



# RECYCLING OUR CITIES



HALFJAARLIJKSVERSLAG 2016

# Inhoudstafel

Strategie	2
Tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur	3
Geconsolideerde financiële staten	6
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	21
Verslag van de commissaris	22
Vastgoedportefeuille	24

# Strategie

Banimmo is een op Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap.

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

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

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

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

# Tussentijds jaarverslag van de Raad van Bestuur

## COMMERCIELE EN HUURACTIVITEIT

De totale bezettingsgraad van de portefeuille is licht gestegen en gaat van 78,1% op 31 december 2015 naar 78,4% op 30 juni 2016. Enkel in de gebouwen North Plaza (14.000 m<sup>2</sup>) en Diamond (4.700 m<sup>2</sup> op een totaal van 14.300 m<sup>2</sup>) zijn er grote oppervlakken die nog niet bezet zijn. Er heeft in de loop van het semester geen enkele betekenisvolle verhuring plaatsgevonden in België of in Frankrijk.

## ONTWIKKELINGSSACTIVITEITEN

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) heeft Banimmo in juni 2016 de procedure tot wijziging van de bestemming van de site opgestart. De gebouwen, die zich op deze site van 5 hectaren bevinden, worden namelijk momenteel gebruikt als magazijn en als kantoorruimte. Nu de procedure is opgestart, wil Banimmo van deze site een nieuwe residentiële woonruimte maken die bestaat uit 250 woningen (flats, eengezinswoningen, enz.). Deze nieuwe ontwikkeling draagt de naam "Groenloo" en werd midden juni door de stad Vilvoorde en door Banimmo voorgesteld. De eerste werkzaamheden zijn voorzien voor eind 2017.

Op de site van de Marché Saint-Germain (4.600 m<sup>2</sup>) naderen de renovatiewerkzaamheden hun einde. De handelsoppervlakten werden in mei opgeleverd aan de huurders zodat ze er hun inrichtingswerkzaamheden konden uitvoeren. De opening van de galerij is voorzien voor het einde van dit jaar. Ter herinnering: 100% van de handelsoppervlakten werden verhuurd. De jaarlijkse nettohuurinkomsten van deze galerij bedragen meer dan € 4 miljoen.

Op de site van Verpantin (4.700 m<sup>2</sup>) is Banimmo overgegaan tot het omruilen van bepaalde handelsoppervlakten met de mede-eigenaar Leclerc. Deze omruiling was een voorafgaande vereiste die noodzakelijk was voor het opstarten van de renovatiewerkzaamheden van de site die binnenkort van start zullen gaan. Deze renovatie zal werkzaamheden omvatten die verband houden met de gevel, de technieken en de gemeenschappelijke delen van de galerij, dit met behoud van de huurders ter plaatse.

De situatie van de joint venture Urbanove, waarin Banimmo een deelneming aanhoudt van 44% naast de S.R.I.W. en sommige andere overheidsinvesteerders (NamurInvest, Meusinvest en Invest Services), Besix en de Bank Degroof Petercam, roept de volgende commentaren op:

- Op 30 maart laatstleden hebben Urbanove Shopping Development en haar dochterondernemingen een verzoek tot opening van een Procedure van Gerechtelijke Reorganisatie (PGR) neergelegd bij de Kamer van Koophandel van Brussel. Op 15 april 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel aanvaard om deze PGR te openen. Op 17 juni 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel aan Urbanove Shopping Development en haar dochterondernemingen een verlenging van de PGR tot 30 november 2016 toegekend.

- Op operationeel niveau heeft Urbanove de PGR benut om vooruitgang te boeken op de 2 projecten op vlak van commercialisatie, programma definiëring en grondbezit.

- Het management van Urbanove heeft de hypothesen van de businessplannen (waaronder de kosten en de marktparameters - huurniveaus en de kapitalisatiegraad) met de hulp van externe experts grondig herwerkt. Dit werk heeft geleid tot de definitieve dimensionering van de projecten. Momenteel worden er onderhandelingen gevoerd met de schuldeisers van Urbanove en met de publieke overheden, alsook met externe partners met het oog op een herkapitalisatie van de twee projectvennootschappen Les Rives de Verviers en Le Coté Verre.

Op 30 juni 2016 heeft Banimmo een pariteitstest uitgevoerd op de achtergestelde leningen aan Urbanove op basis van deze nieuwe businessplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de Raad van Bestuur van Banimmo beslist heeft om op 30 juni de waarde van haar vordering op Urbanove te handhaven.

## INVESTERINGEN

Tijdens het 1ste semester van 2016 hebben geen nieuwe acquisities plaatsgevonden.

## DESINVESTERINGEN

Tijdens het eerste semester van 2016 werden meerdere verkoopdossiers opgestart die in 2016 en 2017 moeten leiden tot een verkoopopbrengst van ongeveer € 200 miljoen.

