



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2011



0.

Inhoudstafel

1. Bedrijfsprofiel	3
2. Tussentijds beheersverslag	4
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	
4. Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	13
5. Verklaring van de verantwoordelijke personen	19
6. Verslag van de commissaris	20
7. Vastgoedportefeuille	21
8. Banimmo op de beurs	23

1.

Bedrijfsprofiel

Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich specialiseert in herpositionering van vastgoed. Haar hoofdactiviteit bestaat erin om op haar drie favoriete geografische markten, namelijk België, Frankrijk en Luxemburg, ondergewaardeerde of verouderde onroerende activa van een zekere omvang (in principe minimaal € 5.000.000, inclusief werken) te identificeren, en technisch en commercieel te herpositioneren. De beoogde onroerende activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra, handelsgalerijen of meer specifieke panden zoals conferentiecentra.

Banimmo zorgt vervolgens voor de (diepgaande) renovatie van dit type onroerend goed waarbij zoveel mogelijk de bestaande huurders behouden blijven. Banimmo biedt de gerenoveerde oppervlakten te huur aan en houdt zich actief met deze commercialisatie bezig. Het beoogde resultaat is drievoudig: een verhoging van de potentiële huurwaarde, een daling van de beheerskosten en een daling van de kapitalisatiegraad van het gebouw. Deze drie elementen leiden tot een waardevermeerdering van het gebouw. Ten slotte wordt het gebouw aan eindbeleggers doorverkocht.

Om dit te bereiken combineert Banimmo diverse expertises: op het vlak van haar lokale netwerken, op het vlak van projectbeheer, en op financieel en fiscaal vlak. Dankzij een belangrijk eigen vermogen en de beschikbaarheid van externe financiering kan Banimmo snel aanzienlijke financiële middelen bijeenbrengen en op korte termijn verbintenissen aangaan.

2.

Tussentijds beheersverslag

De netto huurinkomsten bedragen op 30 juni 2011 €7.774K tegenover €6.526K op 30 juni 2010.

Wat de Belgische portefeuille betreft heeft Banimmo bijkomende oppervlaktes verhuurd in de gebouwen Prins B.5, Arts 27 en H5 voor een totaal van 2.600 m². Er lopen, reeds vergevorderde, onderhandelingen voor de verhuur van aanzienlijke oppervlaktes in de activa North Plaza, Diamond, Arts 27 en Prins B.5.

Het geherstructureerde en op lange termijn aan Electrolux verhuurde gebouw werd begin dit jaar gedeeltelijk in gebruik genomen, wat een belangrijke stijging van de huurinkomsten meebracht, stijging die in het tweede semester nog zal versterkt worden. De complete herontwikkeling van het gebouw werd, zoals voorzien, beëindigd op 30 juni, wat de activering meebracht van het leasecontract vanaf dezelfde datum.

In de Belgische portefeuille werd tussen 30 juni 2010 en 30 juni 2011 geen enkele verkoop gerealiseerd. De perimeter blijft dus onveranderd.

In de Franse portefeuille zijn er meer uitgesproken schommelingen binnen de perimeter, met de verkoop, in mei laatstleden, van het commercieel centrum in Clamart wat een vermindering van de huurinkomsten van €216K tot gevolg heeft.

Bovendien had Banimmo in het eerste semester van 2010 het gelijkvloers van een gebouw in het centrum van Rouen verworven, en gedurende het tweede semester het handelscomplex in Eragny. Beide activa dragen volledig bij in de huurinkomsten van het eerste semester 2011, wat een vermeerdering van €1.120K betekent.

Daartegenover staat de terugval van de huursituatie in het kantorencomplex Les Corvettes in Parijs, waar een negatief verschil van €262K wordt opgetekend.

In het algemeen kan worden gesteld dat de markt van de kantoorhuur zwak blijft presteren met een « take up » die in het eerste semester zeer beperkt blijft, met een totale afwezigheid van de openbare en de Europese sector. Deze zwakte geldt niet voor het handelssegment. In Frankrijk heeft de verhuurmarkt dan wel weer bijna zijn normale ritme teruggevonden.

Over het ganse jaar beschouwd zullen de netto huurinkomsten voor 2011 in lijn liggen met deze van 2010.

Op het niveau van de perimeter van de activa zet Banimmo haar arbitrage verder na een jaar 2010 waarin geen enkele verkoop gerealiseerd werd omwille van de ongunstige voorwaarden.

Bij het opstellen van onderhavig verslag konden een acquisitie en

twee verkopen met meerwaarde gerealiseerd worden, waarvan de tweede getekend werd op 1 juli. Banimmo heeft met de verkoop van Clamart (Parijs) voor een bedrag van €19,60 miljoen zijn eerste verkoop in Frankrijk gerealiseerd. Deze operatie leverde een netto meerwaarde van €3.027K op en een IRR van 37%.

