: ADMINISTRatieve KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	5247	4774	4365
Diensten en diverse goederen	3051	3172	2770
Kosten voor het bestuderen van dossiers	155	119	87
Afschrijvingen op materiële vaste activa	172	175	152
Min waarde op de verkoop van vaste activa	398	-	-
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	54	112	198
	<b>9077</b>	<b>8352</b>	<b>7572</b>

In 2013, zijn de administratieve kosten gedaald door een vermindering van het aantal werknemers en een daling van de diensten en diverse goederen (prestatiekosten zoals advocaten, expertises van gebouwen, adviseurs, ...).

De bedrijfskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 9,1 miljoen tegenover € 8,3 miljoen in 2014 en € 7,6 miljoen in 2013.

De stijging van de personeelskosten is voornamelijk te wijten aan ontslagvergoedingen ter hoogte van € 0,7 miljoen.

De diensten en diverse goederen zijn licht gedaald maar nog steeds beïnvloed zoals het geval was in 2014, door de herstructurering van Urbanove.

De studiekosten hebben voornamelijk betrekking op kosten gemaakt op lopende projecten en waarvan de toekomstige realisatie niet bewezen is.

De minwaarde op de verkoop van vaste activa heeft betrekking op de overdracht van de naakte eigendom op Dolce La Hulpe.

Dit actief, opgenomen in de vaste activa, dat een boekwaarde had van € 1,3 miljoen (zie toelichting 7) werd verkocht aan een prijs van € 0,9 miljoen waardoor een verlies van € 0,4 miljoen werd geboekt. De operatie werd uitgevoerd door de deconsolidatie van een bedrijf ad hoc (special purpose entity) en door de integratie van een vennootschap via de eigen vermogensmutatie (ter hoogte van 49%). Een nauwkeurige beschrijving is te lezen in toelichting 8.

## TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3996	3569	3362
Kosten van sociale zekerheid	778	771	717
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	197	162	139
Andere	276	272	147
	<b>5247</b>	<b>4774</b>	<b>4365</b>
Gemiddeld aantal werknemers	31,37	29,50	28,00

De lonen en vergoedingen omvatten in 2015 ontslagvergoedingen ten belope van € 0,7 miljoen (€ 0,0 miljoen in

2014 en € 0,02 miljoen in 2013). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

## TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
Rentelasten op:			
– Bankleningen	1 962	1 433	1 287
– Kredietlijn	1 873	1 751	2 003
– Thesauriebewijzen	-	-	-
– Obligatielening	4 625	4 120	4 114
– Andere financiële schulden	17	38	-
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	499	444	395
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-638	-108	-43
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	1 766	3 428	122
– Waardevermindering op vorderingen	22 382	464	-
<b>Financiële kosten</b>	<b>32 486</b>	<b>11 570</b>	<b>7 878</b>
Rente-inkomsten	-1 886	-3 136	-3 511
Resultaten uit financiële leasing	-	-	-
Andere financiële opbrengst	-	-	-30
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-67	-2 533	-1 725
Toevoeging / (terugname) provisie voor risico's en lasten op financiële activa	109	-	-
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	-	29	108
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-1 844</b>	<b>-5 640</b>	<b>-5 158</b>
<b>TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>30 642</b>	<b>5 930</b>	<b>2 720</b>

In 2014 bereiken de financiële kosten een totaal van € 11,6 miljoen: een stijging tegenover vorig jaar (€ 7,9 miljoen). Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de variatie van de reële waarde van de financiële afgeleide instrumenten. Na een grondige analyse te hebben gedaan van de twee projecten in hun nieuwe configuratie en gezien het feit dat de waarde van participaties van de groep Urbanove op nul staat in de geconsolideerde rekeningen, werd in 2015 een impairment test toegepast op de totale waarde van de verleende leningen, hetzij een bedrag van € 46,9 miljoen (interessen inbegrepen). Deze analyse heeft aan het licht gebracht dat Banimmo maar een gedeelte van het bedrag van de verleende leningen zou kunnen recupereren. Bijgevolg heeft Banimmo beslist om een waardevermindering van € 22,4 miljoen te boeken (nominaal bedrag van € 21 miljoen en € 1,4 miljoen gekapitaliseerde interesten). Dit bedrag stemt overeen met het geschatte gedeelte dat niet kan worden teruggevorderd bij afloop van de projecten. Een gedetailleerde informatie is terug te vinden in toelichting 8.

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatielening zijn in 2015 gestegen ten gevolge van de nieuwe obligatieuitgifte die in februari 2015 werd gedaan. Deze kosten omvatten:

- De obligaties met warrants die in 2010 werden uitgegeven met een coupon van 5,15% en die niet werden ingebracht in het openbaar bod tot omruil zoals beschreven in toelichting 15 (40 928 obligaties op een totaal aantal van 75 000). Deze obligaties werden in 2015 terugbetaald.
- De obligaties die in 2013 werden uitgegeven met een coupon van 5,20% voor een periode van 5 jaar en die het resultaat zijn van het openbaar bod tot omruiling op een gedeelte van de obligatielening met warrant uitgegeven in 2010, zoals beschreven in toelichting 15 (34 072 obligaties op een totaal aantal van 75 000)

- De obligaties uitgegeven in februari 2015 voor een periode van 5 jaar met een vast jaarlijks coupon van 4,25% (zie toelichting 5)

De dividenden ontvangen uit financiële activa komen voornamelijk van Montea. In 2014 stemt dit dividend overeen met enerzijds de uitkering over het boekjaar 2013 en anderzijds de uitkering over het verwachte resultaat voor de periode tussen 1 januari 2014 en 24 juni 2014, datum waarop de kapitaalsverhoging door uitgifte van nieuwe aandelen heeft plaatsgevonden (zie punt c van toelichting 9). Het dividend van 2013 komt overeen met de uitkering van het resultaat van 2012.

In 2015 bezit Banimmo geen enkel aandeel Montea meer. Het bedrag van € 0,066 miljoen omvat het verschil tussen het geschatte uit te keren bedrag voor de periode tussen 1 januari 2014 en 24 juni 2014 (datum waarop een kapitaalsverhoging werd doorgevoerd) en het reële uitgekeerde bedrag voor dezelfde periode.

Het verlies op de realisatie van financiële activa in 2013 en 2014 heeft betrekking op de uitoefening van de verkoopoptie van de inkomstrechten in het kader van een Tax Shelter transactie.

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo onderhevig aan een risico van renteverhoging wat de financiële kosten zou kunnen doen toenemen.

Banimmo past echter een indekkingstrategie toe op haar financiële schuld tot 2022. Deze strategie heeft een financiële kost van € 2,7 miljoen als gevolg (tegenover een last van € 2,7 miljoen in 2014 en € 2,9 in 2013) afkomstig uit de oefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan residuele voorwaarden ten nadele van Banimmo.



Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) een impact van ongeveer € 0,8 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2014 en € 0,6 miljoen in 2013) op de rentelasten

hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk teniet gedaan door de waardeschommeling van de indekkingsinstrumenten.

## TOELICHTING 26: BELASTINGEN

### A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kan worden als volgt opgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Courante belastingen	-922	2 535	5 877
Uitgestelde belastingen	469	-725	-3 954
	<b>-453</b>	<b>1 810</b>	<b>1 923</b>

### B. AFSTEMMING TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE DAADWERKELIJKE AANSLAGVOET

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen en dit omwille van de volgende elementen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Resultaat vóór belastingen	-33 687	-7 512	-12 005
Aanslagvoet	33,99	33,99	33,99
<b>Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet</b>	<b>11 450</b>	<b>2 553</b>	<b>4 081</b>
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	1 401	583	149
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-692	-1 315	-4 005
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	656	1 412	6 985
– op resultaten van vorige boekjaren	-	-	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-195	-1 774	-1 334
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	7	-558	-929
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-12 174	-2 096	-6 870
– specifieke bijkomende belastingen	-	-615	-
– andere aanpassingen	-	-	-
<b>Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar</b>	<b>453</b>	<b>-1 810</b>	<b>-1 923</b>
Resultaat vóór belastingen	-33 687	-7 512	-12 005
Daadwerkelijke aanslagvoet	-1,34	24,09	16,02

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door terugname van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de boeking van (i) de

waardering van overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijziging in reële waarde op vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten.