## BANKFINANCIERINGEN

De vennootschap en de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet zijn in nauwe samenwerking om de modaliteiten te definiëren van een progressieve afbouw van het krediet dat op 5



september 2016 vervalt, en dit in functie van de verkopen. Deze nieuwe modaliteiten zullen aan de Raad van Bestuur van Banimmo in de maand augustus voorgesteld worden. Toekomstige projecten zullen door bilaterale kredieten gefinancierd worden, zoals dit het geval is sinds een aantal jaren.

#### EVOLUTIE VAN HET BESTUUR

Patrick Mertens de Wilmars, vertegenwoordigd door Wimer Consults SCS, werd tot CEO benoemd en vervult deze functie sinds 10 mei 2016.

#### COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

De netto huurinkomsten bedragen € 4,2 miljoen tegenover € 3,9 miljoen op 30 juni 2015. De vennootschap heeft een positief verschil van de huurinkomsten van € 0,3 miljoen gegenereerd ondanks het verlies aan huurinkomsten dat verband houdt met de verkopen van 2015 (Kunst 27 en Corvettes). Deze stijging is met name afkomstig van de Halle Secrétan (geopend in de herfst van 2015) en van de Galerie Vaugirard (positieve evolutie van de bezettingsgraad).

De erelonen en commissies zijn stabiel gebleven op € 0,5 miljoen. Deze post stemt voornamelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

De (cash en niet-cash) bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, is in evenwicht, tegenover een winst van € 0,4 miljoen in het eerste semester van 2015.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een globale bijdrage dat in evenwicht is. De operationele bijdrage is evenwel positief voor een bedrag van € 0,9 miljoen, tegenover € 0,6 miljoen per 30 juni 2015. Ondanks de gebeurtenissen van maart 2016 in Brussel blijft het operationeel resultaat (EBITDA) constant in vergelijking met verleden jaar (€ 2,5 miljoen). Voor Dolce Chantilly is het operationeel resultaat meer dan 30% gestegen tot een bedrag van € 1,2 miljoen.
- Grondbank The Loop en Bureau Cauchy hebben een licht negatieve recurrente bijdrage geleverd die de structuurkosten vertegenwoordigt.

Gelet op het feit dat er gedurende dit semester geen verkopen zijn geregistreerd, is de post kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering nihil, tegenover € 19,4 miljoen in het eerste semester van 2015. Ter herinnering: dit bedrag vertegenwoordigt de doorverkoopprijs van de gebouwen en bestellingen die gedurende het jaar werden verkocht.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 4,7 miljoen voor het eerste semester tegenover € 4,1 miljoen gedurende het

eerste semester van vorig jaar. Deze stijging houdt verband met de vertrek- en aanwervingskosten die gemaakt zijn gedurende het boekjaar.

De netto financiële kosten bedragen -€ 4,7 miljoen, tegenover -€ 4,3 miljoen op 30 juni 2015.

De gemiddelde kost van de schuld vóór impact van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,5% tegenover 3,4% op 30 juni 2015. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten bedraagt de gemiddelde kost 4,7% tegenover 4,5 %. Gelet op het feit dat sommige indekkingsinstrumenten in juli 2016 op hun einde lopen, zal de negatieve impact van de indekkingsinstrumenten vanaf het tweede semester minder hoog zijn.

Het financieel resultaat werd eveneens beïnvloed door een (non-cash) waardeverlies van € 1,7 miljoen op de indekkingsinstrumenten. Tijdens het eerste semester van vorig jaar boekte de vennootschap een waardewinst van € 1,5 miljoen op dekkingsinstrumenten, hetzij een verschil tussen de twee boekjaren van € 3,2 miljoen.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 30/06/2016 bedraagt 71,1% tegenover 69,3% op 31/12/2015. Deze stijging is vooral te verklaren door de investeringen die de vennootschap heeft uitgevoerd in haar projecten en door het feit dat er gedurende dit eerste semester geen verkopen zijn geregistreerd.

De uitvoering van het verkoopprogramma (*zie 8. Vooruitzichten*) zal leiden tot een terugkeer van de *Loan to Value* (LTV)-ratio naar een niveau dat in de buurt ligt van 50% op het einde van het jaar.

Het netto courant resultaat bedraagt een verlies van € 3,4 miljoen, tegenover een winst van € 0,7 miljoen in het eerste semester van 2015.

De beleggingsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing van de waarde van € 0,9 miljoen. De gebouwen in voorraad hebben eveneens een waardevermindering gekend voor een bedrag van € 2 miljoen. Deze vermindering werd enkel genomen op het gebouw North Plaza als gevolg van de moeilijke huurmarkt waarin dit gebouw zich bevindt.

De belastingopbrengst bedraagt € 1,7 miljoen tegenover een opbrengst van € 1,1 miljoen voor het eerste semester van 2015 en omvat voor het grootste deel een courante belastingopbrengst van € 1,4 miljoen naar aanleiding van de horizontale fiscale integratie in Frankrijk die op de vorige jaren kon worden toegepast.

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het jaar vertoont een verlies van € 8,4 miljoen tegenover een verlies van € 1,5 miljoen per 30 juni 2015.

## GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarden door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen<sup>1</sup>. 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 2016 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 125,6 miljoen, ofwel een Geherwaardeerd Nettoactief per aandeel van € 11,06 tegenover € 11,2 per 31/12/2015.

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Er hebben zich geen gebeurtenissen na de afsluiting voorgedaan.

## VOORUITZICHTEN

- De huidige verkopen die momenteel lopen en het afronden van de onderhandelingen met de banken van het gesyndiceerd krediet gaan twee belangrijke gebeurtenissen vormen om de activiteit van de groep te bestendigen op basis van een sterkere financiële structuur; Contacten zijn lopende met bepaalde investeerders die geïnteresseerd zijn om bij te dragen aan het kapitaal van Banimmo.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur

Maryse Aulagnon  
Voorzitter van de Raad

- In Anglet, Frankrijk, zal Banimmo binnen dit en enkele weken een winkelcentrum van 5.100 m<sup>2</sup> opgeleverd krijgen. Banimmo zal de operaties ontwikkelen in het kader van de wedstrijden die georganiseerd zijn voor de bouw van een nieuwe restauratiepool in La Défense (4.700 m<sup>2</sup>) en van een winkelcomplex in Montpellier (6.300 m<sup>2</sup> aan handelszaken).
- In België zal Banimmo zich samen met de stad Vilvoorde coördineren om de RUP te bekomen dat zal toelaten om 250 woningen te ontwikkelen voor een totale oppervlakte van ongeveer 33.000 m<sup>2</sup>.
- In België (Brussel) heeft Banimmo in juni 2016 een vergunning bekomen om het gebouw North Plaza te herontwikkelen naar een passief gebouw waarvan de commercialisatie zal gelanceerd worden.

Wimer Consult GCV  
Bestuurder  
Vertegenwoordigd door de heer Patrick Mertens

---

<sup>1</sup> 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

# Geconsolideerde financiële staten

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	30/06/2016	30/06/2015
Huurinkomsten	5.468	6.031
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	3.323
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	19.577
<b>Opbrengsten uit de ordinare activiteiten</b>	<b>5.468</b>	<b>28.931</b>
Kosten van verhuring	-1.250	-2.114
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	0	-3.186
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	0	-16.224
<b>Kosten van de ordinare activiteiten</b>	<b>-1.250</b>	<b>-21.524</b>
<b>Operationeel vastgoed resultaat</b>	<b>4.218</b>	<b>7.407</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	543	557
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-868	-3.210
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-2.000	-
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>-1.834</b>	<b>4.466</b>
Administratieve kosten	-4.721	-4.055
Andere inkomsten	-59	-288
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-2.887</b>	<b>411</b>
Financiële kosten	-6.377	-5.879
Wijziging van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.659	1.542
Financiële opbrengsten	948	1.003
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-48	356
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Resultaat op andere financiële vaste activa	-19	0
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>-10.042</b>	<b>-2.567</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-10.042</b>	<b>-2.567</b>
Belastingen	1.686	1.117
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>	<b>-8.356</b>	<b>-1.450</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-8.356</b>	<b>-1.450</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-8.356	-1.443
- Minderheidsbelangen	0	-7
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	-0,74	-0,13

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>30/06/2015</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-8.356</b>	<b>-1.450</b>
Herwaardering van langlopende financiële activa aan uitgestelde belasting onderhevig	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	19	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Andere componenten van het globale resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>-8.337</b>	<b>-1.450</b>
<b>Toewijsbaar aan :</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-8.337	-1.443
- Minderheidsbelangen	0	-7



## GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	65.733	65.948
Materiële vaste activa	413	493
Immateriële vaste activa	72	75
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	7.472	7.520
Uitgestelde belastingactiva	5.823	5.504
Langlopende financiële activa	48.673	45.862
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5.117	4.982
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>133.303</b>	<b>130.384</b>
<b>Flottende activa</b>		
Gebouwen in voorraad	198.599	192.387
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	2.552	2.281
Kortlopende financiële activa	832	818
Handelsvorderingen en andere vorderingen	15.140	20.516
Kortlopende belastingvorderingen	58	652
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Kas en kasequivalenten	4.000	3.551
<b>Totaal flottende activa</b>	<b>221.181</b>	<b>220.205</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>354.484</b>	<b>350.589</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	78.711	107.050
Geconsolideerde reserves	-13.957	-33.960
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>64.754</b>	<b>73.090</b>
Minderheidsbelangen	-	-
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>64.754</b>	<b>73.090</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Langlopende financiële schulden	166.880	159.570
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	-	-
Voorzieningen	1.783	2.085
Handelsschulden en andere schulden	2.828	4.256
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>171.491</b>	<b>165.911</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden	89.227	86.976
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	8.075	6.416
Kortlopende belastingschulden	156	161
Voorzieningen	75	76
Handelsschulden en andere schulden	20.706	17.959
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>118.239</b>	<b>111.588</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>354.484</b>	<b>350.589</b>