De tweede operatie betrof de verkoop van Antwerp Expo aan haar huurder, de Belgische groep Artexis, op basis van een actiefwaarde van €17,1 miljoen. De operatie leverde een netto meerwaarde van €1,05 miljoen op en een IRR van 13%. Andere operaties, zowel in Frankrijk als in België, werden opgestart, met een totaal verkoopobjectief voor het jaar 2011 van rond de €65 miljoen.

Op het gebied van de acquisities heeft Banimmo de wedstrijd uitgeschreven voor de renovatie van de oude historisch hallen Baltard in Parijs, gewonnen. Banimmo zal hier 3.800 m² handelsruimte renoveren. Deze oppervlaktes maakten het voorwerp uit van een brede pre commercialisering.

De waardeaanpassing op investeringsgebouwen bedragen €78K die kunnen opgedeeld worden in een verlies van €381K voor België en een winst van €302K in Frankrijk. Deze schommelingen zijn marginaal.

Het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

bedraagt €1.643K tegenover € 1.925K op 30 juni 2010.

Dit cijfer bevat meerdere posten die sterke verschillen vertonen tussen de beide boekjaren.

- Het actief Les Jardins des Quais (Bordeaux) zet zijn verhuringen verder en het omzetcijfer van de handelszaken groeit. De bijdrage aan het resultaat van huidig jaar bedraagt € 458K tegenover € 1.553K vorig jaar. De schattingswaarde ging dit semester slechts weinig vooruit, wat het grote verschil verklaart.
- De bijdrage van Montea stijgt van € -106K (voor 24,9%) naar € 1.262K (voor 14,9%). Het resultaat van de Bevak Montea steeg door de vermindering van de leegstand en door de positieve impact van de waardeaanpassingen op de vastgoedportefeuille en de afgeleide financiële instrumenten. In de loop van dit semester heeft Banimmo een dividend ontvangen van € 1.544K tegenover € 1.743K in 2010. De verkoop van de voor verkoop bestemde Montea aandelen gebeurde cum-coupon.
- De bijdrage van de Dolce conferentiecentra daalt van € 297K naar € 151,7K. In het algemeen evolueren de operationele prestaties van beide centra positief, en in het bijzonder in Frankrijk met een merkbare verbetering van de prijs per overnachting (Average Daily Rate). In België wordt het netto resultaat van Dolce La Hulpe beïnvloed door een nieuw en uitzonderlijk feit met betrekking tot het gasverbruik van het

hotelcomplex, dat met terugwerkende kracht door de leverancier werd aangepast. Er werd een provisie aangelegd en in de komende maanden zal hieromtrent een akkoord gesloten worden. Daarenboven heeft Banimmo, via Dolce La Hulpe NV, op het complex 1.000 zonnepanelen laten plaatsen die in augustus operationeel worden en zo het verbruik van externe energie zullen beperken. In La Hulpe bedraagt het omzetcijfer € 10.907K tegenover € 10.371K in 2010, terwijl de Ebitda (behalve het buitengewone) van € 2.059K naar € 2.312K gaat. In Chantilly stijgen de verkopen van € 7.599K naar € 8.041K en de Ebitda van € 1.377K naar € 1.484K. Het verlopen van de termijn van de in 2007 afgesloten afgeleide instrumenten zal in de toekomst een jaarlijkse financiële besparing van 1 Miljoen € meebrengen.

- Het gemengd ontwikkelingsproject kantoren/handelszaken in Gent (The Loop) levert dit jaar een negatieve bijdrage van € 80K tegenover een positieve bijdrage in 2010 van € 183K. De eerste bouwwerken zijn gestart voor het kantoor- en laboratoriumgebouw dat opgetrokken wordt voor PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen) als investeerder en VMM als gebruiker. Banimmo treedt hier op als gedelegeerd bouwheer. Daarnaast werd een partnership overeenkomst getekend met een gespecialiseerde operator voor de ontwikkeling van handelsruimten/Design Outlet Center op Veld 12.

Het consortium 50/50 is van plan een bod te doen om de grond te verwerven.

- De deelneming in City Mall levert een negatieve bijdrage van € 149K door de toepassing van de vermogensmutatie en een financieel opbrengst van € 804K op de door Banimmo toegestane Mezzanine financiering. City Mall werkt momenteel actief op de projecten voor shopping malls in het stadscentrum van Verviers en Namen. Voor Verviers werden de vergunningen afgeleverd maar loopt de termijn voor beroep bij de Raad van State nog. Een beslissing wordt verwacht voor oktober 2011. In Namen heeft de stad het Stedenbouwkundig Herwaarderingsplan goedgekeurd en wordt de stedenbouwkundige vergunning nog dit jaar aangevraagd.