## C. BELASTINGEN OP DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Nettoresultaat van de periode	-33 234	-9 322	-13 928
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-369	352	-182
fiscaal effect	125	-120	62
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	-	-	-
fiscaal effect	-	-	-
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa zonder fiscaal effect (terugname van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	-	-	-137
<b>GLBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN</b>	<b>-33 478</b>	<b>-9 090</b>	<b>-14 185</b>

## TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

	2015	2014	2013
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap <i>(in duizenden euro)</i>	-33 227	-9 320	-13 928
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)			
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-33 227	-9 320	-13 928
- waarvan toekomend aan aandelen A	-33 227	-8 720	-12 853
- waarvan toekomend aan aandelen B	-	-600	-1 075
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
- aandelen A	11 249 924	10 518 384	10 370 544
- aandelen B	-	730 706	876 702
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)			
- aandelen A	-2,93	-0,82	-1,23
- aandelen B	-	-0,82	-1,23

## TOELICHTING 28: DIVIDEND PER AANDEEL

Tijdens het boekjaar 2013 en 2014 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van het dividend voor het boekjaar 2015 komt overeen met het voorstel van de raad

van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 10 mei 2016.

	2015	2014	2013
<b>Gewoon dividend per aandeel</b>			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders <i>(in duizenden euro)</i>	-	-	-
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel <i>(in euro)</i>	-	-	-
<b>Preferent dividend per aandeel van klasse B</b>			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B <i>(in duizend euro)</i>	-	-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	-	730 706	876 702
Bruto preferent dividend per aandeel <i>(in euro)</i>	-	-	-
Netto preferent dividend per aandeel <i>(in euro)</i>	-	-	-

## TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het kader van de activiteiten. Op basis van de toestand op 31 december 2015 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd (toelichting 17).

## TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

### A. VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Op het eind van de boekjaren 2015, 2014 en 2013 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Eind 2015 heeft Banimmo een promesse ondertekend voor de aankoop van een handelscomplex gelegen in Anglet (zuid-westen van Frankrijk). De ondertekening van de aankoopsovereenkomst en de overdracht van de voornaamste rechten en verplichtingen is voorzien tijdens het tweede trimester van 2016. Een bedrag van € 3,4 miljoen werd als voorschot betaald.

Sinds 2009 had Atlantic Certificates een verkoopoptie aan Banimmo, tegen marktwaarde, op het onroerend goed Atlantic House. Deze optie is in 2015 vervallen en werd niet uitgeoefend.

### B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE HUUROVEREENKOMSTEN WAARBIJ BANIMMO DE HUURDER IS

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten gesloten.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Te betalen huur	1 700	1 531	612
Te betalen erfpachtrechten	19 960	20 332	18 682
	<b>21 660</b>	<b>21 863</b>	<b>19 294</b>
<b>Te betalen huur</b>			
Op minder dan één jaar	332	249	259
Tussen 1 en 5 jaar	1006	846	353
Op meer dan 5 jaar	362	436	-
	<b>1 700</b>	<b>1 531</b>	<b>612</b>
<b>Te betalen erfpachtrechten</b>			
Op minder dan één jaar	595	559	465
Tussen 1 en 5 jaar	2 379	2 359	2 431
Op meer dan 5 jaar	16 986	17 414	15 786
	<b>19 960</b>	<b>20 332</b>	<b>18 682</b>

Verder heeft Banimmo verbintenissen aangegaan in het kader van contracten voor de huur van rollend materieel en andere kantooruitrusting. De betreffende verbintenissen worden beschouwd als zijnde niet betekenisvol.

### C. VERLENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de Groep Banimmo bovendien diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk € 5,398 miljoen in 2015, € 26,632 miljoen in 2014 en € 25,927 miljoen in 2013.

### D. ANDERE VERBINTENISSEN

#### Andere gegeven verbintenissen:

In het kader van de verkoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo aan de kopers via de verkoopcontracten gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

In het kader van de overdracht van de aandelen Dolce La Hulpe, had Banimmo een koopoptie op de aandelen van Lex84 verleend. Deze optie werd in 2015 uitgeoefend en

Banimmo heeft 51% van de participatie in Lex 84 verkocht aan Imocobel en RH Venture.

De Groep heeft op 31 december 2015 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 115,8 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 112,8 miljoen teneinde de financiële schulden te waarborgen.

#### Andere ontvangen verbintenissen:

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo via de koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo van de huurders heeft ontvangen, bedroegen respectievelijk € 1,6 miljoen in 2015, € 2,3 miljoen in 2014 en € 1,9 miljoen in 2013.

### E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Op minder dan één jaar	9 774	10 589	11 914
Tussen 1 en 5 jaar	35 250	29 129	37 594
Op meer dan 5 jaar	11 993	8 344	25 199

De gecumuleerde waarde van toekomstige erfpacht canons verschuldigd tot op eerste vervaldag van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex84 en Dolce

La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) die niet kon worden ontbonden, heeft de volgende vervaldagen:

	2015	2014	2013
Op minder dan één jaar	75 000	75 000	75 000
Tussen 1 en 5 jaar	300 000	300 000	300 000
Op meer dan 5 jaar	2 250 000	2 325 000	2 400 000

## TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

### DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land		% deelneming 31.12.2015	% deelneming 31.12.2014	% deelneming 31.12.2013
<b>BANIMMO SA (moeder onderneming)</b>	<b>België</b>	Controle			
ALMA COURT INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV (Verandering in de consolidatie door een verlies van de controle in 2015 op de verkoop van een participatie van 51% - zie ondernemingen met deelnemingsverhouding)	België	Controle	-	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV (verkoop in 2015)	België	Controle	-	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LUSO INVEST NV (verkoop in 2014)	België	Controle	-	-	100,00%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA (aankoop in 2014, vroeger onderneming waarop vermogensmutatie is toegepast)	België	Controle	100,00%	100,00%	-
TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE SA (oprichting in 2014 - verkoop in 2015)	België	Controle	-	85,01%	-
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS (fusie met Banimmo in 2015)	Frankrijk	Controle	-	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO ERAGNY SAS (fusie met Banimmo in 2015)	Frankrijk	Controle	-	100,00%	100,00%
FON.COM SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
POINT COURSE BAGATELLE SC	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%

#### Evaluatie van de controle

Banimmo heeft de controle in rechte over deze deelnemingen en geen enkel feitelijk element verandert deze controle.

## ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land	Aard van de controle	% deelneming 31.12.2015	% deelneming 31.12.2014	% deelneming 31.12.2013
SCHOONMEERS - BUGTEN NV	België	invloed van betekenis	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV	België	invloed van betekenis	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	invloed van betekenis	50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV	België	invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV	België	invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY NV	Frankrijk	invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
LEX 84 NV (Verandering in de consolidatie door een verlies van de controle in 2015 op de verkoop van een participatie van 51% - zie filialen opgenomen in de integratie van de consolidatie)	België	invloed van betekenis	49,00%	-	-
CITY MALL DEVELOPMENT NV (verkoop in 2014)	België		-	-	25,00%
URBANOVE NV - (ex CITY MALL INVEST NV)	België	invloed van betekenis	44,38%	49,38%	33,75%
LES RIVES DE VERVIERS NV	België	invloed van betekenis	44,70%	49,67%	41,62%
LE COTE VERRE NV	België	invloed van betekenis	46,60%	51,40%	41,62%
CHARLEROI CENTER DEVELOPMENT NV	België		-	-	41,62%
BUREAU CAUCHY A NV (aankoop en partiële splitsing in 2014)	België	gezamenlijke controle	50,00%	50,00%	-
BUREAU CAUCHY B NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	gezamenlijke controle	50,00%	50,00%	-
BUREAU CAUCHY C NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	gezamenlijke controle	50,00%	50,00%	-
CHARLEROI TIROU DEVELOPMENT NV (aankoop in 2014 - verkoop in 2015)	België	gezamenlijke controle	-	50,00%	-

### Evaluatie van de controle

#### Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey en Grondbank The Loop

Banimmo nv bezit rechtstreeks 50% van Schoonmeers-Bugten nv en onrechtstreeks 25% via een participatie van 50% in Project Development Survey and Management cvba dat de overige 50% van Schoonmeers-Bugten nv bezit.

Schoonmeers-Bugten nv heeft een rechtstreekse participatie van 33,38% in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent bezit de overige aandelen (66,62%). Hierdoor, en bovenop het feit dat ze niet meer dan 3 bestuurders heeft op 9, heeft Banimmo slechts een betekenisvolle invloed.

