



RECYCLING OUR CITIES



HALFJAARLIJKS VERSLAG 2017

Inhoudstafel

Strategie	2
Tussentijds jaarverslag van de Raad van Bestuur	3
Geconsolideerde financiële staten	7
Geconsolideerde resultatenrekening	
Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	
Geconsolideerde balans	
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	13
Verklaring van de verantwoordelijke personen	23
Verslag van de commissaris	24
Vastgoedportefeuille	25

Strategie

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.).

Hiertoe combineert Banimmo tal van competenties op vlak van netwerken, project management en financiën.

Tussentijds jaarverslag van de Raad van Bestuur

COMMERCIELE EN HUURACTIVITEIT

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2017 83%. Hij wordt voortaan berekend op basis van de oppervlakten die werkelijk verhuurd kunnen worden. Mits toepassing van een identieke berekeningswijze bedroeg de bezettingsgraad per 31 december 2016 eveneens 83%. De enige grote huurleegstand bevindt zich in het Diamond-gebouw (5.150m² op een totaal van 12.800m²). De activa North Plaza en Rocquencourt, bevinden zich in een fase van zware renovatie en zijn momenteel niet in een verhuurbare staat, waardoor er met deze gebouwen dus geen rekening wordt gehouden in de berekening van de bezettingsgraad. In de loop van het voorbije semester heeft geen enkele betekenisvolle verhuring plaatsgevonden, noch in België, noch in Frankrijk. Dankzij een zeer intensieve commerciële activiteit staat Banimmo niettemin op de shortlist voor een groot aantal verhurings- of built-to-suit-dossiers die hopelijk in de loop van de komende maanden geconcretiseerd zullen worden.

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) zet Banimmo de procedure tot wijziging van de bestemming van de site voort, welke in juni 2016 werd opgestart. De RUP-procedure heeft enige achterstand opgelopen omwille van het bezwaar van omwonenden en de goedkeuring ervan wordt tegen het einde van het jaar verwacht.

Voor de North Plaza-site (13.800 m²) is een wijziging van de vergunning lopende, waarbij een verticale scheiding van het gebouw, met 2 ingangshallen en verdiepingen van 400 tot 900m² als resultaat, een zeer grote huurflexibiliteit zal opleveren.

De procedures ter ruiling van percelen, voor de site S.D.E.C., worden met de Stad Charleroi verdergezet en zullen gevolgd worden door de opmaak van een masterplan.

Voor wat betreft de joint-venture Conferinvest, werd het contract met de Deloitte University eind mei verlengd voor een nieuwe periode van 3 jaar, namelijk van medio 2018 tot medio 2021. Hierbij werden de voorwaarden verbeterd ten voordele van de twee hotels, Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly.

In het kader van The Loop in Gent worden de gesprekken vervolgd met de aangrenzende uitbaters van de site V12 en met de Stad, om zo het Design Outlet Center-dossier veilig te stellen.

Banimmo France heeft voor de site La Défense een lange termijn huurcontract (*Convention d'Occupation Temporaire*) afgesloten voor 55 jaar (project "Table Square"), evenals een contract voor vastgoedpromotie (*Contrat de Promotion Immobilière*), waarin de aanvang van de werkzaamheden gepland is voor het eerste semester van 2018.

Op de site van Verpantin (4.700 m²) zet Banimmo France de renovatiewerkzaamheden van de winkelgalerij verder.

INVESTERINGEN

Tijdens het 1ste semester van 2017 hebben er geen nieuwe acquisities plaatsgevonden en evenmin significante Capex-investeringen.

Banimmo France heeft de aanbesteding gewonnen voor de herontwikkeling van de Halle de la Gare des Sud in Nice. Het betreft een erfpacht van 45 jaar met de bedoeling een "Chefs Fooding & Vintage"-pool van 2.700 m² te creëren.

DESINVESTERINGEN

In februari 2017 werd de verkoop van de vennootschap Tervueren Invest NV gerealiseerd, welke eigenaar is van de kantoren op de Desguinlei in Antwerpen.

De verkoopprocedure voor de Halle Secrétan in Parijs, waarvoor de overeenkomst eind 2016 werd getekend, wordt vervolgd. De Stad Parijs heeft de weerhouden koper goedgekeurd. (Zie punt "Gebeurtenissen na afsluiting".)

Naar aanleiding van de oplevering, op 15 juni 2017, door de Waalse Overheidsdienst (*Service Public de Wallonie*) van het kantoorgebouw in Namen, dat in het bezit is van de joint-venture Bureau Cauchy C, werd nu de procedure ingezet om de toekomstige erfpachtvorderingen te verkopen. Deze verkoop zou voor het einde van het jaar gerealiseerd moeten worden.

Conform de overeenkomst heeft Urbanove haar filiaal Le Côté Verre (eigenaar van het winkelcentrumproject in Namen) aan Besix RED verkocht. Het verkoopproces van het shopping centerproject in Verviers wordt voortgezet. Banimmo herinnert eraan dat zij in het dossier Urbanove geen enkele financiële blootstelling meer heeft in haar rekeningen.

