

# Recycling our cities



Halfjaarsverslag 2013

# Inhoudstafel

Strategie	2
Tussentijds verslag 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	12
Verklaring van de verantwoordelijke personen	22
Verslag van de commissaris	23
Vastgoedportefeuille	24
Banimmo op de beurs	27

# 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 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 die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders voldoen, te bouwen of om te vormen.

Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waar Banimmo sinds lang actief is), als voor 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. Dankzij een belangrijk eigen vermogen en de beschikbaarheid van externe financiering kan Banimmo snel aanzienlijke financiële middelen bijeenbrengen en op korte termijn verbintenissen aangaan.

# Tussentijds verslag van de Raad van Bestuur

De bruto huuropbrengsten bedragen € 6,45 Mio tegenover € 6,95 Mio voor dezelfde periode tijdens het vorig jaar.

In België heeft Banimmo op een nog steeds moeilijke markt de verlenging van huurovereenkomsten onderhandeld met bestaande huurders (Alma Court 3.000 m<sup>2</sup> - Diamond 4.800 m<sup>2</sup> - Corvettes 3.800 m<sup>2</sup>). Deze nieuwe huurovereenkomsten werden afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar.

De verlenging van de huurovereenkomsten voor Diamond en Corvettes heeft een negatieve impact op de huurinkomsten. Het verlies in huurinkomsten bedraagt € 200 K/jaar voor Corvettes en € 125 K/jaar voor Diamond.

Nieuwe overeenkomsten werden afgesloten in verschillende gebouwen voor een totale oppervlakte van 2.243 m<sup>2</sup> en een jaarlijks nominaal huurinkomen van € 625 K.

In deze context moeten we aankaarten dat de voorverhuuring van de handelsgalerij in Suresnes (Parijs) zeer bevredigend verloopt. De bezettingsgraad bedraagt er 85%.

Twee huuropzeggingen werden geregistreerd: Mobistar in het H5 gebouw te Evere (1.240 m<sup>2</sup>), verhuurd ten voorlopige titel en Geodis in het ABC gebouw te Vilvoorde (3.900 m<sup>2</sup>), waarvan de overeenkomst ten einde liep. Deze huurder is naar een gebouw van Montea verhuisd.

Deze vertrekken vertegenwoordigen een jaarlijks verlies in huurinkomsten van € 274K.

Voor de Galerie St Germain te Parijs (6<sup>de</sup> arrondissement) werd een akkoord over het lastenboek bereikt met een heel belangrijke toekomstige huurder, die op termijn ongeveer twee derden van de nieuw ingerichte galerij zal huren. Dit akkoord laat toe om op korte termijn een handelsovereenkomst te ondertekenen. Banimmo zal daarna de administratieve fase voor het bekomen van de wijzigende vergunningen aanvatten.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 77% tegenover 84% op 31/12/2012.

De daling van de bruto huurinkomsten is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkopen van de activa tijdens dit semester, met name Prins B. 5 te Kontich (6.800 m<sup>2</sup> - jaarlijkse huur € 493 K - huur tijdens de periode : € 97 K) en Eragny te Parijs (12.000 m<sup>2</sup> - jaarlijkse huur € 1.491 K - huur tijdens de periode € 344 K).

Tijdens dit semester werd geen enkele acquisitie gerealiseerd die huurinkomsten genereert.

Voor het tweede semester worden de bruto en netto huurinkomsten geschat op € 5,30 Mio en € 4,20 Mio (zonder linearisaties).

Op het niveau van de portefeuille werden twee gebouwen verkocht, die tot maturiteit gekomen waren.

Het kantoorgebouw Prins B.5 te Kontich werd voor € 9,13 miljoen verkocht op basis van een netto verkoopsrendement van 7,75%. Deze verkoop betekent een economisch verlies van € 575K. Rekening houdend met de terugname voor lineaire boekingen komt dit neer op een boekhoudkundig verlies van € 0,87 Mio.

In Frankrijk heeft Banimmo haar handelspand te Eragny, dat verhuurd is aan Castorama en waarvan de huurovereenkomst werd heronderhandeld en verlengd, verkocht. De verkoopprijs bedraagt € 18,65 Mio en vertegenwoordigt een verkoopsrendement van 8,1%. Deze verkoop genereert een meerwaarde van € 3,24 Mio.

Halfweg het boekjaar heeft Banimmo zo 46% van haar jaarlijks verkoopobjectief gerealiseerd.

Op vlak van de realisaties zet Banimmo de herontwikkelingen van de Suresnes- en Secrétan galerijen in Parijs voort. De eerste operatie zou in het eerste semester van 2014 voltooid moeten zijn, de tweede begin 2015.

Deze activa zijn grotendeels voorverhuurd.

In Rocquencourt (Versailles) heeft de bestaande huurder Mercedes Benz France zijn geplande vertrek op 30 juni 2013 bevestigd. Banimmo bestudeert de herontwikkeling van dit gebouw tot hotel. Drie bekende hotelketens hebben hun interesse in de site bevestigd met de intentie om tegen het einde van de zomer bindende offertes voor een lange termijn huur over te maken.