De vennootschappen Schoonmeers Bugten nv en Project Development Survey and Management cvba hebben als enige activiteit het beheer van de participaties in de vennootschap Grondbank The Loop nv. De waarde van deze twee vennootschappen hangt bijgevolg enkel af van de activiteit van de vennootschap Grondbank The Loop waarop Banimmo enkel een betekenisvolle invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een betekenisvolle invloed heeft op al deze drie vennootschappen.

#### Groupe Conferinvest

Sinds september 2007 heeft Banimmo 49% van de vennootschap Conferinvest nv in handen, die op haar beurt 100% bezit van de vennootschap Dolce La Hulpe nv en van de vennootschap Dolce Chantilly sas. Twee vennoten bezitten elk 25,5% van de resterende participaties. Banimmo nv en Conferinvest nv hebben slechts 3 gezamenlijke bestuurders, terwijl de vennoten er elk twee hebben benoemd. Gelet op al deze feiten heeft Banimmo een betekenisvolle invloed op de drie vennootschappen van de groep Conferinvest.

### Groep Urbanove

Sinds 2010 hadden Banimmo en L'Immobilière Huon zich verenigd in de groep City Mall. Banimmo had een belang van 25% in City Mall Development nv dat de vennootschap City Mall Invest nv controleerde waarin Banimmo eveneens een belang had van 30%. Via deze twee vennootschappen had Banimmo nv economisch gezien een belang van 38,25% in de drie vennootschappen die de projecten rond de winkelcentra in Verviers, Namen en Charleroi tot eind 2012 beheerden. In 2013 werd, naar aanleiding van de overname door Banimmo van 3750 bijkomende aandelen in City Mall Invest aan een prijs van € 1,00, het belang in City Mall Invest opgetrokken tot 33,75% en het belang in de vennootschappen die de projecten beheerden werd opgetrokken tot 41,62%. Aangezien Banimmo niet de mogelijkheid had de meerderheid van de bestuurders van City Mall Invest nv en van City Mall Development nv te benoemen, was ze van oordeel dat ze een betekenisvolle invloed had, aangezien de controle verzekerd werd door L'Immobilière Huon, dat de meerderheid van de resterende participaties in handen had.

In 2014 hebben verschillende transacties ertoe geleid dat de aandeelhoudersstructuur van de groep City Mall is gewijzigd:

- Banimmo heeft de Société de Développement Européens de Charleroi, een dochteronderneming van de vennootschap Charleroi Center Development, zelf een dochteronderneming van City Mall Invest, overgenomen. Dankzij deze overname heeft Banimmo de controle over het project in Charleroi kunnen overnemen.
- Banimmo en L'Immobilière Huon hebben in onderling overleg een einde gemaakt aan hun samenwerking, wat de volgende gevolgen heeft gehad:

- Banimmo heeft haar participatie in City Mall Development nv verkocht.
- Banimmo heeft haar participatie in Charleroi Center Development nv verkocht.
- De vennootschap City Mall Invest nv heeft haar firma-naam gewijzigd naar Urbanove Shopping Development nv.
- Een wijziging van de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap Urbanove Shopping Development nv.

Het gevolg hiervan is dat Banimmo ten belope van 49,38% aandeelhouder is geworden in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 49,67% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 51,40% in de vennootschap Le Coté Verre nv.

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen 6 andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om 2 bestuurders op in totaal 5 te benoemen. Een aandeelhouderspakt beperkt de bevoegdheden van Banimmo en verdeelt deze bevoegdheid zodanig dat Banimmo geen enkele beslissing kan nemen zonder het akkoord van minstens twee andere bestuurders wat betreft dagelijkse beheerbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspakt. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze een betekenisvolle invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een verbonden onderneming (IFRS 11).

## BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C

In 2014 heeft Banimmo 50% overgenomen van de participaties in de vennootschap Bureaux Cauchy. De overige 50% waren in handen van de vennootschap Thomas & Piron Bâtiment. Naar aanleiding van een partiële splitsing via de oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firma-naam van deze vennootschap, bezit Banimmo nu 50% van de participaties in de

vennootschappen Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C. De overige 50% van deze vennootschappen zijn in handen van Thomas & Piron Bâtiment. Volgens een aandeelhouderspakt benoemen de twee partners hetzelfde aantal bestuurders en kunnen ze geen beslissingen nemen zonder het akkoord van de andere. Hierdoor is Banimmo van oordeel dat ze de gezamenlijke controle over deze drie vennootschappen uitoefent.

## CHARLEROI TIROU PROMOTION

In 2014 heeft Banimmo 50% overgenomen van de participaties in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion. De overige 50% is in handen van de vennootschap Inter Real Estate Trusty. Volgens een aandeelhouderspakt benoemen de twee partners hetzelfde aantal bestuurders en kunnen ze geen beslissingen nemen zonder het akkoord van de andere. Hierdoor is Banimmo van oordeel dat ze de gezamenlijke controle over deze drie vennootschappen uitoefent.

In 2015 heeft Banimmo haar participatie in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion verkocht aan IRET die zodoende 100% van de vennootschap bezit (zie toelichting 8)

## LEX 84

In 2015 heeft Banimmo 51% van haar deelneming in de vennootschap Lex 84 verkocht aan RH Venture en aan Imocobel, die samen ook indirect 51% van de vennootschap Dolce La Hulpe nv aanhouden. Aangezien de groep Banimmo geen controle meer heeft op haar activa maar wel een significante invloed, heeft ze de vennootschap Lex84 nv volledig gedeconsolideerd en heeft ze 49% van haar deelneming die overblijven als ondernemingen met deelsnemingsverhouding geconsolideerd (zie toelichtingen 8 en 31). De invloed ontstaat hoofdzakelijk doordat de te nemen beslissingen in deze vennootschap afhankelijk zijn van de beslissingen die genomen worden door de groep Conferinvest.

## TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBONDEN ONDERNEMINGEN

### A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

In 2013, 2014 en 2015 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Conferinvest voor een bedrag van € 400.000.

In 2015, heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt aan de vennootschappen Bureau Cauchy A, B et C voor een bedrag van € 0,075 miljoen en aan de vennootschap Charleroi Tirou Promotion voor een totaalbedrag van € 0,121 miljoen. In 2014, bedroeg het totaal gefactureerde bedrage aan deze vennootschappen € 0,1 miljoen.

Banimmo heeft voor haar interventie in de projecten van Urbanove tevens een bedrag van € 100.000 gefactureerd aan deze groep.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

### B. SALDO OP AFSLUITINGSDATUM MET BETREKKING TOT DE AANKOOP EN VERKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

De vorderingen op Conferinvest NV (€ 1,4 miljoen) zijn onbetaald per 31 december 2015. Deze vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.

### C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE BESTUURDERS

De vergoedingen van de leden van het Directiecomité en de bestuurders bedragen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
Erelonen directiecomité	2091	1717	1285
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	93	73	58
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	253	205	
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	83	72	85

### Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding, met inbegrip van de andere voordelen en vergoedingen, die door de vennootschap en haar dochterondernemingen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal 6 personen, waarvan 1 persoon het Management van Banimmo eind oktober 2015 verlaten heeft en twee het Management begin oktober vervoegd hebben) bedroegen in 2015 in totaal € 2091 435 (dit bedrag komt in haar totaliteit overeen met de globale bruto jaarlijkse vergoeding).

Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité zoals omschreven in de sectie "Algemene inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd voor het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen. In 2015 werden de aandelen van categorie B omgezet in aandelen van categorie A. Hierdoor is er geen enkel preferent dividend meer uitkeerbaar.

"Er is geen voordeel voor het personeel op korte termijn, geen voordeel op gebied van werkgelegenheid, geen ander voordeel op lange termijn, of betalingen met betrekking tot aandelen die door de vennootschap aan de

voornaamste bestuurders zijn toegekend. Er werd aan een directielid die het management eind oktober verlaten heeft beëindigingsvergoeding uitbetaald.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochterondernemingen aan hen toegekend.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die aan de CEO tijdens 2015 wordt toegekend, bedraagt € 364487 (exclusief vergoedingen) voor Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden (CEO) voor de periode tussen januari 2015 en oktober 2015 en bedraagt € 20000 (na belastingaftrek) voor Alain Chaussard voor de periode tussen november en december 2015. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1051448.

Eind oktober 2015 heeft Stratefin BVBA het management van Banimmo verlaten. Naast zijn globale jaarlijkse bruto vergoeding van € 364487 voor de periode tussen januari en oktober 2015, werd een vergoeding van € 655000 uitbetaald, conform de overeenkomst tussen Banimmo et Stratefin BVBA.