De werkingskosten bedragen op 30 juni 2011 € 3.948K, een verhoging (+7,1%) in vergelijking van 30 juni 2010. Deze verhoging is deels te wijten aan sommige vertrekken uit de groep die op termijn recurrente besparingen zullen teweegbrengen, aan het implementeren van nieuwe informatica ontwikkelingen en aan niet recurrente kosten verbonden aan onze opdracht als Project Manager voor het voor rekening van PMV in Gent op te richten gebouw. Vooral de studiekosten, in het bijzonder die voor het project op Veld 12 in Gent, waren gedurende het eerste semester significant.

Op het financiële plan verhoogden de intrestlasten van € 2.647K in 2010 naar € 4.522K

op 30 juni 2011. In de loop van het tweede semester 2010 heeft Banimmo verschillende aankopen gedaan, in het bijzonder City Mall, met een logisch effect op de uitstaande schuld van de groep. De kosten betaald voor de afgeleide instrumenten belopen € 1.234K tegenover € 1.036K in 2010. De waardeschommelingen van de afgeleide instrumenten gaven een winst van € 2.247K tegenover een verlies van € 4.618K in 2010, als gevolg van de geleidelijke verhoging van de korte termijnrente.

De financieringskost, met uitzondering van de obligatielening en de afgeleide instrumenten, bedraagt 2,9%. Met inbegrip van de afgeleide instrumenten bedraagt hij 4,4%. De totale gemiddelde financieringskost bedraagt 4,7%.

De belastingen kunnen opgesplitst worden in enerzijds een last van € 230K voor courante belastingen op de activiteit, en anderzijds een last van € 1.263K ten titel van uitgestelde belastingspassiva. De courante belastingdruk blijft stabiel.

Het geconsolideerd netto resultaat bedraagt € 6.040K tegenover een verlies van € 5.987K op 30 juni 2010.

Dit resultaat zal nog aanzienlijk verbeteren in het tweede semester indien de momenteel lopende verkoopsonderhandelingen gerealiseerd worden.

Tussen de afsluitdatum van 30 juni en de datum van onderhavig verslag heeft Banimmo een belangrijk akkoord gesloten betreffende de herfinanciering van haar bankschuld.

Het gesyndiceerd krediet, dat in voege is sinds 2006 en geleidelijk werd vermindert tot € 117 miljoen, komt op 5 september eerstkomend op zijn vervaldag.

Banimmo heeft een nieuwe overeenkomst gesloten met twee bankiers, ING en KBC. Het krediet heeft de vorm van een revolving facility van € 120 Miljoen met een looptijd van 5 jaar.

Deze financiering is een vereenvoudiging in vergelijking met het bestaande krediet doordat het aantal banken vermindert wordt en door een lager aantal gebruikte controleratio's. Het is eveneens meer flexibel doordat het gebruik van andere financieringsvormen toegelaten is, mits de globale geconsolideerde schuldratio lager blijft dan 65% van de waarde van het actief.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur.

Maryse Aulagnon
Voorzitter van de Raad

Stratefin Management BVBA
bestuurder
vertegenwoordigd door de heer
Christian Terlinden

3.

Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2011	30/06/2010
Huurinkomsten	9.624	8.384
Kosten van verhuring	-1.850	-1.858
Nettohuuropbrengst uit gebouwen	7.774	6.526
Netto resultaat op vastgoedverkoppen	3.028	0
Erelonen en beheersvergoedingen	1.207	469
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-79	-2.652
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	0	0
Vastgoedresultaat	11.373	3.464
Administratieve kosten	-3.948	-3.684
Andere inkomsten	0	0
Operationeel resultaat	7.425	-220
Financiële kosten	-3.509	-8.301
Financiële opbrengsten	1.974	642
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1.643	1.926
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Resultaat voor belastingen	7.533	-5.953
Belastingen	-1.493	-34
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	6.040	-5.987
Resultaat van het boekjaar	6.040	-5.987
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	6.040	-5.987
- Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		
- Aandelen A	0.53	-0.53
- Aandelen B	0.53	-0.53

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2011	30/06/2010
Netto resultaat	6.040	-5.987
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-649	-297
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	0	0
Andere componenten van het globale resultaat	-649	-297
Globaal resultaat van de periode	5.391	-6.284
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	5.391	-6.284
- Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2011	31/12/2010
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	98.862	113.057
Materiële vaste activa	1.596	1.528
Immateriële vaste activa	142	55
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60.910	60.165
Uitgestelde belastingactiva	3.100	3.619
Langlopende financiële activa	39.948	41.033
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Handelsvoederings en andere vorderingen	2.327	2.504
Totaal vaste activa	206.885	221.961
Vlottende activa		
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	14.250	0
Voorraden	150.380	162.888
Kortlopende financiële activa	916	13.167
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10.613	7.367
Kortlopende belastingvorderingen	584	846
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	414	577
Kas en kasequivalenten	3.939	3.514
Totaal vlottende activa	181.096	188.359
Totaal activa	387.981	410.320
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	128.008	128.008
Geconsolideerde reserves	10.172	8.750
Minderheidsbelangen	0	0
Totaal eigen vermogen	138.180	136.758
PASSIVA		
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	215.911	223.615
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	3.078	2.384
Voorzieningen	3.809	3.863
Handelsschulden en andere schulden	1.725	2.203
Totaal langlopende verplichtingen	224.523	232.065
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	3.978	22.397
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	4.071	6.481
Kortlopende belastingschulden	698	468
Voorzieningen	20	23
Handelsschulden en andere schulden	16.511	12.128
Totaal kortlopende verplichtingen	25.278	41.497
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	387.981	410.320