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(6 maanden)</b>	<b>(6 maanden)</b>
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
<b>Netto resultaat</b>	<b>-8.356</b>	<b>-1.450</b>
Belastingen	-1.686	-1.117
(Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	0	0
(Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
(Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	19	0
(Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	-137
(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	868	3.209
(Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering	0	-3.353
(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	2.000	0
Waardeverminderingen op vorderingen	43	-36
(Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	0	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	85	85
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	21	34
Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen	113	-344
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	48	-356
Resultaat van de herklassering van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
(Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op verbonden partijen	716	678
Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	0	0
Rentelasten	4.200	3.840
Rentebaten en ontvangen dividenden	-948	-1.003
(Winst) / verlies op de afgeleide financiële instrumenten	3.092	-200
<b>Netto resultaat voor schommelingen van het werkkapitaal</b>	<b>215</b>	<b>-150</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>		
Aankoop van gebouwen in voorraad	0	-32.021
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	-8.706	-30.404
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	4.660
Kosten voor investeringen in bestellingen in uitvoering	-1.073	-6.546
Opbrengsten uit de realisatie van bestellingen in uitvoering	0	8.663
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5.176	-5.698
Handelsschulden en andere schulden	2.226	1.100
Voorzieningen	-304	-372
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-2.681</b>	<b>-60.618</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	-16	923
Terug ontvangen belastingen	1.973	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-509</b>	<b>-59.845</b>

## Kasstroom uit investeringsactiviteiten

(in duizenden euro)

	2016 (6 maanden)	2015 (6 maanden)
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen na aftrek van de verworven kasmiddelen	-	-
Aankoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-263	-587
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Opbrengst uit de verkoop van vorderingen op lange termijn	-	-
Aankoop van materiële vaste activa	-4	-21
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	-	-
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa	-18	-10
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa	-	-
Aankoop van participaties	-	-
Verkoop van participaties	-	-
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-	67
Verkoop van financiële activa	-	-
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	-2.811	-10
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen	-	-
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	76	83
Andere	-	-
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.020</b>	<b>-478</b>

## Kasstroom uit de financieringsactiviteiten

Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn	4.030	17.115
Nieuwe leningen	7.963	47.629
Terugbetaling van leningen	-799	-405
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)	-	43.496
Terugbetaling van obligaties	-	-40.928
Nettoverhoging (- vermindering) van thesauriebewijzen	-	-
Betaalde intresten	-5.253	-5.002
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten	-1.433	-1.342
Andere ontvangen intresten	36	5
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders	-	-
Inkoop van eigen aandelen	-	-
Kapitaalvermindering	-	-
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	-	-
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten</b>	<b>4.544</b>	<b>60.568</b>
<b>Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten</b>	<b>1.015</b>	<b>245</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar</b>	<b>1.847</b>	<b>2.938</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar</b>	<b>2.862</b>	<b>3.183</b>
<b>Kassituatie volgens balans:</b>		
Kas en kasequivalenten	4.001	5.998
Kaskrediet	-1.139	-2.815
<b>TOTAAL</b>	<b>2.862</b>	<b>3.183</b>

## Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

<i>(in duizenden euro)</i>	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 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>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Resultaat van het eerste semester 2015				-1.443			-7	
Dividenden								
Andere				-1				
<b>Saldo per 30 juni 2015</b>	<b>106.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-423</b>	<b>352</b>	<b>105.117</b>	<b>294</b>	<b>105.411</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen							-294	
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen				-31.784	-244		0	
Resultaat van het tweede semester 2015								
Dividenden								
Andere				1				
<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>0</b>	<b>73.090</b>
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								
Resultaat van het eerste semester 2016				-8.356	19		0	
Dividenden								
Andere				1				
<b>Saldo per 30 juni 2016</b>	<b>79.500</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-13.561</b>	<b>127</b>	<b>64.754</b>	<b>0</b>	<b>64.754</b>

# 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, rusthuizen, 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 opslorping van de vennootschap Banimmo Real Estate nv en de vennootschap Ad Valore Invest nv, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam "Banimmo" 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 2015, 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 2015.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 27 juli 2016.

## **TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2016**

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2016 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 2016 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 het kader van een financieringstransactie hebben Banimmo en Affine een overeenkomst ondertekend volgens dewelke Affine zich verbindt om een kapitaalsverhoging in verschillende tranches door te voeren in de vennootschap Paris Marché Saint-Germain, vennootschap die volledig geconsolideerd wordt in de rekeningen. In de rekeningen op 30 juni 2016 werd een eerste tranche van € 5 miljoen onderschreven. Gelet op het doel en de modaliteiten van deze transactie, werd deze als een financieringstransactie geboekt.



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

In de loop van het eerste semester 2016 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 2016, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2015, uitgezonderd diegene die betrekking hebben op de hierna opgesomde domeinen die specifiek zijn voor de tussentijdse verslagen.