### D. LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBODEN ONDERNEMINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>			
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	490	490
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	245	245	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	486	490
Conferinvest NV - vervaldag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	12250	12250	12250
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	1470	1470	1470
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019	735	735	735
Urbanove NV - vervaldag 24.10.2019	45516	44923	35000
Urbanove NV - Gekapitaliseerde intresten	1707	325	1446
Schoonmeers-Bugten NV	100	89	31
PDSM SCARL	76	72	68
Bureau Cauchy A NV	40	45	-
Bureau Cauchy B NV	25	25	-
Bureau Cauchy C NV	40	30	-
Charleroi Tirou Promotion NV	0	1394	-
Lex 84 NV	432	-	-
<b>Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>	<b>66556</b>	<b>65519</b>	<b>54920</b>
<b>Gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde intresten)	-22707	-325	-
<b>Totaal gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>	<b>-22707</b>	<b>-325</b>	<b>-</b>



<i>(in duizenden euro)</i>	2015	2014	2013
<b>Renteopbrengsten op de toegestane leningen</b>			
Dolce La Hulpe NV	92	95	62
Dolce Chantilly SA	11	12	6
Conferinvest NV	290	394	326
City Mall Invest NV	1382	2591	2865
Les Jardins des Quais SNC			230
Schoonmeers-Bugten NV	6	3	2
PDSM CVBA	4	3	3
Bureau Cauchy A NV (begin van de interesten in 2015)	-	-	-
Bureau Cauchy B NV (begin van de interesten in 2015)	-	-	-
Bureau Cauchy C NV (begin van de interesten in 2015)	-	-	-
Charleroi Tirou Promotion NV	93	28	-
<b>Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen</b>	<b>1878</b>	<b>3126</b>	<b>3494</b>
<b>Lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde interesten)	-22382	-325	-
<b>Totaal lasten op waardevermindering op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>	<b>-22382</b>	<b>-325</b>	<b>-</b>

Behalve de leningen aan Conferinvest nv, Dolce Chantilly SA, Dolce La Hulpe nv en City Mall Invest, hebben de leningen aan verbonden ondernemingen geen vervaldag en leveren ze de volgende rente op:

- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 980 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 18 augustus 2008)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 980 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 05 juli 2013)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 980 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 20 augustus 2013)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 245 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 30 mei 2014)
- Ten overstaan van Dolce Chantilly SA, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 12250 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 6 maand plus een marge van 1,75% (conventie van 28 februari 2007) betaalbaar onder bepaalde opschortende voorwaarden: vanaf 12.05.2010 werd deze intrest aangerekend.
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 1470 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 735 K€ niet achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 3,50% (conventie van 22 juni 2009)
- Ten overstaan van Urbanove NV, 47,2 miljoen achtergestelde lening tegen de vaste rente van 3,00%
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6%
- Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5%
- Ten overstaan van Charleroi Tirou Promotion NV, tegen de vaste rente van 7%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

## TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen	Percentage
<b>REFERENTIE AANDEELHOUDERS</b>		
<b>AFFINE</b>	<b>5 622 072</b>	<b>49,51</b>
<b>MANAGEMENT VAN BANIMMO</b>		
Strategy, Management and Investments bvba	1 931 895	17,01
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
Stratefin Management bvba	199 203	1,75
<b>TOTAL MANAGEMENT van Banimmo</b>	<b>2 643 789</b>	<b>23,28</b>
Andere medewerkers van Banimmo	35 000	0,31
<b>Banimmo eigen aandelen</b>	<b>107 454</b>	<b>0,95</b>
<b>FREE FLOAT</b>		
<b>Rest van het publiek</b>	<b>2 948 229</b>	<b>25,96</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>11 356 544</b>	<b>100,00</b>

## TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE ZIJ VERBONDEN ZIJN

### A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten</b>	112 747 €
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	
- Andere controleopdrachten	32 118 €
- Opdrachten van belastingadvies	-
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-

### B. BEZOLDIGINGEN VOOR PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten</b>	48 028 €
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	
- Andere controleopdrachten	-
- Opdrachten van belastingadvies	-
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-

## TOELICHTING 35: GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF

Het geherwaardeerd nettoactief wordt berekend, rekening houdend met de marktwaarde die door een onafhankelijke schatter bepaald wordt, op basis van de kapitalisatie van de markthuur, of voor gebouwen waarvan de verkoop op korte of middenlange termijn beoogd wordt, op basis van de beste inschatting van de verkoopwaarde zoals ingeschat door een onafhankelijke schatter. Deze schatting wordt toegepast voor alle gebouwen aangehouden door zowel de groep Banimmo als door verbonden ondernemingen.

Wanneer het mogelijk is dat het gebouw verkocht wordt middels een verkoop van aandelen (share deal), wordt de marktwaarde aangepast aan de vermindering verbonden aan de fiscale latentie. Bij asset deals, wordt de marktwaarde gecorrigeerd met de belastingen die betaald moeten worden in het kader van de verkoop, rekening houdend met mogelijke fiscale verliezen.

Op 31 december 2015 bedroeg het geherwaardeerd nettoactief € 127,0 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van € 11,2.

# VERSLAG VAN DE COMMISARIS 2013

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2013, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt KEUR 356784 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 13928.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting

neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle -informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 1 april 2014

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door  
Xavier DOYEN

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2014

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2014, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt KEUR 339744 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 9322.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar

die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle -informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### BENADRIJING VAN BEPAALDE AANGELEGENHEDEN

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting 3 bij de geconsolideerde financiële overzichten, die een omschrijving bevat van de onzekerheden met betrekking tot de inbaarheid van de vorderingen op de groep Urbanove.

### VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 16 april 2014

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

# VERSLAG VAN DE COMMISARIS 2015

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2015, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN – OORDEEL MET VOORBEHOUD VANWEGE EEN BEPERKING IN DE REIKWIJDTE VAN DE CONTROLE

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt KEUR 350.589 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 33.227.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

#### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten. Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel met voorbehoud vanwege een beperking in de reikwijdte van de controle te baseren.

#### Onderbouwing van het oordeel met voorbehoud vanwege een beperking in de reikwijdte van de controle

Banimmo NV heeft een vordering op Urbanove Shopping Development NV voor een netto bedrag van KEUR 24.515, na een waardevermindering van KEUR 22.382 die in 2015 werd geboekt. Deze waardevermindering maakt het voorwerp uit van een commentaar in de toelichtingen 3 en 8 op basis waarvan wij, zoals de raad van bestuur, vaststellen dat de maatregelen teneinde tegemoet te komen aan de financiële moeilijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van de projecten het voorwerp uitmaken van een analyse door het management van de vennootschappen van de groep Urbanove en waarbij het risico van afwijking van de weerhouden hypothesen belangrijk zou kunnen zijn. Op datum van huidig verslag is geen voldoende en geschikte controle-informatie, nodig om het gepast karakter van de waardering van de vordering te kunnen beoordelen, beschikbaar. Bijgevolg zijn wij niet in staat geweest om te bepalen of een bijkomende waardevermindering noodzakelijk is.

#### Oordeel met voorbehoud vanwege een beperking in de reikwijdte van de controle

Naar ons oordeel, uitgezonderd de mogelijke effecten van de aangelegenheid zoals beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van het oordeel met voorbehoud vanwege een beperking in de reikwijdte van de controle", geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2015 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

#### Paragraaf inzake overige aangelegenheden

De beperking in de reikwijdte van de controle komt voort uit omstandigheden waarover de entiteit geen controle heeft en omstandigheden die verband houden met timing van de werkzaamheden van de audit.

#### VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISAs), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 29 maart 2016

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris  
vertegenwoordigd door  
Xavier DOYEN

# JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 10 mei 2016. De commissaris heeft een oordeel met voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening

van Banimmo NV vanwege een beperking in de reikwijdte van de controle. De onderbouwing van het oordeel bevindt zich in extenso in het verslag van de commissaris op vorige pagina. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

## BALANS

(in euro)

ACTIVA	2015	2014	2013
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>161 005 434</b>	<b>195 790 943</b>	<b>170 531 041</b>
Oprichtingskosten	910 837	793 767	1 216 376
Immateriële vaste activa	42 235	55 203	125 237
Materiële vaste activa	22 263 139	23 106 734	21 956 189
Financiële vaste activa	137 789 223	171 835 239	147 233 239
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>53 552 136</b>	<b>53 448 876</b>	<b>64 200 794</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	40 842 370	44 039 466	32 490 810
Vorderingen op ten hoogste één jaar	10 363 166	6 532 469	2 541 185
Geldbeleggingen	772 955	766 179	27 157 973
Liquide middelen	1 092 172	836 813	471 236
Overlopende rekeningen	481 471	1 273 949	1 539 590
<b>Totaal der activa</b>	<b>214 557 569</b>	<b>249 239 819</b>	<b>234 731 835</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>86 554 746</b>	<b>120 279 098</b>	<b>113 883 945</b>
Kapitaal	106 500 000	106 500 000	132 015 738
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-
Reserves	7 171 880	7 165 104	7 055 140
Overdragen winst	-27 509 267	6 221 861	-25 579 066
Kapitaalsubsidies	-	-	-
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1 904 825</b>	<b>3 653 436</b>	<b>4 304 523</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 904 825	3 653 436	4 304 523
Uitgestelde belastingen	-	-	-
<b>SCHULDEN</b>	<b>126 097 998</b>	<b>125 307 286</b>	<b>116 543 367</b>
Schulden op meer dan één jaar	79 686 252	95 676 819	87 786 695
Schulden op ten hoogste één jaar	42 911 411	26 411 644	25 434 358
Overlopende rekeningen	3 500 335	3 218 823	3 322 314
<b>Totaal der passiva</b>	<b>214 557 569</b>	<b>249 239 819</b>	<b>234 731 835</b>

(in euro)

RESULTATENREKENING	2015	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>22 482 696</b>	<b>24 415 149</b>	<b>12 506 798</b>
Bedrijfskosten	31 909 746	28 100 103	21 256 237
<b>Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)</b>	<b>-9 427 050</b>	<b>-3 684 954</b>	<b>-8 749 439</b>
Financiële opbrengsten	14 355 619	27 062 771	10 764 971
Financiële kosten	8 179 274	7 988 143	5 630 088
<b>Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting</b>	<b>-3 250 705</b>	<b>15 389 674</b>	<b>-3 614 556</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	9 549 240	11 861 570	433 588
Uitzonderlijke kosten	40 022 887	20 856 091	24 846 565
<b>Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	<b>-33 724 351</b>	<b>6 395 153</b>	<b>-28 027 533</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	-	-	-
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>-33 724 351</b>	<b>6 395 153</b>	<b>-28 027 533</b>
<b>Overboeking naar de belastingsvrije reserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>-33 724 351</b>	<b>6 395 153</b>	<b>-28 027 533</b>
<b>RESULTAATVERWERKING</b>			
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	<b>-27 502 490</b>	<b>-19 183 913</b>	<b>-25 645 738</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-33 724 351	6 395 153	-28 027 533
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	6 221 861	-25 579 066	2 381 795
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>0</b>	<b>25 733 241</b>	<b>66 672</b>
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	0	25 515 738	-
Aan de reserves	-	217 503	66 672
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>6 776</b>	<b>327 466</b>	<b>-</b>
Aan de wettelijke reserves	-	327 466	-
Aan de overige reserves	6 776,48	-	-
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>-27 509 267</b>	<b>6 221 861</b>	<b>-25 579 066</b>
<b>Uit te keren winst</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vergoeding van het kapitaal	-	-	-



## AANVULLENDE INFORMATIE





## 1. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2015 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 106500000, verdeeld over 11356544 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Alle aandelen zijn volledig volgestort. Sinds 19 mei 2015 zijn er geen categorieën van aandelen meer.

### 1.2. EFFECTEN DIE HET KAPITAAL NIET VERTEGENWOORDIGEN

De vennootschap heeft ook 75000 obligaties uitgegeven elk verbonden met 35 warrants (op de dag van de uitgifte werden de warrants afgesplitst en werden ze afzonderlijk genoteerd op NYSE Euronext Brussels), hetzij een totaal van 2625000 warrants.

### 1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijke kapitaal (€)	Aantal aandelen
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11245250	75262750	8653100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19220	75281970	8653100
29/06/2007	1ste verhoging	+54961431	130243401	11272147
26/07/2007	2de verhoging	+1772337	132015738	11356544
20/05/2014	Kapitaalvermindering	-25515738	106500000	11356544
31/12/2014	/	/	106500000	11356544
31/12/2015	/	/	106500000	11356544

## 2. OPRICHTINGSAKTE EN STATUTEN

### 2.1. MAATSCHAPPELIJK DOEL

Banimmo heeft tot doel, voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland:

1. Het verrichten van alle bewerkingen met betrekking tot onroerende rechten van gelijk welke aard, en met betrekking tot de goederen en/of roerende rechten die er uit voortvloeien, zoals kopen, bouwen, ontwikkelen, verbouwen, verhuren (hierin begrepen de onroerende leasing), onderverhuren, in erfpacht geven of opstalrecht verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks of mits tussenpersoon uitbaten, ruilen, verkopen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het regime van de mede-eigendom plaatsen en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking

Banimmo heeft op 2 mei 2013 een onvoorwaardelijk bod tot omruiling gelanceerd op alle 75000 obligaties.

Als gevolg van dit bod tot omruiling werd het bedrag van € 75 miljoen dat in 2015 verviel op een evenwichtige manier gespreid tussen een bedrag van € 40,9 miljoen dat in juni 2015 vervalt en € 34,1 miljoen dat in mei 2018 vervalt. In februari 2015 heeft een nieuwe uitgifte van obligaties plaatsgevonden voor onderschrijving ten bedrage van 44 Mio €.

Op 31 december 2015 bestaan er geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

### 1.3. AANDELEN GEHOUDEN DOOR OF VOOR REKENING VAN BANIMMO

Op 31 december 2015 bezat Banimmo 106620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

heeft op het commercieel, technisch en/of administratief beheer, de valorisering voor zichzelf of voor de rekening van derden van alle onroerende bebouwde of niet bebouwde eigendommen, alle onderzoeken en schattingen verrichten, alle administratieve toelatingen vragen, alle lastenkohieren opstellen en alle architecten en/of aannemingscontracten sluiten.

2. Het nemen van belangen door middel van inbreng in geld of in natura, fusie, inschrijving, deelneming, of op gelijk welke andere wijze in andere, bestaande of op te richten, vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, die een gelijkaardig of analoog doel hebben of waarvan het doel van aard is de verwezenlijking van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

3. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.
4. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.
5. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
6. Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.
7. Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
8. Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.
9. Alle waarborgen en zekerheden van welke aard ook stellen, hierin begrepen het stellen van waarborgen en zekerheden ten voordele van andere vennootschappen van de groep, ten voordele van vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft, en ten voordele van vennootschappen die haar rechtstreeks of onrechtstreeks controleren.

Banimmo kan alle of een deel van deze investeringen financieren, eventueel in associatie of met de medewerking van derden of middels uitgifte van vastgoedcertificaten.

Wanneer bepaalde verrichtingen van Banimmo gerealiseerd worden met de inbreng van de inschrijvers op certificaten, mag Banimmo eveneens leningen aangaan om haar investeringen, de herstelling of de verbetering van de gebouwen vooraf te financieren in het uiteindelijke belang van de inschrijvers op certificaten.

Banimmo kan alle verrichtingen doen die noodzakelijk of nuttig zijn voor of betrekking hebben op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, hierin begrepen het verwerven of houden van financiële instrumenten.

Zij zal eveneens mandaten van bestuurder of vereffenaar kunnen uitoefenen in andere vennootschappen.

## 2.2. RAAD VAN BESTUUR

### Samenstelling

Banimmo wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit ten minste zes (6) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij / zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn herkiezbaar. Het mandaat van de uittredende en niet herbenoemde bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die zich heeft uitgesproken over de herbenoeming.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter.

Hij kan onder zijn leden eveneens een vicevoorzitter aanduiden.

### Bevoegdheid

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel, met uitzondering van deze die het Wetboek van vennootschappen of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.

Niettegenstaande de verplichtingen die voortvloeien uit het collegiaal bestuur, met name het overleg en het toezicht, kunnen de bestuurders onder elkaar de bestuurstaken verdelen.

### Vergaderingen

De raad van bestuur vergadert zo vaak als het belang van de vennootschap het vereist, ten minste vier keer per jaar, of telkens de voorzitter van de raad van bestuur of een andere bestuurder hierom vraagt. De vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden op de plaats vermeld in de oproeping, en bij voorkeur op de zetel van de vennootschap. De oproepingen tot de vergadering van de raad van bestuur worden, in de mate van het mogelijke, ten minste acht (8) dagen vóór de vergadering verzonden, behalve wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap een kortere termijn vereisen.