BANKFINANCIERINGEN

De vennootschap zet haar plan verder voor de terugbetaling van het gesyndikeerd krediet, dat eind oktober 2017 vervalt. Eind juni werd het verschuldigde bedrag teruggebracht naar €37,4 miljoen.

De bankschuld werd in de betreffende periode verminderd met €24,7 miljoen.

Er zijn onderhandelingen gaande omtrent bilaterale kredieten voor een aantal activa, die momenteel gedekt worden door de gesyndikeerde kredietlijn.

COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

De netto huurinkomsten bedragen voor het eerste semester van 2017 €2,3 miljoen tegenover €4,2 miljoen op 30 juni 2016. Deze daling is met name te wijten aan de verkoop van activa die een huurinkomen genereerden in 2016 en begin 2017 (Alma Court, Desguin,...)

Het resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad is gerelateerd aan de verkoop van het gebouw Desguin, via de verkoop van de participatie in Tervuren Invest NV. Uit deze verkoop is in 2017 geen resultaat voortgekomen, aangezien het gebouw per 31 december 2016 geëvalueerd werd op de gekende netto waarde van de realisatie.

De erelonen en commissies bedragen €0,2 miljoen.

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad, met name €13,25 miljoen, komen overeen met de kostprijs van het gebouw dat in de loop van het semester verkocht werd.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn sterk gedaald en bedragen €3,3 miljoen voor het eerste semester van 2017 tegenover €4,7 miljoen gedurende het eerste semester van 2016, ten gevolge van het kostenverminderingplan dat werd opgestart in 2016.

Het in 2016 ingevoerde strategische plan gaat immers uit van een forse vermindering van de kosten in het kader van de geconcentreerde portefeuille en van een daling van de vaste kosten (het personeelsbestand neemt af van 24 tot 17 personen in België), maar met behoud van de bevoegdheden die nodig zijn om de pipeline te ontwikkelen in België en Frankrijk.

De netto financiële kosten bedragen voor het eerste semester van 2017 €5,2 miljoen, tegenover €4,7 miljoen op 30 juni 2016, dit rekening houdende met een betaling van €1,4 miljoen ter halvering van de indekkingsinstrumenten. De intrest die betaald werden voor deze schuld zijn met €1,4 miljoen gedaald ten gevolge van een vermindering met 38% van de gemiddelde schuldgraad in dat semester.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 30/06/2017 bedraagt 64% tegenover 50% op 31/12/2016.

De beleggingsgebouwen (IAS40) ondergingen volgens een rapport van onafhankelijke experts een neerwaartse aanpassing van de waarde van €0,9 miljoen.

Twee gebouwen in voorraad (IAS2) hebben een waardevermindering gekend tijdens het eerste semester van 2017:

- Voor het gebouw Rocquencourt werd € 0,5 miljoen geïnvesteerd; desalniettemin, omdat uit deze investeringen geen toekomstig inkomen zal voortvloeien, werd een waardevermindering geboekt voor hetzelfde bedrag om zo de waarde van het gebouw terug te brengen naar die van 31 december 2016.
- Voor het gebouw Electrolux werd eveneens een waardevermindering geboekt, met name van € 0,2 miljoen, om zo zijn boekwaarde terug te brengen naar de waarschijnlijke realisatiewaarde die door een onafhankelijke expert werd bepaald.

Het geconsolideerde nettoresultaat (IFRS) van het eerste semester van 2017 geeft een verlies van € 4,4 miljoen weer, tegenover een verlies van € 8,4 miljoen op 30 juni 2016.

BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het boekhoudkundig nettoactief per aandeel bedraagt op 30 juni 2017 € 4,70.

GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen¹. In dit cijfer wordt bijgevolg eveneens rekening gehouden met de marktwaarden voor de gebouwen in voorraad, alsook voor de gebouwen die worden aangehouden door middel van participaties (Dolce en Grondbank The Loop). Op 30 juni 2017 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 77,7 miljoen, ofwel een Geherwaardeerd Nettoactief per aandeel van € 6,8 tegenover € 7,3 per 31/12/2016.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Banimmo heeft op 27 juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife getekend van het Administratieve Erfpacht (*Bail Emphytéotique Administratif*) met betrekking tot La Halle Secrétan in Parijs.

Deze verkoop, waarvan de overeenkomst eind 2016 getekend werd, was onderhevig aan de goedkeuring door de stad Parijs van de nieuwe eigenaar, welke bekomen werd.

La Halle Secrétan is een voormalige alimentaire markt in het centrum van Paris nabij het Parc des Buttes-Chaumont (19^{de} arrondissement), die vervallen was geraakt en waarvan het renovatieproject in 2010 door Banimmo France gewonnen werd in het kader van een wedstrijd georganiseerd door de stad Parijs. De werkzaamheden werden eind 2015 beëindigd. De Halle betreft een oppervlakte van 4.150m² en al haar 6 winkels zijn verhuurd aan eersterangs bezetters. Banimmo France zal dit actief blijven beheren.

De verkoopprijs is gebaseerd op een waardebepaling van het actief op € 27,8 miljoen.

Het netto product van de verkoop zal bijdragen tot het resultaat van het tweede semester van 2017 en tot de versterking van de financiële situatie van de vennootschap.