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010
	6 maanden	6 maanden
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Nettoresultaat	6.040	-5.987
- Belastingen	1.493	34
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-3.028	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	-747	-297
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	79	2.652
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	0	0
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	39	39
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	28	46
- Waardeverminderingen op vorderingen	46	-175
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van vastgoedbeleggingen	-734	-328
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-1.643	-1.926
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	34	17
- Rentelasten	4.521	2.647
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-1.228	-390
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.012	5.653
Nettoresultaat vóór schommelingen van het werkkapitaal	3.888	1.985
Wijzigingen van het werkkapitaal		
- Handelsvorderingen en andere vorderingen	-483	-110
- Handelsschulden en andere schulden	3.252	3.378
- Voorzieningen	-63	-1.628
Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	2.706	1.640
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	-1	-335
Terug ontvangen belastingen	263	0
Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	6.856	3.290

Kasstroom uit de investeringsactiviteiten

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010
	6 maanden	6 maanden
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	0	0
Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-133	-120
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad	19.534	0
Aankoop van gebouwen in voorraad	0	-11.989
Kosten voor investeringen van gebouwen in voorraad	-4.592	-7.355
Aankoop van materiële activa	-107	-136
Aankoop van immateriële activa	-132	-13
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa	16	49
Aankoop van participaties	0	0
Verkoop van participaties	0	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1.534	1.743
Aankoop van financiële activa	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	39	88
Verkoop van financiële activa	10.871	8.160
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	-2	-2.487
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen	1.262	14
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	1.062	74
Andere	0	0
Nettokasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten	29.352	-11.972

Kasstroom uit de financieringsactiviteiten

Nettoverhoging (vermindering) van de kredietlijn	-11.000	-15.604
Nieuwe leningen	20.385	10.500
Terugbetaling van leningen	-16.641	-23.173
Openbare uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)	0	74.246
Nettoverhoging (vermindering) van thesauriebewijzen	-18.000	-9.000
Betaalde intresten	-6.227	-1.849
Ontvangen (betaalde) interesten op afgeleide financiële instrumenten	-1.235	-1.036
Andere ontvangen interesten	122	171
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders	-3.970	-13.682
Inkoop van eigen aandelen	-28	0
Kapitaalvermindering	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	0	0
Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten	-36.594	20.573

Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten

Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	-386	11.891
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	3.513	389
Toestand van de kas en de kasequivalenten op afsluitingsdatum	3.127	12.280

Nettokaspositie volgens balans :

Kas en kasequivalenten	3.939	12.280
Kaskrediet	-812	0
TOTAAL	3.127	12.280

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Totaal eigen vermogen
Saldo per 31 december 2009	128.008	21.228	149.236
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		409	409
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van kortlopende financiële activa, per 31 december 2009 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.		-297	-297
Resultaat van het eerste semester 2010		-5.987	-5.987
Totaal geboekt resultaat voor het eerste semester 2010		-6.284	-6.284
Dividenden		-13.712	-13.712
Saldo per 30 juni 2010	128.008	1.641	129.649
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		17	17
Winst (verlies) op de reële waarde van kortlopende financiële activa, per 31 december 2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.		649	649
Resultaat van het tweede semester 2010		6.443	6.443
Totaal resultaat geboekt voor het tweede semester 2010		7.092	7.092
Saldo per 31 december 2010	128.008	8.750	136.758
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		34	34
(Aankopen) / verkopen van eigen aandelen		-28	-28
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van kortlopende financiële activa, per 31 december 2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.		-649	-649
Resultaat van het eerste semester 2011		6.040	6.040
Totaal geboekt resultaat voor het eerste semester 2011		5.391	5.391
Dividende		-3.975	-3.975
Saldo per 30 juni 2011	128.008	10.172	138.180

4.

Selectie van toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Banimmo is een vennootschap voor de herpositionering van vastgoed. Haar belangrijkste activiteit bestaat in het identificeren, verwerven en herpositioneren van ondergewaardeerde of verouderde onroerende activa van een zekere omvang binnen haar drie geografische voorkeursmarkten, met name België, Luxemburg en Frankrijk.

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 nv" 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 2010, 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 2010.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 25 augustus 2011.

TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2011.

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2011 hebben geen invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten.

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties die zijn gepubliceerd maar niet verplicht van toepassing zijn in 2011 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

Geen enkele uitzonderlijke gebeurtenis of ongebruikelijk element heeft zich voorgedaan in de loop van dit semester.

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

In de loop van het eerste semester 2010 heeft Banimmo beslist een aandelenoptieplan dat betrekking heeft op 47.475 aandelen aan te bieden aan het personeel. De kost wordt gespreid over de aankoopperiode van 4 jaar, zonder actualiseringseffect.

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 2011, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2010, uitgezonderd diegene die betrekking hebben op de hierna opgesomde domeinen die specifiek zijn voor de tussentijdse verslagen.

Er dient te worden opgemerkt dat de herschikking ingevolge het aannemen van IAS 2 voor bepaalde gebouwen een toename van het nettoresultaat van het eerste semester 2010 heeft veroorzaakt met € 544K; zie verklaring onder toelichting 2 punt X. "invloed van de wijziging van de boekhoudkundige normen" van het jaarverslag 2010.

Ingevolge deze wijziging werden in de geconsolideerde financiële staten de resultatenrekening, het overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het overzicht van de kasstromen over het eerste semester 2010 herwerk.

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 de jaarlijkse financiële staten wordt het basisresultaat per aandeel berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B, te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie, rekening houdend met het feit dat de aandelen van categorie B recht geven op een preferent dividend dat zich bij het gewone dividend voegt. De toekenningswijze van dat preferent dividend wordt bepaald in de statuten volgens een precieze regel op basis van een jaarlijkse economische rentabiliteit op economisch eigen vermogen.

Voor de halfjaarlijkse financiële staten zijn de resultaten per aandeel toekomend aan de aandelen A en B bepaald op basis van het economisch rendement zoals gedefinieerd in de statuten en opgelopen op 30 juni. Rekening houdend met de aard van de activiteiten van de Groep en met de berekeningswijze van het preferent dividend voor de aandelen B zoals voorzien in de statuten van de vennootschap, is er geen annualisatiefactor overwogen bij de bepaling van het economisch rendement op 30 juni, het jaarbedrag ervan blijft immers afhankelijk van transacties die al dan niet zullen worden afgesloten tijdens het tweede semester. Aangezien op 30 juni 2011 het minimum economisch rendement vereist voor de toekenning van een preferent dividend aan de B aandelen niet bereikt is, zijn de resultaten per aandeel A en B identiek.

TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

De dividenden die werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering tijdens het eerste semester van 2011, zijn opgenomen in de tabel met het overzicht van de mutaties in het eigen vermogen.

Het dividend dat werd goedgekeurd tijdens het eerste semester, bedraagt € 3.611K voor de A-aandelen en € 364K voor de B-aandelen, zijnde een totaal van € 3.975K.

Er wordt geen interimdividend 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 juni 2011			
Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	5.724	3.900	9.624
Kosten van verhuring	(1.251)	(599)	(1.850)
Nettohuurinkomsten uit gebouwen	4.473	3.301	7.774
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	—	3.469	3.469
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	—	(441)	(441)
Nettoresultaat uit vastgoedverkopen	—	3.028	3.028
Erelonen en beheersvergoedingen	1.052	155	1.207
Vastgoedresultaat	4.805	6.568	11.373
Administratieve kosten	(3.201)	(747)	(3.948)
Bedrijfsresultaat per sector	1.605	5.820	7.425
Netto financiële kosten			(1.535)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast			1.643
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast			—
Belastingen			(1.493)
Resultaat van het boekjaar			6.040

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

De andere informatie met betrekking tot de eerste semester 2011 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

Op 30 juni 2011			
Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	51	82	133
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	4.011	581	4.592
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	234	5	239
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	59	8	67

Geografische sectoren

	Op 30 juni 2010			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	5.352	3.032	—	8.384
Kosten van verhuring	(1.571)	(287)	—	(1.858)
Nettohuurinkomsten uit gebouwen	3.781	2.745	—	6.526
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	—	—	—	—
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	—	—	—	—
Nettoresultaat uit vastgoedverkopen	—	—	—	—
Erelonen en beheersvergoedingen	314	155	—	469
Vastgoedresultaat	2.126	1.338	—	3.464
Administratieve kosten	(3.024)	(660)	—	(3.684)
Bedrijfsresultaat per sector	(898)	678	—	(220)
Netto financiële kosten				(7.659)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast				1.926
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				(34)
Resultaat van het boekjaar				(5.987)

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

De andere informatie met betrekking tot de eerste semester 2010 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2010			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	12	108	—	120
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	6.970	12.374	—	19.344
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	149	0	—	149
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	79	6	—	85

TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

Tijdens het eerste semester 2011 is er geen enkele wijziging gebeurd in de samenstelling van de onderneming .