Elke bestuurder ontvangt, in de mate van het mogelijke, ten minste vijf (5) dagen vóór de vergadering van de raad van bestuur, alle nuttige documenten en inlichtingen. Hij kan bovendien vragen dat elk stuk (brief, factuur, prijsopgave, voorstel, boekhoudkundig verslag) waarvan hij het nazicht door de raad van bestuur nuttig acht, wordt voorgelegd aan de raad van bestuur. De oproepingen gebeuren geldig per brief of per elektronische post, met dien verstande dat geen oproeping vereist is voor de gewone vergaderingen, behalve voor de bepaling van het tijdstip ervan. Een deel van of alle bestuurders kunnen deelnemen aan de vergadering van de raad van bestuur door middel van telefoon, videoconferentie of ieder gelijkwaardig telecommunicatiemiddel waardoor al de personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. De personen die door zulke technische middelen deelnemen aan een vergadering worden beschouwd als zijnde in persoon aanwezig op deze vergadering.

### Beraadslaging

De raad van bestuur kan enkel geldig beraadslagen indien ten minste de meerderheid van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Elke bestuurder mag volmacht geven aan een andere bestuurder om hem te vertegenwoordigen op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur en er te stemmen in zijn plaats. Zulk mandaat moet het voorwerp uitmaken van een volmacht die de

handtekening draagt van de bestuurder (die een digitale handtekening mag zijn zoals gedefinieerd in artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek) en die overgemaakt wordt aan de raad van bestuur bij gewone brief, fax, elektronische post of iedere andere vorm bepaald in artikel 2281 van het Burgerlijk wetboek. Indien de volmacht werd verstrekt per fax of per elektronische post, dient het origineel aan de raad te worden verzonden per eenvoudige brief binnen een termijn van vijf (5) werkdagen. Een fysieke vertegenwoordiger van een rechtspersoon kan zich eveneens laten vertegenwoordigen door een bestuurder of werknemer van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Geen enkele bestuurder mag echter meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Wanneer, in een raad van bestuur die geldig is samengesteld, één of meer bestuurders of hun vertegenwoordigers zich onthouden te stemmen, worden de beslissingen geldig aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dit vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van alle bestuurders. In dergelijk geval geldt een voorstel van beslissing, voorafgegaan door een omstandige uiteenzetting van de motieven, als besluit van de raad van bestuur indien het voorstel tegelijk aan alle bestuurders werd meegedeeld en dit voorstel schriftelijk, onvoorwaardelijk en unaniem door de bestuurders werd goedgekeurd. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

### Dagelijks bestuur

De raad van bestuur mag het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, die al dan niet leden van de raad van bestuur zijn. Zij treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, naar gelang de beslissing van de raad van bestuur. De raad van bestuur kan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de dagelijks bestuurder(s) beperken. Deze bevoegdheidsbeperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

### Directiecomité

De raad van bestuur heeft een directiecomité opgericht, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn, en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan dit directiecomité, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. Niettegenstaande deze bevoegheidsdelegatie, blijven de volgende bevoegdheden en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- de benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris-generaal van de vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de vennootschap,

of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;

- het voorstel tot benoeming van de leden van het directiecomité van de vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftientwintig percent (25%) van de activa van de vennootschap);
- de goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van vijf (5) jaar;
- de goedkeuring van het driejarig "business plan", dat elk jaar geactualiseerd en aangepast dient te worden;
- de goedkeuring van het jaarlijkse budget, dat volgende elementen omvat:
  - de inkomsten en lasten (met betrekking tot onroerend goed en andere);
  - de verkoop van bepaalde activa met een minimale nettoprijs;
  - de uitgaven ("Capital Expenditures") voor elke investering;
  - de uitgaven ("Capital Expenditures"), zowel in kosten als in honoraria, voor elke ontwikkeling;
  - een budget voor de verwerving van activa;
- de goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurde budget, met name van elke verkoop voor een bedrag lager dan vijftien procent (15%) van de nettoprijs goedgekeurd in het kader van het budget, of van elke overschrijding van een goedgekeurde investeringsuitgave ("Capital Expenditures") van ten minste tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250 000) per actief;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her)ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5 000 000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de werkwijze van het directiecomité, evenals de wijze van aanstelling van zijn leden, hun afzetting, hun eventuele vergoeding en de duur van hun opdracht. Tenzij de raad van bestuur er anders over beslist, handelt het directiecomité als college.

De raad van bestuur kan eveneens beperkingen aanbrengen aan de bevoegdheden die hij toekent aan het directiecomité. Dergelijke beperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

Indien een rechtspersoon tot lid van het directiecomité benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

### Adviserende comités

De raad van bestuur heeft twee adviserende comités opgericht en georganiseerd, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders met uitzondering van het investeringscomité dat is samengesteld uit 4 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

## 2.3. CATEGORIEËN EN RECHTEN VERBODEN AAN DE AANDELEN

Sinds 19 mei 2015 worden de aandelen niet meer in categorieën verdeeld.

## 2.4. WIJZIGING VAN DE RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS

De rechten van de aandeelhouders zijn wettelijk en statutair vastgelegd. Zij kunnen gewijzigd worden overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen.

## 2.5. SAMENSTELLING, BEVOEGDHEDEN, OPROEPINGEN EN TOELATINGSFORMALITEITEN VOOR DE ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE AANDEELHOUDERS

### Samenstelling en bevoegdheden

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die het recht hebben, zelf of via een lasthebber, te stemmen, met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De beslissingen aangenomen door de algemene vergadering zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezige of dissidente aandeelhouders.

### Vergaderingen

De gewone algemene vergadering – ook jaarvergadering genoemd – wordt jaarlijks gehouden op de tweede dinsdag van de maand mei, om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, zal de algemene vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de commissaris, bespreekt de jaarrekening en, na goedkeuring van de jaarrekening, verleent kwijting – bij afzonderlijke stemming – aan de bestuurders en aan de commissaris; zij gaat over, naargelang het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uittredende of ontbrekende bestuurders en de commissaris, spreekt zich uit – bij afzonderlijke stemming – over het remuneratieverslag en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

Een buitengewone algemene vergadering – of een bijzondere algemene vergadering in de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen – kan op elk moment worden samengeroepen om te beraadslagen en beslissingen te nemen betreffende alle punten die onder haar bevoegdheid vallen.

De algemene vergadering moet worden samengeroepen op vraag van de aandeelhouders die één vijfde (1/5) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen of op vraag van de voorzitter van de raad van bestuur of van twee bestuurders en elke keer dat het belang van de vennootschap dit vereist.

### Oproepingen

De algemene vergadering, zowel de gewone als de buitengewone, komt samen na bijeenroeping door de raad van bestuur of door de commissaris.

De oproepingen bevatten de agenda en zijn opgesteld overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen.

### Toelatingsformaliteiten

#### Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de 14de dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur, Belgische tijd (de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering, aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, dat hij deel wil nemen aan de algemene vergadering, door het versturen aan het adres aangeduid in de oproepingen van een origineel ondertekend formulier op papier.

Uiterlijk op dezelfde dag legt de houder van gedematerialiseerde aandelen aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, een attest voor, afgeleverd door de erkende rekeninghouder of door de vereffeningstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De emittent van certificaten die betrekking hebben op effecten op naam is verplicht zich in deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap, die hiervan melding maakt in het register van gezegde effecten. De emittent die nalaat deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap kan enkel deelnemen aan de stemming tijdens de algemene vergadering indien de geschreven verklaring die zijn voornemen vermeldt om deel te nemen aan de algemene vergadering, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit artikel, zijn hoedanigheid van emittent preciezer.

De emittent van certificaten die betrekking hebben op gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de verklaring aan de vennootschap van zijn voornemen deel te nemen aan de algemene vergadering tijdens de welke hij dit recht uitoefent, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit artikel. Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming.

Onder werkdagen worden verstaan alle dagen van de week, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen in België.

### **Lastgevingen en volmachten**

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber.

Behalve in de gevallen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen, mag een aandeelhouder voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk en moet ondertekend worden door de aandeelhouder. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangeduid in de oproepingen. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

### **Toegangsformaliteiten**

Vóór de vergadering zijn de aandeelhouders of hun lasthebbers verplicht een aanwezigheidslijst te ondertekenen waarop hun naam, hun voornaam, hun domicilie of maatschappelijke benaming en maatschappelijke zetel, alsook het aantal aandelen waarvoor ze aan de vergadering deelnemen, vermeld worden. De vertegenwoordigers van aandeelhouders-rechtspersonen moeten de documenten die hun hoedanigheid van orgaan vaststellen, overhandigen.