Voor Vaugirard heeft Banimmo het akkoord bekomen van de mede-eigenaars om de tweede fase van de werken aan te vatten, zodat de commercialisatie kan voltooid worden.

In Brussel zal Banimmo de laatste renovatiefase aanvatten in het gebouw North Plaza, gesterkt door de interesse van verschillende kandidaat huurders.

Op investeringsvlak heeft Banimmo een built-to-suit operatie ondertekend met Marsh en McLennan voor het opleveren van een gebouw van 6.500 m<sup>2</sup> in de Herrmann Debroux wijk. De huurder heeft zich verbonden voor een huurtermijn van 15 jaar. De werken zijn reeds begonnen en zouden tegen december 2014 moeten voltooid zijn.



In Gent zijn de onderhandelingen met de Stad voor veld 12 van het project The Loop (100.000 m<sup>2</sup>) goed gevorderd.

Op boekhoudkundig vlak hebben de waardeschommelingen op gebouwen (IAS 40) een negatieve impact ten bedrage van €5,41 Mio.

Dit verlies heeft voornamelijk betrekking op de activa Corvettes en Diamond ingevolge het opnieuw onderhandelen van de huurovereenkomsten zoals hierboven vermeld.

Het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast bedraagt € 2,23 Mio. Dit resultaat omvat verschillende componenten.

Een eerste positieve post van € 10,5 miljoen heeft betrekking op de herklassering van de participatie van 12,93% die Banimmo aanhoudt in de vastgoedbevak Montea, van de rubriek "Ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast" naar "Financiële participaties".

Deze herklassering vloeit voort uit de vaststelling dat Banimmo haar aanzienlijke invloed in Montea heeft zien verminderen.

Sinds twee jaar nam Banimmo niet meer deel aan de verschillende kapitaalsverhogingen van die vennootschap en heeft zelfs haar participatie verminderd door de directe verkoop van een gedeelte van haar participatie. Banimmo heeft ook zelf beslist om, tijdens de AV van Montea in mei 2013, haar aanwezigheid in de bestuursorganen van Montea te verminderen.

Deze herklassering brengt met zich mee dat deze participatie moet gewaardeerd worden op basis van de beurskoers en niet meer op basis van het eigen vermogen. Aangezien Montea noteert met een premie t.o.v. haar eigen vermogen, brengt dit voor Banimmo een uitzonderlijke boekhoudkundige meerwaarde van € 10,50 Mio, vóór uitgestelde belastingen, met zich mee.

Met uitzondering van de wijzigingen van de juiste waarde van de participatie en het verkoopresultaat conform de IFRS norm IAS 39, zal Banimmo in de toekomst enkel nog het dividend van Montea als financiële inkomsten boeken.

Het saldo van de rubriek 'resultaat op geassocieerde vennootschappen' is negatief ten belope van € 8,271 Mio, opgesplitst tussen 'het resultaat op ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast' en het 'resultaat op afschrijvingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast'. Deze impact heeft betrekking op de participatie in City Mall.

Banimmo boekt een uitzonderlijk verlies van € 8,44 Mio, op economisch vlak voornamelijk voortvloeiend uit de waardevermindering van 100% op het gedeelte van de prijs van € 19 Mio van het project te Charleroi en op de niet toegewezen goodwill van de aankoopprijs.

Ook al zijn de vergunningen voor het project in Verviers uitvoerbaar geworden, wat toelaat om de volgende fase aan te vatten, en ook al evolueert het project in Namen zoals verwacht, toch heeft City

Mall besloten om het project in Charleroi in zijn huidige vorm niet verder te zetten. Dit project voorzagt een shopping centrum van 45.000 m<sup>2</sup>. City Mall onderhandelt momenteel over de verkoop van die site aan een kandidaat ontwikkelaar op basis van een aangepast en gemengd programma (retail – kantoor – residentieel). Dit nieuwe programma brengt een belangrijke waardevermindering met zich mee.

Op vlak van de recurrente resultaten sensu stricto van de geassocieerde vennootschappen, bedraagt de bijdrage van Conferinvest en van Jardins des Quais (Bordeaux) respectievelijk € 107K en € 212K.

City Mall en Grondbank The Loop hebben een normale negatieve bijdrage van samen € 151 K.

De evolutie van Conferinvest, die de twee conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly groepeerd, is gemengd.

In beide sites was het eerste semester zwak maar La Hulpe verwacht een sterke activiteit in het tweede semester en heeft ook een belangrijk contract met Deloitte kunnen tekenen om in La Hulpe de vormingen van de geografische zone EMEA over de 5 komende jaren te centraliseren.

In Chantilly daarentegen wordt de activiteit belemmerd door conformiteitswerken in het hotel en door een moeilijk algemeen klimaat.

De werkingskosten bedragen € 3,867 K tegenover € 4,207K in juni 2012.

Op financieel vlak bedroegen de financiële lasten € 3,07 Mio tegenover € 6,84 Mio in juni 2012.