VOORUITZICHTEN

Het management team zet het verkoopplan voort dat door de Raad van Bestuur werd ingezet sinds 2016, evenals de herfinanciering van projecten ter hoogte van € 86 miljoen.

Hiermee wordt enerzijds de terugbetaling voorbereid van financieringen die eind oktober 2017 vervallen (terugbetaling van het saldo van het gesyndiceerd krediet, met name € 37 miljoen) en in mei 2018 (obligatielening 2013/2018, met name € 34 miljoen), en wordt anderzijds de ontwikkeling van Belgische en Franse projecten in portfolio ondersteund, zelfstandig of in partnerschap.

In België doelt de strategie op de ondertekening en ontwikkeling van built-to-suit dossiers op de grondreserves van de groep, zowel in Gent en Ans als in Brussel, en op de optimalisatie van de bezettingsgraad van de productieve activa.

¹ Deze waarde wordt berekend vertrekkende vanaf het geconsolideerd eigen vermogen op 30 juni 2016 en door er het volgende aan toe te voegen:

- voor de activa in voorraad (IAS 2), verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde, na aftrek van de belasting
- voor de financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde

In Frankrijk zet de groep het dynamische beheer van de bestaande winkelgalerijen verder, evenals de ontwikkeling van recente projecten (La Défense, Montpellier, Nice).

Er wordt voor deze ontwikkelingen een totaal Capex-budget van € 20 miljoen voorzien voor de komende 12 maanden voor beide landen samen.

Banimmo herinnert eraan dat haar vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 samengesteld is uit 18 gebouwen (waarvan 5 in verbonden onderneming), goed voor een totale ontwikkelde oppervlakte van 148.000m², en 12 gronden en vastgoedreserves (waarvan 4 in verbonden onderneming) waarvan het ontwikkelingspotentieel 304.000m² bedraagt (deel Banimmo).

De groep blijft ook verder werken aan de versterking van haar eigen vermogen, zowel op het groepsniveau Banimmo als op het niveau Banimmo France.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur

Maryse Aulagnon
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Wimer Consult GCV
Bestuurder
Vertegenwoordigd door de heer Patrick Mertens

Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	30/06/2017	30/06/2016
Huurinkomsten	3.857	5.468
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	13.250	0
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	0
Opbrengsten uit de ordinaire activiteiten	17.107	5.468
Kosten van verhuring	-1.552	-1.250
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-13.252	0
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	0
Kosten van de ordinaire activiteiten	-14.804	-1.250
Operationeel vastgoed resultaat	2.303	4.218
Erelonen en beheersvergoedingen	233	543
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-897	-868
Anderen operationele (kosten)/opbrengsten	-722	-2.000
Vastgoedresultaat	588	1.834
Administratieve kosten	-3.296	-4.721
Anderen inkomsten		
Operationeel resultaat	-2.708	-2.887
Financiële kosten	-4.601	-6.377
Wijziging van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	2.728	-1.659
Financiële opbrengsten	242	948
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-60	-48
Resultaat op andere financiële vaste activa	-1	-19
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-4.400	-10.042
Belastingen	-4	1.686
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-4.404	-8.356
Resultaat van het boekjaar	-4.404	-8.356
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-4.404	-8.356
- Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,39	-0,74

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2017	30/06/2016
Netto resultaat	-4.404	-8.356
Herwaardering van langlopende financiële activa aan uitgestelde belasting onderhevig	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	19
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere componenten van het globale resultaat	-	-
Globaal resultaat van de periode	-4.404	-8.337
Toewijsbaar aan :		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-4.404	-8.337
- Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	37.231	37.879
Materiële vaste activa	264	335
Immateriële vaste activa	35	58
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	6.343	6.403
Uitgestelde belastingactiva	256	255
Langlopende financiële activa	25.263	24.423
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1.636	1.628
Totaal vaste activa	71.028	70.981
Vlottende activa		
Gebouwen in voorraad	125.824	138.613
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	2.571	2.569
Kortlopende financiële activa	946	819
Handelsvorderingen en andere vorderingen	18.971	22.424
Kortlopende belastingvorderingen	53	54
Kas en kasequivalenten	4.161	37.157
Totaal vlottende activa	152.526	201.636
Totaal activa	223.554	272.617
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	79.539	79.539
Geconsolideerde reserves	-26.200	-21.796
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	53.339	57.743
Minderheidsbelangen	-	-
Totaal eigen vermogen	53.339	57.743
PASSIVA		
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	Toelichting 17 61.297	108.213
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	3358	6053
Voorzieningen	2.417	2.751
Handelsschulden en andere schulden	2.483	2.591
Totaal langlopende verplichtingen	69.555	119.608
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	Toelichting 17 86.206	63.950
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	0	33
Kortlopende belastingschulden	499	17.437
Voorzieningen	74	74
Handelsschulden en andere schulden	13.881	13.772
Totaal kortlopende verplichtingen	100.660	95.266
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	223.554	272.617