De natuurlijke personen, aandeelhouders, organen of lasthebbers die aan de vergadering deelnemen, moeten hun identiteit kunnen bewijzen.

### **Andere effecten**

De houders van winstbewijzen, aandelen zonder stemrecht, obligaties, warrants, of andere effecten uitgegeven door de vennootschap, alsook de houders van certificaten uitgegeven met de medewerking van de vennootschap die door haar uitgegeven effecten vertegenwoordigen, kunnen de vergadering van aandeelhouders bijwonen in de mate dat de wet hun dit recht en, in voorkomend geval, het recht om deel te nemen aan de stemming, toekent. Indien zij wensen eraan deel te nemen, zijn zij onderworpen aan dezelfde formaliteiten van voorafgaande kennisgeving, toegang, vorm en neerlegging van de volmachten, als deze opgelegd aan de aandeelhouders.

## **2.6. STATUTAIRE BEPALINGEN DIE EEN WIJZIGING VAN DE CONTROLE OVER DE VENNOOTSCHAP Zouden kunnen vertragen, opschorten of verhinderen**

### **Verkrijging van eigen aandelen**

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs, tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan twintig procent (20%) lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan, en niet meer dan twintig procent (20%) hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs van de aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen, zoals bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 627, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen. Als de verwerving door de vennootschap buiten de beurs gebeurt, zelfs jegens een dochtervennootschap, zal de vennootschap in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen.

Voorgaande machtiging werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurze vervreemden, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de vervreemding ter beurze van aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden.

### **Machtiging om het toegestaan kapitaal te gebruiken in geval van openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap**

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, in geval van een openbaar bod tot overname van de effecten van de vennootschap, het kapitaal te verhogen onder de voorwaarden voorzien in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie (3) jaar bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014. De kapitaalverhogingen waartoe besloten werd in het kader van deze machtiging zullen toegerekend worden aan het resterend deel van het toegestaan kapitaal, voorzien in artikel 6 van de statuten.

## 2.7. MEDEDELING ONTVANGEN IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 74 §8 VAN DE WET VAN 1 APRIL 2007 MET BETREKKING TOT OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

Op 28 augustus 2015, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

Referentieaandeelhouders:

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
AFFINE	5622072	49,51%
STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS	1931895	17,01%
ANDRÉ BOSMANS MANAGEMENT	512691	4,51%

## 2.8. OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwerft, moet aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, hetzij direct, hetzij indirect, hetzij in samenwerking met één of meer andere personen, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten een quotum van drie procent (3%) of meer bereiken van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen waarvoor de kennisgeving verplicht is. Van elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten, tot stand gekomen in dezelfde omstandigheden als deze vermeld in de vorige alinea, moet tevens kennis gegeven worden aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de FSMA wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.

De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het huidig artikel, moeten gericht worden aan de FSMA, en, per aangetekende brief, aan de raad van bestuur van de vennootschap, uiterlijk op de tweede (2de) werkdag die volgt op de dag van de definitieve verwerving of overdracht, op grond waarvan kennisgeving verplicht is. De effecten verkregen door erfenis moeten echter slechts dertig (30) dagen na aanvaarding van de nalatenschap, in voorkomend geval onder voorbehoud van boedelbeschrijving, ter kennis gebracht worden.

De vennootschap moet elke kennisgeving die zij ontvangt de eerstvolgende werkdag openbaar maken en moet deze kennisgevingen in de bijlagen tot haar jaarrekening opnemen. NYSE Euronext Brussel zal de details van deze kennisgevingen publiceren. De schending van deze transparantieplichtingen kan de opschorting van stemrechten met zich mee brengen, evenals een beschikking die de verkoop van de aandelen aan de derden beveelt, en strafsancities.

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 65 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

De formulieren voor de hierboven vermelde publicaties zijn beschikbaar op de internetsite van de FSMA die tevens verdere toelichting verschaft.

## 2.9. KAPITAALSWIJZIGING

Op grond van het Belgisch vennootschapsrecht en de statuten van de vennootschap, kan de vennootschap haar maatschappelijk kapitaal verhogen of verminderen door een beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap genomen met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering waarop minstens 50% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap aanwezig of vertegenwoordigd is.

### Voorkeurrecht

In geval van verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden de aandelen die in speciën worden onderschreven eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt. De termijn gedurende welke het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend, wordt vastgesteld door de algemene vergadering of, desgevallend, door de raad van bestuur, en kan niet korter zijn dan vijftien (15) dagen, te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

Het voorkeurrecht is verhandelbaar gedurende de ganse inschrijvingstijd binnen de perken van de overdraagbaarheid van de aandelen.

De raad van bestuur kan beslissen dat het geheel of gedeeltelijk niet gebruiken door de aandeelhouders van hun voorkeurrecht, tot gevolg heeft dat het proportioneel aandeel van de aandeelhouders die hun voorkeurrecht reeds hebben uitgeoefend, verhoogt; hij bepaalt ook de wijze van deze inschrijving. De raad van bestuur heeft eveneens het recht om, onder de door hem vast te stellen voorwaarden, alle overeenkomsten af te sluiten om de inschrijving op het geheel of een deel van de te plaatsen aandelen te verzekeren. In het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden voorzien in artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen, kan de algemene vergadering het voorkeurrecht beperken of opheffen.

In geval van kapitaalverhoging in het kader van het toegevoegd kapitaal, kan de raad van bestuur eveneens, in het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden

voorgescreven door artikelen 603, alinea 3, en 596 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht beperken of afschaffen, zelfs dat in het voordeel van één of meerdere wel bepaalde personen, andere dan de personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

### Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen door de uitgifte van een aantal aandelen, of van financiële instrumenten die recht geven op een aantal aandelen, voor een bedrag van maximum honderd en zes miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 106500000), met dien verstande dat dit, overeenkomstig artikel 603, alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen, niet tot gevolg mag hebben dat het kapitaal in één of meerdere malen verhoogd wordt tot een bedrag dat hoger is dan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal. De raad van bestuur kan deze bevoegdheid gebruiken ter gelegenheid van de uitgifte van de effecten waarvan sprake in artikel 14 van de statuten.

De verhoging(en) van het kapitaal waartoe krachtens deze bevoegdheid wordt besloten kunnen geschieden:

hetzij door nieuwe inbrengen in speciën of in natura, geëigend met inbegrip van een onbeschikbare uitgiftepremie, waarvan de raad van bestuur het bedrag vaststelt, en door het creëren van nieuwe aandelen, die zullen genieten van de door de raad van bestuur vast te stellen rechten,

hetzij door omzetting van reserves, zelfs onbeschikbare, of van uitgiftepremies, en met of zonder het creëren van nieuwe aandelen.

Deze bevoegdheid wordt aan de raad van bestuur toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar, die een aanvang neemt op datum van de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, i.e. 7 augustus 2014.

Zij kan één of meerdere malen hernieuwd worden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

In geval van kapitaalverhoging door de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremies, indien er zijn, moeten toewijzen aan een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal vormen en die, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal door de raad van bestuur, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen verminderd of opgeheven worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend onder de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen.

## 3. CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen enerzijds Affine en anderzijds Stratéfin, Strategy, Management and Investments BVBA en André Bosmans Management BVBA (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 26 maart 2010, op 26 en op 28 juli 2011.

Deze overeenkomst legt de principes van een deugdelijk bestuur vast overeenkomstig de in België geldende normen (art. 522, §1 w.venn.) met inachtnaam van de volheid van beslissingsbevoegdheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur is belast met het algemeen beleid en de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.

De aandeelhoudersovereenkomst was van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum op dewelke de overeenkomst beëindigd werd. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments zal in voege treden op 7 april 2016. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

Strategie en autonomie: de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmo in het kader van haar nichestrategie als onafhankelijk bedrijf te ontwikkelen. Ze zullen bij het nemen van hun beslissingen elke inmenging van hun eigen ondernemingsstrategie of vermogensbelangen vermijden.

Raad van bestuur: het algemene beleid van de Banimmo groep, de krachtens artikel 21 van de statuten en art. 6.2. van het Corporate Governance Charter voorbehouden materies en het toezicht op het directiecomité vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Haar samenstelling geeft de wil van de Aandeelhouders weer om de controle op de vennootschap te delen. Het voorzitterschap wordt verzekerd door Affine.