### **Belastingen op de resultaten**

De berekening van de belastingsdruk (courante en uitgestelde) op het resultaat van de tussentijdse periode gebeurt door op het boekhoudkundige resultaat van de geïntegreerde vennootschappen

vóór belasting de laatst gekende raming van het effectieve belastingspercentage van het boekjaar voor elke entiteit toe te passen.

### **Resultaat per aandeel**

In 2015 werden alle aandelen van categorie B omgezet in aandelen van categorie A. Vervolgens werd op de raad van bestuur van 15 april 2015 beslist om het onderscheid tussen de 2 categorieën te schrappen. Hierdoor wordt het kapitaal zonder enig onderscheid vertegenwoordigd door 11.365.544 aandelen.

Er werd geen preferent dividend toegekend.

## **TOELICHTING 8: DIVIDENDEN**

Op de algemene vergadering, van 10 mei 2016, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2015.

Er werd geen tussentijds dividend toegekend.

## TOELICHTING 9: SECTORIËLE INFORMATIE

Een uitsplitsing op basis van geografische criteria wordt hierna weergegeven.

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

### Geografische sectoren op 30.06.2016

	Op 30 juni 2016			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	3.993	1.475	-	5.468
Kosten van verhuring	(995 )	(255 )	-	(1.250 )
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.998</b>	<b>1.220</b>	-	<b>4.218</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouw en in voorraad	-	-	-	-
Kosten van de verkochten gebouw en in voorraad	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>2998</b>	<b>1.220</b>		<b>4.218</b>
Erelonen en beheersvergoeding	543	-	-	557
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	-	-	- )
<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>(868 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(868 )</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>(2.000 )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.000 )</b>
Andere lasten en operationele opbrengsten	(60 )	1	-	(61 )
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>613</b>	<b>1.221</b>	<b>-</b>	<b>1.834</b>
Administratieve kosten	(3.751 )	(970 )	-	(4.721 )
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>(3.138 )</b>	<b>(251 )</b>	<b>-</b>	<b>(2.887 )</b>
Netto financiële kosten				(7.088 )
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				(48 )
Resultaat van de herklassering van de vennootshappen w aarop vermogensmutatie is toegepast				-
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				-
Resultaat op andere financiële activa				(19 )
Belastingen				1.686
<b>RESULTAAT VAN HET SEMESTER</b>				<b>(8.356 )</b>

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 :

<b>Op 30 juni 2016</b>				
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
	<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

### Geografische sectoren op 30.06.2015

<b>Op 30 juni 2015</b>				
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	4.279	1.752	-	6.031
Kosten van verhuring	(1.428 )	(686 )	-	(2.114 )
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.851</b>	<b>1.066</b>	-	<b>3.917</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouw en in voorraad	2.883	440	-	3.323
Kosten van de verkochten gebouw en in voorraad	(2.882 )	(304 )	-	(3.186 )
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>1</b>	<b>136</b>	-	<b>137</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	19.577	-	-	19.577
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering	(16.224 )	-	-	(16.224 )
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>3.353</b>	-	-	<b>3.353</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>6.205</b>	<b>1.202</b>	-	<b>7.407</b>
Erelonen en beheersvergoeding	548	9	-	557
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	-	-	-	-
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>(845 )</b>	<b>(2.635 )</b>	-	<b>(3.210 )</b>
<b>(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	(74 )	(214 )	-	(288 )
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5.834</b>	<b>(1.368 )</b>	-	<b>4.466</b>
Administratieve kosten	(3.264 )	(791 )	-	(4.055 )
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>2.570</b>	<b>(2.159 )</b>	-	<b>411</b>
Netto financiële kosten				(3.335 )
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				356
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen w aarop vermogensmutatie is toegepast				-
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				-
Resultaat op andere financiële activa				-
Belastingen				1.118
<b>RESULTAAT VAN HET SEMESTER</b>				<b>(1.450 )</b>

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 2015 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

<b>Op 30 juni 2015</b>				
<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>	
<i>(in duizenden euro)</i>				
Aankoop van vastgoedbeleggingen	502	15	-	517
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	15.357	55.656	-	71.013
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	15	16	-	31
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	98	21	-	119

## **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:

- Banimmo heeft de vennootschap Anglet SC opgericht. Deze vennootschap zal het commercieel vastgoed gelegen in Anglet (zuid-westen van Frankrijk) verwerven.

## **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 2015 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2015).

## **TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN**

### **A. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa**

Op 30 juni 2016 alsook 31 december 2015 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 aankoopovereenkomst en de overdracht van de voornaamste rechten en verplichtingen is voorzien tijdens het tweede semester 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 afgesloten.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

	<b>30 juni 2016</b>	<b>31 december 2015</b>
<i>(in duizenden euro)</i>		
Te betalen huur	1.854	1.700
Te betalen erfpachtrechten	20.023	19.960
	<u>21.877</u>	<u>21.660</u>
<b>Te betalen huur</b>		
Op minder dan één jaar	319	332
Tussen 1 en 5 jaar	1067	1006
Op meer dan 5 jaar	468	362
	<u>1.854</u>	<u>1.700</u>
<b>Te betalen erfpachten</b>		
Op minder dan één jaar	588	595
Tussen 1 en 5 jaar	2.352	2.379
Op meer dan 5 jaar	17.083	16.986
	<u>20.023</u>	<u>19.960</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 aan de staat, gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk € 5,2 miljoen op 30 juni 2016 tegenover € 5,4 miljoen op 31 december 2015.