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2017 (6 maanden)	2016 (6 maanden)
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Netto resultaat	-4.404	-8.356
Belastingen	4	-1.686
(Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	0	19
(Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	1	0
(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	897	868
(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	722	2.000
Waardeverminderingen op vorderingen	62	43
(Terugneming van) waardeverminderingen op financiële vaste activa	-840	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	72	85
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	23	21
Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen	-12	113
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60	48
(Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op verbonden partijen	0	716
Rentelasten	3.087	4.200
Rentebaten en ontvangen dividenden	-242	-948
(Winst) / verlies op de afgeleide financiële instrumenten	-408	3.092
Netto resultaat voor schommelingen van het werkkapitaal	-978	215
Wijzigingen van het werkkapitaal:		
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	-1.216	-8.706
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	7.362	0
Kosten voor investeringen in bestellingen in uitvoering	-2	-1.073
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2.713	5.176
Handelsschulden en andere schulden	219	2.226
Voorzieningen	-334	-304
Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	8.742	-2.681
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	-17.118	-16
Terug ontvangen belastingen	176	1.973
Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	-9.178	-509

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

(in duizenden euro)

	2017 (6 maanden)	2016 (6 maanden)
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-250	-263
Aankoop van materiële vaste activa	-1	-4
Aankoop van immateriële vaste activa	0	-18
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	0	-2.811
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	0	76
Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten	-251	-3.020

Kasstroom uit de financieringsactiviteiten

Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn	-9.528	4.030
Nieuwe leningen	0	7.963
Terugbetaling van leningen	-4.738	-799
Betaalde intresten	-4.755	-5.253
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten	-923	-1.433
Resultaat van verkoop van afgeleide financiële instrumenten	-1.398	0
Andere ontvangen intresten	10	36
Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten	-21.332	4.544
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	-30.761	1.015
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	34.922	1.847
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	4.161	2.862
Kassituatie volgens balans:		
Kas en kasequivalenten	4.161	4.001
Kaskrediet	0	-1.139
TOTAAL	4.161	2.862

Voor het eerste semester van 2017:

¹ De posten "(Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad" en "Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad" betreffen de verkoop van het gebouw Desguin via de verkoop van de participatie in de vennootschap Tervuren Invest.

² De posten "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreffen het gebouw Rocquencourt (€0,5 miljoen) en het gebouw Electrolux (€0,2 miljoen). (zie tussentijds jaarverslag van de Raad van Bestuur)

³ De posten "(Terugneming van) waardeverminderingen op financiële vaste activa" betreffen de overname van een schuld van de vennootschap Le Côté Verre. Deze vennootschap, die een filiaal was van Urbanove, werd verkocht in 2017. De overeenkomst voor de verkoop van de participaties voorziet expliciet de terugbetaling van deze schuld ter hoogte van €0,8 miljoen. Deze schuld is gewaarborgd door de overnemer.

⁴ De posten "Terugbetaling van bankleningen" en "Nieuwe bankleningen" komen overeen met de verandering van bankleningen op geconsolideerde balans gecorrigeerd door de banklening van €6,4 miljoen die aan de koper van de dochtermaatschappij Tervuren Invest werd overgedragen (zie punt 1 boven).

Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(in duizenden euro)	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
Saldo per 31 december 2015	106.500	550	-1.862	-32.206	108	73.090	0	73.090
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-27.000			27.000				
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					19			
Resultaat van het eerste semester 2016				-8.356			0	
Dividenden				1				
Andere								
Saldo per 30 juni 2016	79.500	550	-1.862	-13.561	127	64.754	0	64.754
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen			19	0				
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen					28			
Resultaat van het tweede semester 2016				-7.054				
Dividenden								
Andere				-4				
Saldo per 31 december 2016	79.500	550	-1.843	-20.619	155	57.743	0	57.743
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Resultaat van het eerste semester 2017				-4.404				
Dividenden								
Andere								
Saldo per 30 juni 2017	79.500	550	-1.843	-25.023	155	53.339	0	53.339

Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

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

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 opsorping van de vennootschap Banimmo Real Estate nv en de vennootschap Ad Valore Invest nv, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam "Banimmo N.V." aangenomen.

TOELICHTING 2: BASIS VOOR DE OPSTELLING VAN DE FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de norm IAS 34 aangenomen door de Europese Unie, welke het mogelijk maakt om een selectie van toelichtingen te presenteren. De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten bevatten bijgevolg niet alle toelichtingen en inlichtingen die de IFRS vereist voor de jaarlijkse financiële staten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2016, opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en gepresenteerd in toelichting 2 "Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes" van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2016.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 27 juli 2017.

TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2017

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2017 hebben geen invloed gehad op de verkorte geconsolideerde financiële staten.

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties die zijn gepubliceerd maar niet verplicht van toepassing zijn in 2017 werden niet voortijdig toegepast door de groep.

TOELICHTING 4: EVENTUELE SEIZOENSGEBONDENHEID OF CYCLISCH KARAKTER VAN DE ACTIVITEIT

Bij de herpositioneringsactiviteit van vastgoed van Banimmo bestaat geen seizoensgebondenheid. De meerwaarden die ontstaan uit overdracht, kunnen evenwel van semester tot semester verschillen.

TOELICHTING 5: UITZONDERLIJKE ELEMENTEN IN HET BOEKJAAR

In de loop van het semester hebben zich geen uitzonderlijke of ongebruikelijke elementen voorgedaan.