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

De groep verwacht geen nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 30 juni 2011 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2010).

TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa

Per 30 juni 2011 evenals op het einde van het boekjaar 2010 zijn er geen significante verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Sinds juli 2009 bezit Atlantic Certificates een optie tot verkoop aan Banimmo, tegen marktwaarde, van het onroerend geheel Atlantic House.

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 2011</u>	<u>31 december 2010</u>
Te betalen huur	1.165	1.332
Te betalen erfpachtrechten	<u>10.312</u>	<u>11.263</u>
	<u>11.477</u>	<u>12.595</u>
Te betalen huur		
Op minder dan één jaar	333	335
Tussen 1 en 5 jaar	571	671
Op meer dan 5 jaar	<u>261</u>	<u>326</u>
	<u>1.165</u>	<u>1.332</u>
Te betalen erfpachtrechten		
Op minder dan één jaar	453	400
Tussen 1 en 5 jaar	1.810	1.908
Op meer dan 5 jaar	<u>8.049</u>	<u>8.955</u>
	<u>10.312</u>	<u>11.263</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 € 2,444 miljoen per 30 juni 2011 tegenover € 3,519 miljoen per 31 december 2010.

D. Andere verbintenissen

Andere gegeven verbintenissen

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

Bovendien heeft Banimmo in het kader van de overdracht van aandelen van Dolce La Hulpe een

E. Andere rechten

De waarde van de toekomstige huurinkomsten tot de eerstvolgende niet opzegbare vervaldag van de overeenkomsten geeft per termijn volgende betalingen.

verkoopoptie op de aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 325K.

De groep heeft per 30 juni 2011 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 86,4 miljoen (zelfde bedrag als per 31 december 2010) en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 149,5 miljoen (tegenover € 148,7 miljoen per 31 december 2010) teneinde de financiële schulden te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

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

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 2.647K per 30 juni 2011 tegenover € 2.262K per 31 december 2010.

<i>(in duizenden euro)</i>	<u>30 juni 2011</u>	<u>31 december 2010</u>
Op minder dan één jaar	15.829	16.380
Tussen 1 en 5 jaar	41.121	45.947
Op meer dan 5 jaar	9.228	27.252

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

Banimmo heeft op 1 juli 2011 de verkoop gerealiseerd van Antwerp Expo aan de gebruikers van het pand, op basis van een waarde van het gebouw van € 17,1 miljoen.

Tussen de afsluitdatum van 30 juni 2011 en heden heeft Banimmo een belangrijk akkoord ter herfinanciering van haar bankschuld, welke op 5 september eerstkomend op vervaldag komt, afgesloten.

Banimmo heeft een nieuwe overeenkomst met een syndicaat van twee plaatselijke banken, ING en KBC. De hernieuwbare kredietlijn heeft betrekking op € 120.000K en een eindvervaldag binnen 5 jaar.

TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Op 30 juni 2011 houdt Banimmo 2 belangrijke deelnemingen aan van 50% waaraan ze voorschotten heeft toegestaan die terug te vinden zijn in de rubriek "Langlopende financiële activa" en "Kortlopende financiële activa", namelijk Les Jardins des Quais SNC (Affine bezit de overige 50%), Conferinvest n.v., Dolce La Hulpe n.v. en Dolce Chantilly s.a., welke voor 100% in handen zijn van Conferinvest (waarin de groep 49% bezit). Deze voorschotten vertegenwoordigen respectievelijk € 1.085K tegenover Les Jardins des Quais en € 16.428K op de groep Conferinvest, tegenover € 2.983K en € 16.432K op 31 december 2010.

Per 30 juni 2011 houdt Banimmo een deelneming van 38,25 % aan in de groep City Mall waaraan zij tevens een langlopend voorschot van € 20.000K heeft toegestaan.

Banimmo heeft erelonen en beheersvergoedingen gefactureerd aan de groep Conferinvest voor een bedrag van € 200K, zijnde een identiek bedrag als tijdens het eerste semester van 2010.

5.

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 2011, 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

Stratefin Management bvba
Lid van het directiecomité
vertegenwoordigd door
Christian Terlinden

6.

Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte financiële overzichten van Banimmo NV per 30 juni 2011

AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de verkorte financiële overzichten van Banimmo NV per 30 juni 2011 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 de bijhorende toelichtingen. De raad van bestuur is ervoor verantwoordelijk dat die tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IFRS van toepassing op tussentijdse financiële informatie ("IAS 34"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin op basis van ons nazicht een besluit over die tussentijdse financiële informatie te formuleren.