### 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 de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

In het kader van de overdracht van de aandelen Dolce La Hulpe, had Banimmo een kooppoptie 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 30 juni 2016 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 140,7 miljoen tegenover € 115,8 miljoen op 31 december 2015 en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 90,9 miljoen tegenover € 112,8 miljoen op 31 december 2015 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 de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 1,9 miljoen per 30 juni 2016 tegenover € 1,6 miljoen per 31 december 2015.

### E. Andere rechten

De 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 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
Op minder dan één jaar	10.986	9.774
Tussen 1 en 5 jaar	39.000	35.250
Op meer dan 5 jaar	13.068	11.993

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

Er hebben zich geen gebeurtenissen na de afsluiting voorgedaan.

### TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Op 30 juni 2016 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 (€ 18,620 miljoen op 31.12.2015) 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 € 49,1 miljoen (inclusief gekapitaliseerde interesten) (47,223 miljoen op 31.12.2015) aan de groep Urbanove, waarin Banimmo 44,4% bezit (en die zelf in hoofdzaak 90% bezit van "Le Côté Verre" en "Les Rives de Verviers"); het bedrag van deze vordering is het voorwerp geweest van een waardevermindering van €23,424 miljoen (€ 22,707 miljoen op 31.12.2015). Zie ook toelichting 17;
- Een voorschot van € 0,176 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2015) aan de groep Grondbank The Loop, waarin Banimmo 25% bezit.
- Een voorschot van € 0,04 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2015) aan de onderneming Bureau Cauchy A, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,025 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2015) aan de onderneming Bureau Cauchy B, waarin Banimmo 50% bezit.



- Een voorschot van € 1,511 miljoen (€0,04 miljoen op 31.12.2015) aan de onderneming Bureau Cauchy C, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,434 miljoen (€0,433 miljoen op 31.12.2015) aan de onderneming Lex 84, waarin Banimmo 49% bezit.

aan de groep Conferinvest. Dit bedrag stemt overeen met het bedrag voor het eerste semester 2015.

Gedurende het eerste semester 2016, heeft Banimmo voor een bedrag van € 0,2 miljoen erelonen en beheercommissies door gefactureerd

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

Er heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan die een invloed zou kunnen hebben op de waardering van de deelnemingen in de ondernemingen met deelnemingsverhouding. Zie eveneens toelichting 17 betreffende de impairment test op de toegekende voorschotten aan de verbonden ondernemingen.

## TOELICHTING 16: RANGORDE VAN DE REELE WAARDEN VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

	30/06/2016					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
<b>FINANCIËLE ACTIVA</b> (in duizenden euro)						
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		2.170		2.170	Niveau 3	2.170
Andere kortlopende en langlopende financiële activa		578	46.757	47.335		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			11.967	11.967		
Andere vorderingen (*)			4.071	4.071		
Kas en kasequivalenten			4.000	4.000		

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

	30/06/2016					
	Boekwaarden			Reële waarden		
	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Reële waarden		
<b>FINANCIËLE PASSIVA</b> (in duizenden euro)						
Obligatieleningen		78.148	78.148	Niveau 1	78.756	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	8.075		8.075	Niveau 2	8.075	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen		177.960	177.960			
Ontvangen waarborgen		2.091	2.091			
Leveranciers en andere schulden (**)		15.622	15.622			

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

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

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).

Sinds een aantal jaren is Banimmo geassocieerd met andere vastgoed en/of financiële groepen. 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 andere investeerders een competentie op vastgoed- en/of financieel gebied inbrengen (bijv. de projecten Cauchy).

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 dientengevolge 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.

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 de groep negatief geworden. Om deze reden is de waarde van de deelneming van de groep Urbanove in Banimmo teruggebracht tot nul eind 2014. 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, wat zeer waarschijnlijk een nieuwe aanvraagprocedure voor vergunningen ten gevolg 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 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 de directie van Banimmo vastgestelde hypothesen, staat de schatting van de verkoopwaarde van de projecten in Namen en Verviers geen conclusie van invorderbaarheid van de voorschotten toe. Banimmo heeft dus een waardevermindering geboekt van € 21 miljoen op de nominale waarde van de voorschotten en een totale waardevermindering op de gekapitaliseerde interesten.

Op 30 juni 2016 heeft Banimmo een pariteitstest uitgevoerd op de achtergestelde leningen aan Urbanove op basis van deze nieuwe businessplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de Raad van Bestuur van Banimmo beslist heeft om op 30 juni de waarde van haar vordering op Urbanove te handhaven.