TOELICHTING 6: UITGIFTE OF WEDERINKOOP VAN EFFECTEN VAN LENINGEN EN INSTRUMENTEN VAN EIGEN VERMOGEN

In de loop van het eerste semester 2017 heeft Banimmo geen enkel instrument van eigen vermogen uitgegeven of teruggekocht.

TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESEN

De ramingen en hypothesen die werden gebruikt voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2017, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2016.

TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste semester van 2017, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2016.

Er werd geen tussentijds dividend toegekend.

TOELICHTING 9: SECTORIËLE INFORMATIE

Een uitsplitsing op basis van geografische criteria wordt hierna weergegeven.

Geografische sectoren op 30.06.2017

	Op 30 juni 2017			Totaal
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	896	0	-	896
Kosten van verhuring van de vastgoedbeleggingen	(347)	0	-	(347)
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	549	0	-	549
Huurinkomsten van de gebouwen in voorraad	1.138	1.823	-	2.961
Kosten van verhuring van de gebouwen in voorraad	(858)	(347)	-	(1.205)
Nettohuurinkomsten van de gebouwen in voorraad	280	1.476	-	1.756
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	13.250	0	-	13.250
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad	(13.254)	2	-	(13.252)
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	(4)	2	-	(2)
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE GEBOUWEN	825	1.478		2.303
Erelonen en beheersvergoeding	177	56	-	233
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	(897)	0	-	(897)
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	(200)	(522)	-	(722)
Andere lasten en operationele opbrengsten	(200)	(129)	-	(329)
VASTGOEDRESULTAAT	(295)	883	-	588
Administratieve kosten	(2.515)	(781)	-	(3.296)
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	(2.810)	102	-	(2.708)
Netto financiële kosten				(1.631)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				(60)
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				0
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				0
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				0
Resultaat op andere financiële activa				(1)
Belastingen				(4)
RESULTAAT VAN HET SEMESTER				(4.404)

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

De resultaten van 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 geografische sectoren.

De ander informatie met betrekking tot het eerste semester 2017 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2017			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankoop van vastgoedbeleggingen	250	0	-	250
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	252	931	-	1.183
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	1	0	-	1
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	71	24	-	95

Geografische sectoren op 30.06.2016

	Op 30 juni 2016			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen	2.150	0	-	2.150
Kosten van verhuring van vastgoedbeleggingen	(463)	0	-	(463)
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1.687	0	-	1.687
Huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1.843	1.475	-	3.318
Kosten van verhuring van gebouwen in voorraad	(532)	(255)	-	(787)
Nettohuurinkomsten van de gebouwen in voorraad	1.311	1.220	-	2.531
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	0	-	0
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad	0	0	-	0
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	0	0	-	0
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	0	0	-	0
OPERATIONEEL RESULTAAT GEBOUWEN	2.998	1.220		4.218
Erelonen en beheersvergoeding	543	0	-	543
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	-	0
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	(868)	0	-	(868)
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	(2.000)	0	-	(2.000)
Andere lasten en operationele opbrengsten	(60)	1	-	(59)
VASTGOEDRESULTAAT	613	1.221	-	1.834
Administratieve kosten	(3.751)	(970)	-	(4.721)
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	(3.138)	251	-	(2.887)
Netto financiële kosten				(7.088)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				(48)
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				0
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				0
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				0
Resultaat op andere financiële activa				(19)
Belastingen				1.686
RESULTAAT VAN HET SEMESTER				(8.356)

De resultaten van 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 geografische sectoren.

De ander informatie met betrekking tot het eerste semester 2016 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2016			Totaal
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankoop van vastgoedbeleggingen	653	0	-	653
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	1.469	7.013	-	8.482
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	21	1	-	22
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	81	24	-	105

TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

Banimmo heeft tijdens het eerste semester 1 transactie verwezenlijkt die de samenstelling van de consolidatieperimeter veranderd heeft:

- De groep Banimmo heeft haar participatie (100%) in de verbonden onderneming Tervuren Invest NV verkocht. Uit deze verkoop is in 2017 geen resultaat voortgekomen, aangezien het gebouw per 31 december 2016 geëvalueerd werd op de gekende netto waarde van de realisatie.

TOELICHTING 11: EVOLUTIE IN DE BIJ DE AFSLUITING VASTGESTELDE LATENTE PASSIVA

De Groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2016 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2016).

TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa

Op 30 juni 2017 alsook op 31 december 2016 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Tijdens het eerste semester van 2017 heeft de vennootschap een tijdelijke bezettingsovereenkomst getekend met Defacto, het publieke orgaan dat de site La Défense in Parijs beheert, waaruit zakelijke rechten voortvloeien. In deze context werd een jaarlijkse betaling van € 0,35 miljoen overeengekomen, met ingang vanaf de opening van het eerste restaurant op de site. Deze overeenkomst heeft een duurtijd van 55 jaar.

B. Verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is.

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten afgesloten.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

<i>(in duizenden euro)</i>	<u>30 juni 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Te betalen huur	1.704	1.873
Te betalen erfpachtrechten	<u>19.141</u>	<u>19.365</u>
	<u>20.845</u>	<u>21.238</u>
Te betalen huur		
Op minder dan één jaar	312	321
Tussen 1 en 5 jaar	778	832
Op meer dan 5 jaar	<u>614</u>	<u>720</u>
	<u>1.704</u>	<u>1.873</u>
Te betalen erfpachten		
Op minder dan één jaar	602	595
Tussen 1 en 5 jaar	2.407	2.379
Op meer dan 5 jaar	<u>16.132</u>	<u>16.391</u>
	<u>19.141</u>	<u>19.365</u>

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 niet betekenisvol.

C. Verleende waarborgen

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo bovendien diverse bankwaarborgen toegezegd ten voordele van de staat, gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk € 3,9 miljoen op 30 juni 2017 tegenover € 4 miljoen op 31 december 2016.

D. Andere verbintenissen

Andere aangegane verbintenissen

In het kader van de verkoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo aan de kopers via de verkoopcontracten de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

De Groep heeft op 30 juni 2017 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 74,2 miljoen tegenover € 75,1 miljoen op 31 december 2016 en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 23 miljoen tegenover € 47,9 miljoen op 31 december 2016 teneinde de financiële schulden te waarborgen.

In het kader van haar obligatieleningen en haar kredietlijn, moet Banimmo een aantal banking covenants naleven. Informatie hieromtrent is opgenomen in toelichting 17.

Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo via de koopovereenkomsten vanwege de verkopers de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 0,5 miljoen per 30 juni 2017 en zijn niet geëvolueerd tegenover 31 december 2016.

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>	<u>30 juni 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Op minder dan één jaar	6.657	7.091
Tussen 1 en 5 jaar	16.539	19.048
Op meer dan 5 jaar	3.559	4.447

In het kader van de vonnissen ter homologatie van het gerechtelijke reorganisatieplan van Urbanove en haar filialen, heeft Banimmo recht op bepaalde bedragen, waaronder de terugbetaling van de financieringen die Banimmo heeft toegekend aan de filialen van Urbanove tijdens de procedure van gerechtelijke reorganisatie. Deze terugbetaling zal afhangen van de beschikbare middelen in functie van de engagementen van de overnemers. Veiligheidshalve werd het geheel van de vorderingen waarvan de terugbetaling onzeker is en waar dit recht betrekking op heeft, in waardevermindering genomen.

TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA DE AFSLUITING HEBBEN VOORGEDAAN

Banimmo heeft op 27 juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife getekend van het Administratieve Erfpacht (*Bail Emphytéotique Administratif*) met betrekking tot La Halle Secrétan in Parijs.

Deze verkoop, waarvan de overeenkomst eind 2016 getekend werd, was onderhevig aan de goedkeuring door de stad Parijs van de nieuwe eigenaar, welke bekomen werd.

La Halle Secrétan is een voormalige alimentaire markt in het centrum van Paris nabij het Parc des Buttes-Chaumont (19^{de} arrondissement), die vervallen was geraakt en waarvan het renovatieproject in 2010 door Banimmo France gewonnen werd in het kader van een wedstrijd georganiseerd door de stad Parijs. De werkzaamheden werden eind 2015 beëindigd. De Halle betreft een oppervlakte van 4.150m² en al haar 6 winkels zijn verhuurd aan eersterangs bezetters.

Banimmo France zal dit gebouw blijven beheren.

De verkoopprijs is gebaseerd op een waardebeoordeling van het actief op €27,8 miljoen.

Het netto product van de verkoop zal bijdragen tot het resultaat van het tweede semester van 2017 en tot de versterking van de financiële situatie van de vennootschap.

TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Op 30 juni 2017 heeft Banimmo voorschotten, terug te vinden in de rubriek "Langlopende financiële activa" en "Kortlopende financiële activa", toegestaan aan haar verbonden vennootschappen, namelijk:

- Een voorschot van € 18,796 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2016) aan de groep Conferinvest, waarin Banimmo 49% bezit (en die zelf 100% bezit van Dolce La Hulpe NV en Dolce Chantilly SA);
- Een voorschot van € 0,188 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2016) aan de groep Grondbank The Loop, waarin Banimmo 25% bezit.
- Een voorschot van € 0,055 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2016) aan de onderneming Bureau Cauchy A, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 2,761 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2016) aan de onderneming Bureau Cauchy C, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,453 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2016) aan de onderneming Lex 84, waarin Banimmo 49% bezit.

Bovendien, en ter herinnering, werd de voorschot van € 49,58 miljoen aan Urbanove eind 2016 volledig in waardevermindering genomen.

Banimmo heeft per 30 juni 2017 honoraria en erelonen geprovisioneerd die aan de groep Conferinvest zullen worden gefactureerd, ten bedrage van €75.000.

TOELICHTING 15: GEBEURTENISSEN DIE EEN INVLOED HEBBEN OP DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

In het eerste semester van 2017 heeft de vennootschap Urbanove, in naleving van het vonnis ter homologatie van het gerechtelijke reorganisatieplan van de geassocieerde vennootschap Urbanove en haar filialen, haar aandelen in de vennootschap Le Côté Verre SA verkocht. De waarde van de participaties in deze vennootschap was sinds 2015 herleid tot € 0,00, waardoor deze transactie geen resultaat heeft opgeleverd.