Bereik van het beperkt nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met 'International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity'. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat in het bekomen van inlichtingen, in hoofdzaak bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiële en boekhoudkundige zaken, en in het toepassen van analytische en andere procedures in het kader van ons nazicht. Het bereik van een beperkt nazicht is substantieel kleiner dan een volkomen controle uitgevoerd conform 'International Standards on Auditing'; bijgevolg kunnen we bij een beperkt nazicht niet met zekerheid stellen dat we kennis zouden krijgen van alle van betekenis zijnde zaken die in het kader van een volkomen controle zouden kunnen worden geïdentificeerd. Wij formuleren dan ook geen auditopinie.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte financiële informatie in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 van toepassing op tussentijdse financiële informatie, zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 25 augustus 2011

MAZARS BEDRIJFSREVISOREN
Commissaris
Vertegenwoordigd door

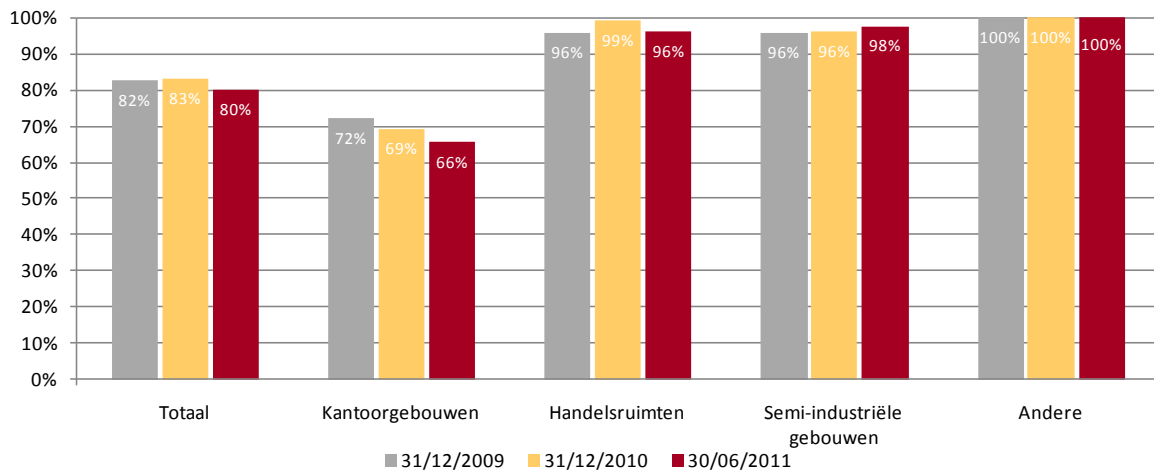
Xavier DOYEN

7.

Vastgoedportefeuille

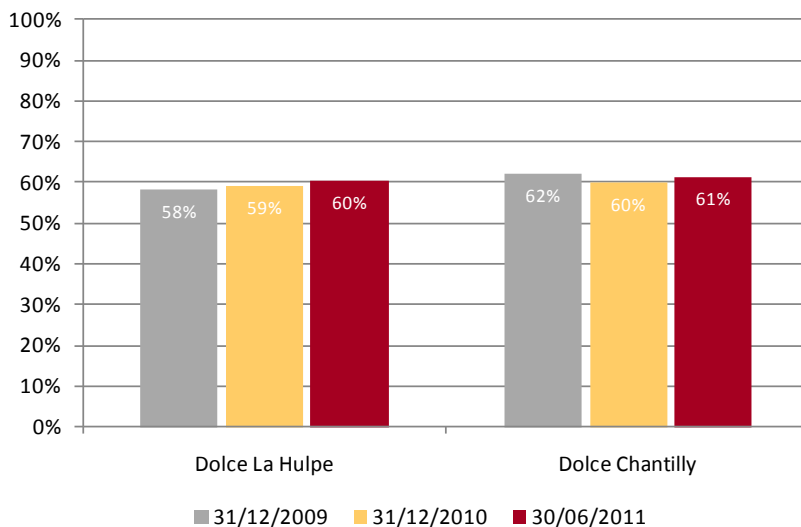
Bezettingsgraad

Vastgoed (beleggingen en in voorraad)



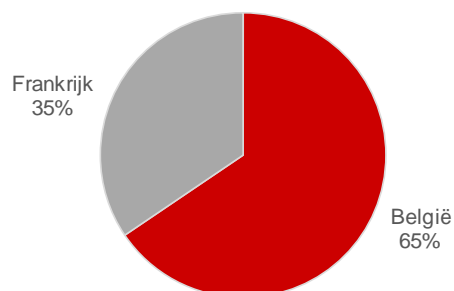
(1) De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeer ruimten). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

Conferentiecentra (2)

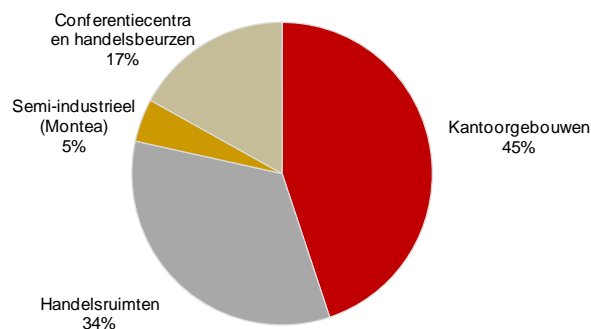


(2) Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen)