Zoals aangegeven berust het bedrag van de waardevermindering op hypothesen waarop het risico op verschillen klein of groot kunnen zijn. Bovendien, in het kader van de Procedure van Gerechtelijke Reorganisatie, 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 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 2016;
- 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.

De vennootschap en de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet zijn in nauwe samenwerking om de modaliteiten te definiëren van een progressieve afbouw van het krediet dat op 5 september 2016 vervalt, en dit in functie van de verkopen. Deze nieuwe modaliteiten zullen aan de Raad van Bestuur van Banimmo in de maand augustus voorgesteld worden. Toekomstige projecten zullen door bilaterale kredieten gefinancierd worden, zoals dit het geval is sinds een aantal jaren.

Op 30 juni 2016 bedraagt de netto financiële schuldgraad van de Groep 71,1% van het balanstotaal (69,3% eind 2015)

## 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 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 30 juni 2016 bedroeg het geherwaardeerd nettoactief € 125,6 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van € 11,06 (€ 127,0 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van 11,2 € op 31 december 2015).

# Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij bevestigen dat, voorzover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, 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 2016.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN BANIMMO NV PER 30 JUNI 2016

AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV

### *Inleiding*

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Banimmo NV afgesloten per 30 juni 2016, 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.

### *Onderbouwing voor de conclusie met beperking vanwege een beperking in de reikwijdte van de beoordeling*

Op 30 juni 2016 heeft Banimmo NV een netto-risico ten bedrage van 26,1 MEUR op Urbanove Shopping Development NV en diens dochterondernemingen (samen "Urbanove"), vennootschappen die het voorwerp van een Procedure van Gerechtelijke Reorganisatie uitmaken.

Wij stellen vast, zoals de raad van bestuur weergeeft in toelichting 17 van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie dat

- Urbanove maatregelen genomen heeft en onderhandelingen gevoerd met de betrokken partijen teneinde tot een globale oplossing te komen aangaande de vastgoedprojecten ontwikkeld in Verviers en Namen;
- de inbaarheid van de bedragen die Banimmo aanhoudt, enerzijds afhangt van de uitkomst van de lopende juridische procedure en anderzijds van de effectieve realisatie van de weerhouden parameters en inschattingen aangaande de vastgoedprojecten van Urbanove. Aan de effectieve realisatie is een belangrijke graad van onzekerheid verbonden.

Op de datum van onderhavig verslag is niet alle bewijskrachtige informatie, afdoende en pertinent om op adequate wijze de realisatiewaarde van de activa die Banimmo aanhoudt ten opzichte van Urbanove te kunnen beoordelen. Bijgevolg zijn wij niet in staat geweest om te bepalen of een bijkomende waardevermindering noodzakelijk zou kunnen zijn.



*Conclusie met beperking*

Gebaseerd op onze beoordeling, met uitzondering van de aangelegenheid die in de voorgaande paragraaf werd beschreven, 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.

*Benadrukking van bepaalde aangelegenheden*

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht besluit, vestigen wij de aandacht op toelichting 18 bij de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie met betrekking tot het gesyndiceerd krediet dat op vervalddag komt op 5 september 2016.

Brussel, 28 juli 2016

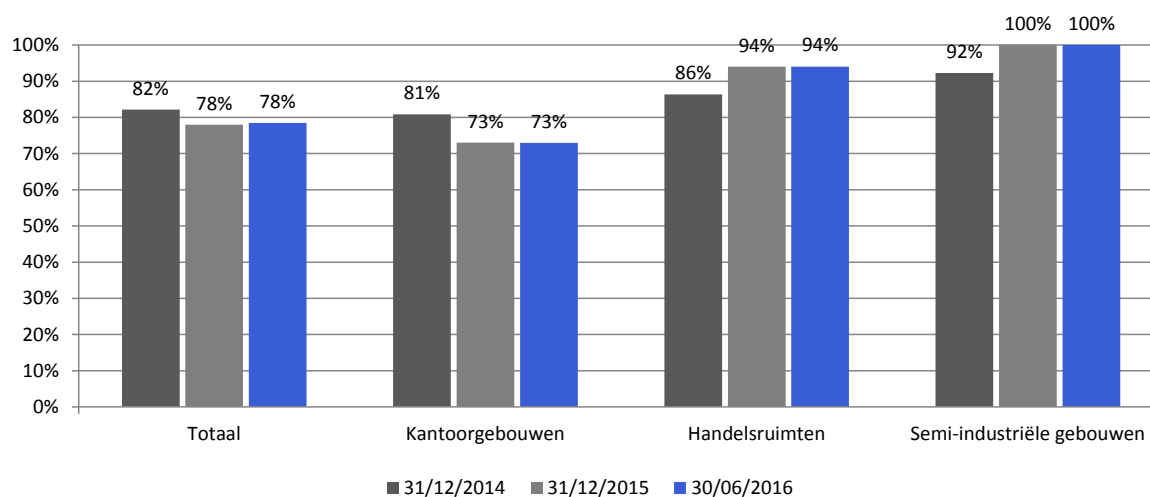
Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Philippe GOSSART