Banimmo wordt op geen enkele manier nog blootgesteld aan een risico in verband met Urbanove en haar filialen.

TOELICHTING 16: RANGORDE VAN DE REËLE WAARDEN VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

Toelichting 16 : Beheer van de financiële risico's

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

FINANCIËLE ACTIVA (in duizenden euro)	30/06/2017				30/06/2017	
	Boekwaarden			Totaal	Reële waarden	
	Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen		Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn				0	Niveau 1	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde				0	Niveau 2	
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		2.326		2.326	Niveau 3	2.326
Andere kortlopende en langlopende financiële activa		578	22.464	23.042	Niveau 3	23.042
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			15.503	15.503	Niveau 3	15.503
Andere vorderingen (*)			3.040	3.040	Niveau 3	3.040
Kas en kasequivalenten			4.161	4.161	Niveau 3	4.161

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

FINANCIËLE PASSIVA (in duizenden euro)	30/06/2017			30/06/2017	
	Boekwaarden		Totaal	Reële waarden	
	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs		Reële waarden	
Obligatieleningen		78.450	78.450	Niveau 1	73.611
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	3.358		3.358	Niveau 2	3.358
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen		69.053	69.053	Niveau 3	69.053
Ontvangen waarborgen		1.686	1.686	Niveau 3	1.686
Leveranciers en andere schulden (**)		13.856	13.856	Niveau 3	13.856

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

FINANCIËLE PASSIVA (in duizenden euro)	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Obligatieleningen	0	34.903	0	43.547	0	0
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	0	1.196	0	341	0	1.821
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	37.557	13.746	0	17.750	0	0
Ontvangen waarborgen	662	1.024	0	0	0	0
Leveranciers en andere schulden (**)	12.307	1.549	0	0	0	0

Met uitzondering van de obligatie waarvan de reële waarde het voorwerp uitmaakt van een beursnotering, geven de waarderingsmethodes van de financiële activa en passiva aan hun kostprijs of afgeschreven kostprijs een redelijke schatting van hun reële waarde.

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).

TOELICHTING 17: RISICO OP BEPAALDE BEDRIJVEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING

	30 juni 2017	31 december 2016
	<i>(in duizenden euro)</i>	
Langlopend		
Kredietlijn - vlottende rente	-	-
Bankleningen - vlottende rente	17.750	30.746
Obligatielening - vaste rente	43.547	77.467
	<u>61.297</u>	<u>108.213</u>
Kortlopend		
Kredietlijn — vlottende rente	37.440	46.902
Bankleningen — vlottende rente	13.862	12.147
Kaskrediet	-	2.236
Obligatielening - vaste rente	34.904	2.665
Andere financiële schulden	-	1
	<u>86.206</u>	<u>63.951</u>
Totaal financiële schulden	<u>147.503</u>	<u>172.164</u>

Op afsluitingsdatum is de verdeling van de leningen per categorie van rentevoet de volgende:

	30 juni 2017	31 december 2016
	<i>(in duizenden euro)</i>	
Leningen met vlottende rente	69.053	92.030
Leningen met vaste rente	78.450	80.132
Renteloze schulden	-	2
	<u>147.503</u>	<u>172.164</u>

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). De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

A. Kredietlijn

Banimmo heeft met een consortium van 2 banken, nl. ING en KBC, een kredietfaciliteit van het type revolving, dat voor een jaar werd hernieuwd in september 2016 tot oktober 2017 voor een bedrag van € 76,6 miljoen. Eind 2016 bedroeg het saldo € 49,1 miljoen en eind juni 2017 is dit € 37,4 miljoen.

Banimmo zet een plan van overdrachten en van bilaterale herfinancieringen verder, dat progressief moet toelaten de nodige liquiditeiten vrij te maken om het krediet terug te betalen, waarvan het terug te betalen saldo op 30 juni 2017 € 37,4 miljoen bedroeg.

De intrestvoet van het krediet is bepaald op basis van Euribor 3 maand vermeerderd met een commerciële marge.

In het kader van dit krediet moet de groep een aantal financiële ratio's respecteren (waaronder ratios gelinkt aan de schuldgraad). Op 30 juni 2017 respecteerde de groep het geheel van banking covenants.

De groep beschikt op 30 juni 2017 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 4 miljoen (€ 31,5 miljoen op 31 december 2016).

De groep heeft op 30 juni 2017 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 59,9 miljoen (€ 60,7 miljoen op 31 december 2016) en een hypothecair mandaat ten belope van € 0 miljoen (€ 28 miljoen op 31 december 2016) om het geheel van deze financiële schulden te waarborgen.

B. Bankleningen

Bovenop de kredietlijn die vermeld wordt in bovenstaand punt A., beschikte Banimmo op 30 juni 2017 ook over 3 bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 31,5 miljoen, die volledig opgebruikt zijn en waarvan € 13,7 miljoen vervalt in 2018 en € 17,8 miljoen in 2020.