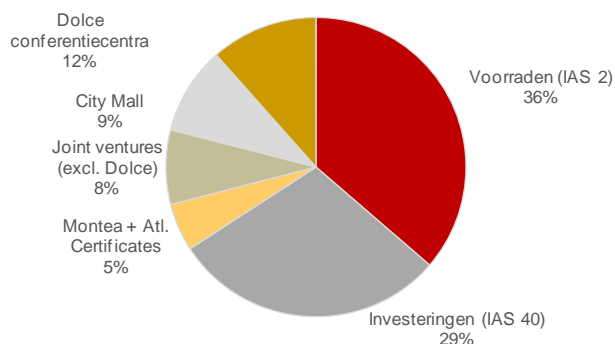
Geografische spreiding van de portefeuille ⁽³⁾



Portefeuilleverdeling naar gebouwtype ⁽³⁾



Portefeuilleverdeling naar investeringstype ⁽²⁾



⁽³⁾ De hierboven vermelde grafieken (geografische spreiding, naar gebouwtype en naar investeringstype) berusten op de reële waarde voor de Vastgoedbeleggingen (IAS 40) en voor de in joint venture aangehouden gebouwen. De gebouwen die in Voorraad zijn opgenomen (IAS 2) en de twee Dolce-conferentiecentra zijn opgenomen tegen historische kostprijs en de Materiële vaste activa tegen kostprijs. De waarde van de in de bevak Montea aangehouden deelneming stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak. De waarde van de deelneming in City Mall stemt overeen met de aanschaffingsprijs en de waarde van de mezzaninefinanciering die door Banimmo werd toegekend.

Overzicht van de vastgoedportefeuille

30/06/2011

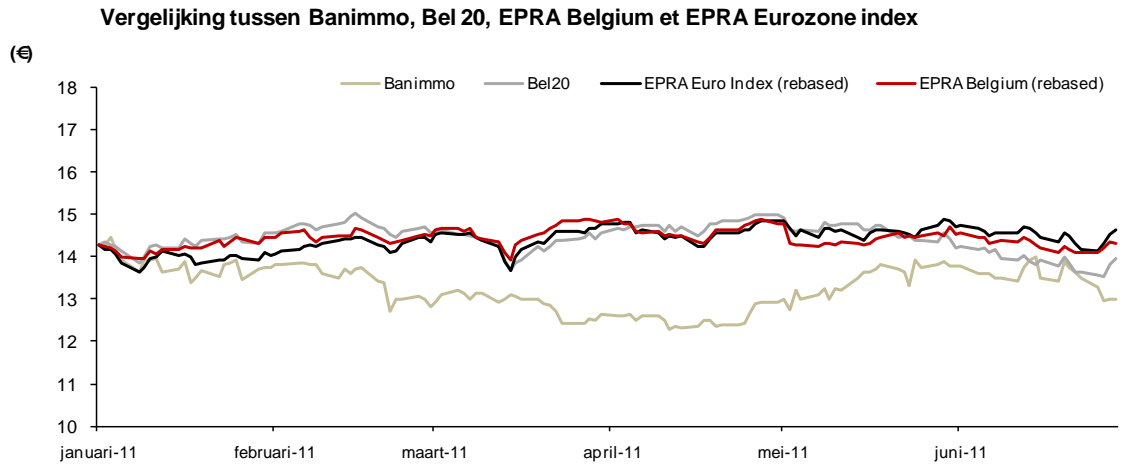
Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille (in m ²) ⁽⁴⁾	163.327
<i>Kantoorgebouwen</i>	89.373
<i>Handelsruimten</i>	27.378
<i>Semi-industrieel</i>	24.748
<i>Overige</i>	21.828
Waarde van de portefeuille (in € miljoen)	414
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	1
Bezettingsgraad van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2)	80%
Brutohuurrendement van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2) ⁽⁵⁾	6.8%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2)	9.0%

⁽⁴⁾ Zonder archiefruimten. Exclusief gebouw en in ontwikkeling en in joint-venture aangehouden gebouw en.

⁽⁵⁾ Contractuele bruto huurgelden op 30 juni 2011 over de laatste reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouw en in IAS 2)

8.

Banimmo op de beurs





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

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

Ce rapport financier semestriel est également disponible en français.
Dit Nederlandstalige halfjaarlijks financieel verslag is een vertaling van het Franstalig halfjaarlijks verslag; enkel dit laatste heeft bewijskracht.
Het halfjaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Banimmoo.

www.banimmo.be
Voor informatie: info@banimmoo.be