# Vastgoedportefeuille

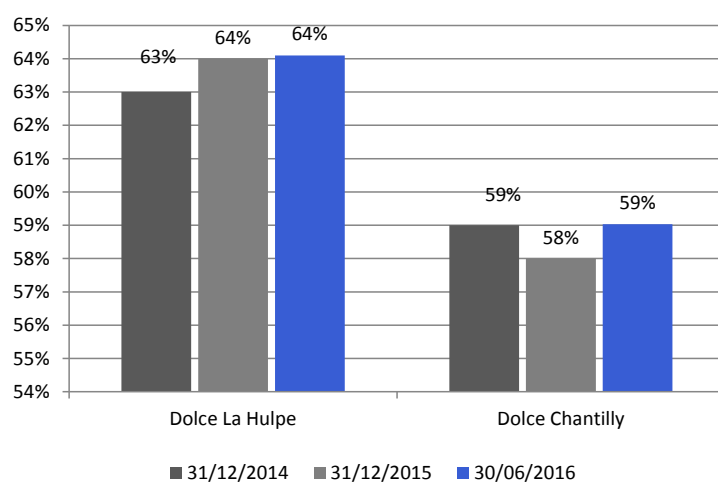
## Bezettingsgraad

### Vastgoed (beleggingen en in voorraad)<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> 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 parkeerruimten). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

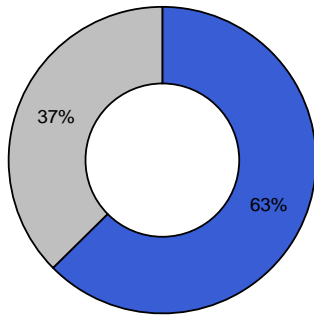
### Conferentiecentra <sup>(2)</sup>



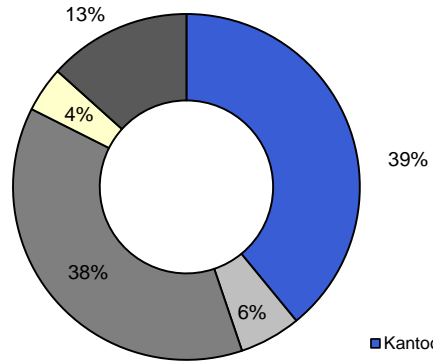
<sup>(2)</sup> Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

### Geografische spreiding van de portefeuille <sup>(3)</sup>

### Portefeuilleverdeling naar gebouwtype <sup>(3)</sup>

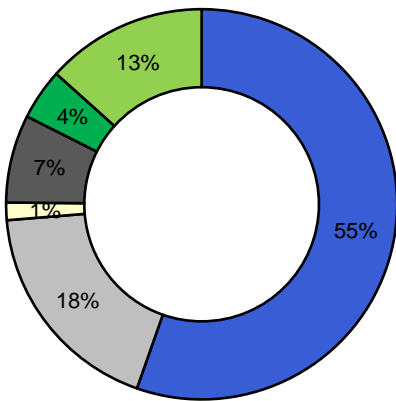


- België
- Frankrijk



- Kantoorgebouwen
- Terreinen
- Handelsruimten
- The Loop
- Conferentiecentra

Portefeuilleverdeling naar investeringstype <sup>(3)</sup>



- Voorraden
- Investerings
- Cauchy en Atlantic Cert.
- Urbanove
- The Loop
- Dolce conferentiecentra

<sup>(3)</sup> De hierboven vermelde grafieken berusten op de totale portefeuillewaarde van € 358,7 miljoen.

## Waarde van de portefeuille<sup>2</sup>

Op 30 juni 2016 bedraagt de waarde van de portefeuille € 358,7 miljoen. Deze is als volgt samengesteld :

- Vastgoedbeleggingen : € 65,7 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen : € 198,6 miljoen
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen : € 94,3 miljoen
  - waarvan Atlantic Certificates : € 2,2 miljoen
  - waarvan Bureau Cauchy : € 3,0 miljoen
  - waarvan Urbanove<sup>3</sup> : € 26,1 miljoen
  - waarvan Grondbank The Loop<sup>4</sup> : € 15,2 miljoen
  - waarvan Dolce<sup>5</sup> conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14) : € 47,9 miljoen

## Oppervlakte van de vastgoed portefeuille (in m<sup>2</sup>)\*

Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille : 128.100

- Waarvan kantoorgebouwen 99.000
- Waarvan handelsruimten 15.500
- Waarvan semi-industriële gebouwen 10.200
- Waarvan andere 3.400

Bezettingsgraad van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2) 78,4%

Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) 85,0%

Bezettingsgraad van de vastgoed in voorrad (IAS 2) 72,3%

---

<sup>2</sup> Niet geauditeerd

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

<sup>4</sup> Op basis van de waardering van de vastgoedexpert.

<sup>5</sup> Op basis van de waardering van de vastgoedexpert.



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