De rentevoeten die van toepassing zijn op bankleningen met vlottende rentevoet zijn de Euriborrente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

De Groep heeft op 30 juni 2017 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 14,4 miljoen (€ 14,4 miljoen eind 2016) en een hypothecair mandaat ten belope van € 11 miljoen (€ 20 miljoen op 31 december 2016) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

C. Obligatieleningen

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 75.000 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 75.000 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 34.072 bestaande obligaties ingebracht in het bod en werden deze geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een nominaal bedrag van € 34,1 miljoen. De obligaties die niet ingebracht werden in het bod werden op 10 juni 2015 terugbetaald.

Banimmo heeft bovendien 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%. In deze context heeft Banimmo zich ertoe verbonden om de ratio "financiële schuld/balanstotaal" van 75 % niet te overschrijden. De ratio bedroeg op 30 juni 2017 64%.

Boven op deze covenant heeft Banimmo de verplichting aanvaard om activa vrij van enige zekerheid te houden voor een waarde van minstens 2/3 van de waarde van de obligatielening in omloop (€ 78.070.000), hetzij minimum € 52.050.000. Eind juni 2017 is deze covenant gerespecteerd (€ 60 miljoen niet bezwaarde activa).

TOELICHTING 18: KREDIET RISICO'S

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 30 juni 2017;
- Op bilaterale kredietlijnen; er wordt momenteel over een aantal bilaterale kredieten onderhandeld op Franse activa, teneinde het gesyndiceerd krediet waarvan hieronder sprake is, terug te kunnen betalen.
- Op een gesyndiceerde kredietlijn met vervaldatum op 31 oktober 2017. De firma en de banken overleggen momenteel over de nieuwe mogelijkheden na het vervallen van deze datum.

Op 30 juni 2017 bedraagt de netto financiële schuldgraad van de Groep 64% van het balanstotaal (50% eind 2016).

Het management team zet het verkoopplan voort dat door de Raad van Bestuur werd ingezet sinds 2016, evenals de herfinanciering van projecten ter hoogte van € 86 miljoen. Hiermee wordt enerzijds de terugbetaling voorbereid van financieringen die eind oktober 2017 vervallen (terugbetaling van het saldo van het gesyndiceerd krediet, met name € 37 miljoen) en in mei 2018 (obligatielening 2013/2018, met name € 34 miljoen), en wordt anderzijds de ontwikkeling van Belgische en Franse projecten in portfolio ondersteund, zelfstandig of in partnerschap

TOELICHTING 19: HET 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 middellange 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 30 juni 2017 bedroeg het geherwaardeerd nettoactief € 77,7 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van € 6,84 (€ 82,7 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van 7,3 € op 31 december 2016).

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2017, opgesteld overeenkomstig de norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen, en van hun invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

Maryse Aulagnon
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

Wimer Consult GCV
Bestuurder
vertegenwoordigd door
Patrick Mertens

Verlag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte financiële overzichten van Banimmo nv per 30 juni 2017



Ondernemingsnummer : 0888.061.724

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VAN BANIMMO NV VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2017

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Banimmo NV afgesloten per 30 juni 2017, met inbegrip van de geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd overzicht van de kasstromen over de periode van zes maanden afgesloten op die datum en van geselecteerde toelichtingen.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig met de norm ISRE (*International Standard on Review Engagements*) 2410, "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie zonder beperking

Gebaseerd op onze beoordeling, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Brussel, 27 juli 2017

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. GOSSART', written over a horizontal line.

Philippe GOSSART

Vastgoedportefeuille

Samenstelling

Op 30 juni 2017 bestond de vastgoedportefeuille uit 18 gebouwen (waarvan 5 in verbonden onderneming), goed voor een totale ontwikkelde oppervlakte van 148.000m², en 12 gronden en vastgoedreserves (waarvan 4 in verbonden onderneming) waarvan het ontwikkelingspotentieel 304.000m² bedraagt (deel van Banimmo).

Waarde van de portefeuille

Op 30 juni 2017 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille € 224,1 miljoen, een lichte daling ten opzichte van eind 2016 ten gevolge van de verkoop van Desguin in Antwerpen.

Deze waarde kan als volgt onderverdeeld worden:

Kantoren	38%
Handelspanden	28%
Gronden	17%
Conferentiecentra	17%
België	63,5%
Frankrijk	36,5%
Brussels gewest	35%
Vlaams gewest	10%
Waals gewest	18,5%
Regio Parijs	24%
Andere Franse steden	12,5%

Bezettingsgraad

Per eind juni bedroeg de bezettingsgraad 83% (met uitzondering van de oppervlakten die in herontwikkeling zijn: North Plaza en Rocquencourt), tegen 83% per eind 2016 op basis van dezelfde berekeningswijze. De exits uit Diamond werden gecompenseerd door nieuwe contracten in de B14 in La Hulpe.

De enige grote huurleegstand betreft het Diamond-gebouw (5.150m² op een totaal van 12.800m²).

De bezettingsgraad van de conferentiecentra bedraagt 66% in La Hulpe en 60% in Chantilly, wat een lichte stijging betekent ten opzichte van de voorbije jaren.