Overleg tussen de Aandeelhouders, die op geregelde tijdstippen samenkomen om te overleggen over de transacties en de door de raad van bestuur te nemen beslissingen voor te bereiden. Die vergaderingen vormen echter geen beslissingsorgaan en vervangen noch de raad van bestuur, noch het directiecomité.

## 4. VERKLARINGEN

### 4.1. VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur neemt de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de raad van bestuur, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie verrat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De raad van bestuur verklaart dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

(a) de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;

(b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;

(c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document.

## 5. WERKNEMERS

Op 31 december 2015 telde Banimmo 26 werknemers (21 voltijdse en 5 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, 7 werknemers (6 voltijdse en 1 deeltijdse). De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2014, telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse), tegenover 20 werknemers in 2013 en 22 einde 2012. Voor Banimmo France, waren dit 6 werknemers van 2012 tot 2014 tegenover 5 werknemers eind 2011.

## 6. MILIEU

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building, verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico.

## 7. RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij enkele geschillen dossiers in verband met afgewerkte werven met een beperkte impact.

Voor het overige wordt het enige geschillendossier hieronder beschreven. Het betreft Dolce La Hulpe, dochtervennootschap van Conferinvest waarvan de Groep 49% van de aandelen bezit, een rechtszaak werd ingezet tegen Dolce La Hulpe en Banimmo betreffende het dodelijke ongeval dat in februari 2008 gebeurde. De verschillende bij het project tussenkomende partijen werden doorverwezen naar de correctionele rechtbank wegens onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen.

De correctionele rechtbank van Waals Brabant heeft Dolce La Hulpe en Banimmo op 25 februari 2016 veroordeeld tot respectievelijk € 180.000 en € 90.000 boete voor onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen. Dolce La Hulpe en Banimmo hebben besloten niet in beroep te gaan tegen deze beslissing.

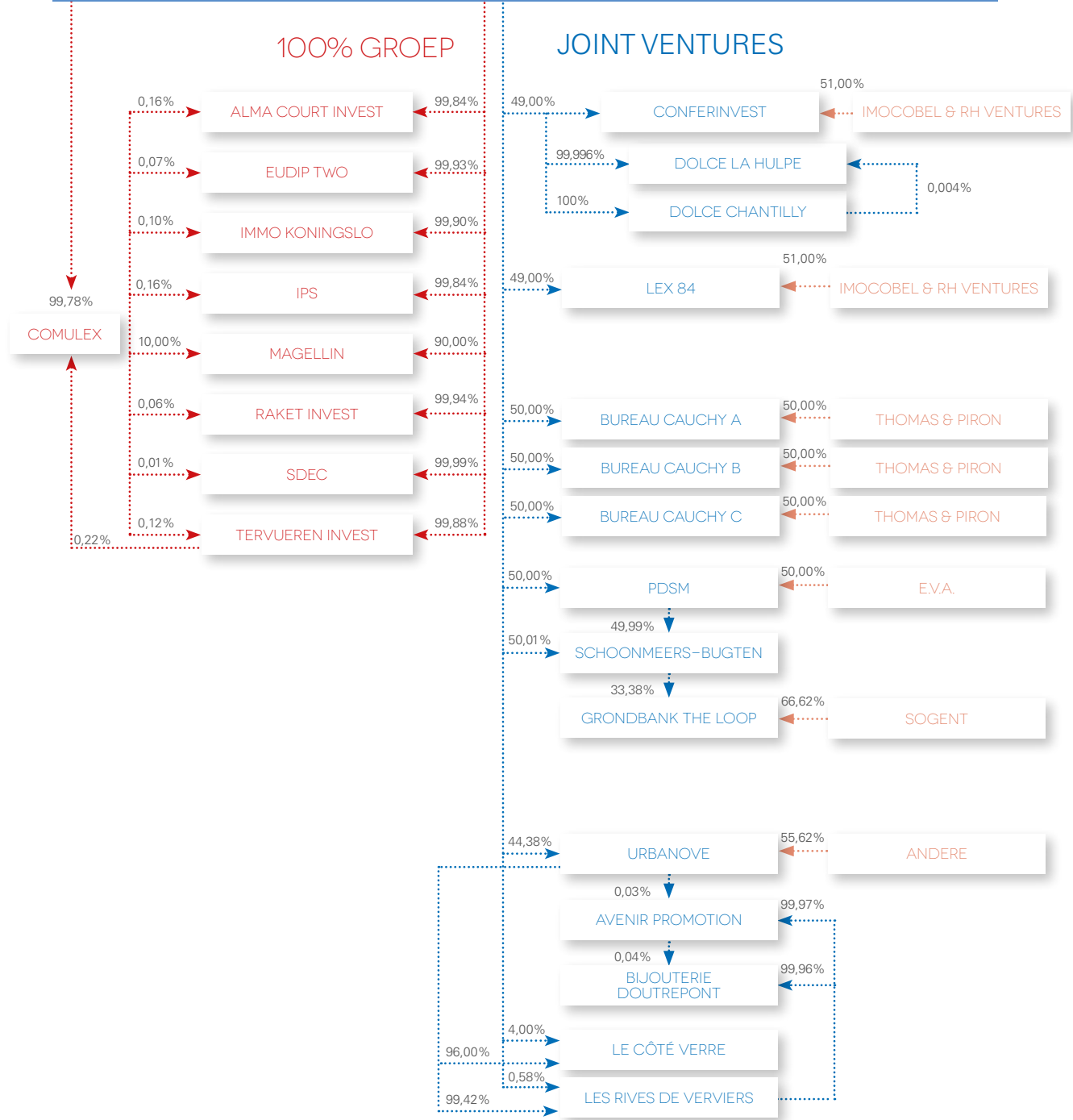
## 8. COMMISSARIS

De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77, bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd voor de uitoefening van zijn opdracht door Xavier Doyen, benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 21 mei 2013.

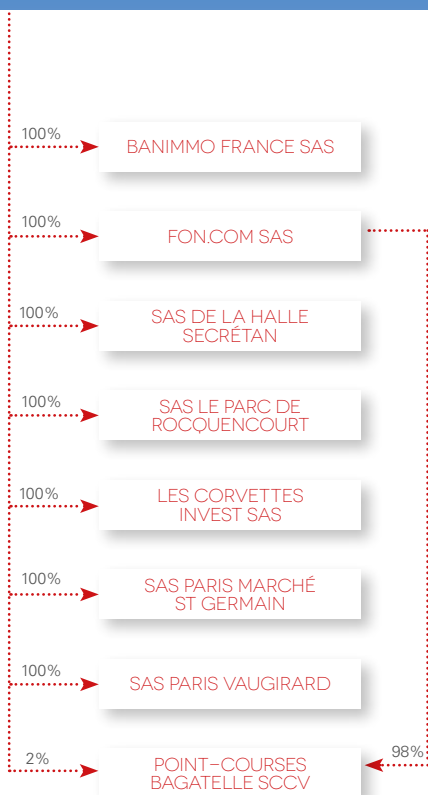


# ORGANOGRAM

## BANIMMO NV BELGIË



# BANIMMO NV FRANKRIJK



# WOORDENLIJST

## **Bezettingsgraad**

Verhuurde oppervlakte ten opzichte van totale beschikbare oppervlakte (verhuurbaar) van het gebouw (uitgezonderd parkingplaatsen). Er wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte die onbeschikbaar is voor verhuur.

## **Bruto huurrendement van vastgoedbeleggingen**

Contractuele bruto huurgelden op 31 december 2015 over de reële waarde van de gebouwen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouwen in IAS 2).

## **EBIT**

Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

## **EBITDA**

Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belasting en afschrijvingen ("Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization").

## **Financiële schulden op eigen vermogen**

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van het eigen vermogen.

## **GLA**

"Gross Lettable Area" of bruto verhuurbare oppervlakte

## **Netto courant resultaat**

Netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met de winsten/verliezen uit de jaarlijkse herwaardering van de financiële afgeleide instrumenten en de vastgoedportefeuille, conform de IFRS normen (IAS 40 et IAS 39).

## **REBIT**

Recurrent bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) ("Recurrent Earnings before Interest and Taxes").

## **Schuldgraad op het balanstotaal**

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het balanstotaal.

## **Take-up**

De algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.



Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem  
Tél. : 00.32.2 710.53.11 / Fax: 00.32.2 710.53.13

28 rue de Berri - 75008 Paris  
Tél. : 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84