Deze rubriek wordt positief beïnvloed door een (non cash) meerwaarde van € 2,15 Mio op indekkingsinstrumenten (IAS 39) tengevolge van de stijging van de lange termijn interestvoeten in juni.

De passiva kant werd versterkt dankzij het openbaar bod tot omruiling dat werd doorgevoerd op de obligatie van € 75 miljoen die in 2015 vervalt. Bij de afsluiting van het bod werd een bedrag van € 34 Mio ingebracht en omgeruild tegen nieuwe obligaties met een coupon van 5,20% die in 2018 vervallen.

De financiële inkomsten bedragen € 3,36 Mio tegenover € 1,90 Mio op 30 juni 2012. Deze rubriek bevat voortaan het jaarlijks dividend van Montea voor een bedrag van € 1,61 Mio.

De belastingen kunnen opgesplitst worden in enerzijds een negatief resultaat van € 1,45 Mio voor de courante belastingen en anderzijds de uitgestelde belastingen. Dit bedrag is hoofdzakelijk te verklaren door de verkoop van het gebouw Eragny, die een belangrijke belastbare basis genereert in de dochtervennootschap Banimmo Eragny SAS

De post uitgestelde belastingen is negatief ten belope van € 610K. Deze rubriek bevat verschillende wijzigingen, waarvan de belangrijkste het resultaat is van de herwaardering van de Montea participatie ten gevolge van haar deconsolidatie.

De afschrijvingen en waardeverminderingen geboekt op de participatie City Mall geven geen aanleiding tot uitgestelde belastingen.

Het geconsolideerde netto resultaat van het eerste semester toont een verlies van € 1,88 Mio tegenover een winst van €1,42 Mio op 30 juni 2012 (resultaat verschillend van de gepubliceerde cijfers op 30 juni 2012 ten gevolge van de herklassering van de financiële leasing operatie en de verkoop van de schuldvordering op het gebouw H3 (Brussel) uitvoerig besproken in het persbericht van 30 april 2013).

#### Gebeurtenissen na afsluiting

Banimmo heeft een principiële akkoord (LOI) ondertekend met een internationale groep voor het opleveren van haar toekomstige regionale zetel op Veld 5 in Gent, met een totale oppervlakte van 7.500 m<sup>2</sup>. Meer dan een derde van de bebouwbare oppervlakte van Veld 5 werd in 24 maanden verhuurd.

Met betrekking tot het project van een kantoorgebouw (8.000 m<sup>2</sup>) in Charleroi wilde Banimmo conform haar

samenwerkingsovereenkomst, 50% van het kapitaal verwerven van de vennootschap die eigenaar is van het grond. Haar partner heeft de uitvoering geweigerd zodat Banimmo een juridische procedure heeft ingeleid om de uitvoering van de overeenkomst af te dwingen.

Banimmo heeft exclusieve rechten op de aankoop van twee activa verkregen. De eerste, gelegen in België, heeft betrekking op een verhuurd kantoorcomplex. Na deze verhuring zal Banimmo het gebouw herontwikkelen in een residentiële bestemming.

De tweede is gelegen in Parijs en heeft betrekking op een te herontwikkelen commercieel pand.

Met betrekking tot de commerciële activa in Frankrijk, die in de verkoopsovereenkomsten van dit jaar zijn opgenomen (Rouen – Fontenay – 50% Jardin des Quais), heeft Banimmo een exclusiviteit toegestaan aan een bekende institutionele investeerder voor de 3 activa samen.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur.

Maryse Aulagnon  
Voorzitter van de Raad

SMI bvba  
bestuurder  
vertegenwoordigd door de heer  
Didrik van Caloen

# Geconsolideerde financiële staten

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	30/06/2013	30/06/2012
Huurinkomsten	6.451	6.946
Kosten van verhuring	-1.714	-1.839
<b>Nettohuuropbrengst uit gebouwen</b>	<b>4.737</b>	<b>5.107</b>
<b>Netto resultaat op vastgoedverkopen</b>	<b>2.157</b>	<b>3194</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	420	978
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-5.406	415
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	0	567
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>1.532</b>	<b>9.881</b>
Administratieve kosten	-3.867	-4.198
Andere inkomsten	-	-
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-2.335</b>	<b>5.683</b>
Financiële kosten	-3.068	-6.837
Financiële opbrengsten	3.356	1.895
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-5.116	-204
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	10.503	0
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-3.157	0
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>183</b>	<b>537</b>
Belastingen	-2.066	878
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>	<b>-1.883</b>	<b>1.415</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-1.883</b>	<b>1.415</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-1.883	1.420
- Minderheidsbelangen	0	-5
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		
- Aandelen A	-0,17	0,13
- Aandelen B	-0,17	0,13

De bedragen op 30 juni zijn verschillend van degene die vorig jaar werden gepubliceerd. De verklaring van dit verschil is terug te vinden in toelichting 17.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>30/06/2013</b>	<b>30/06/2012</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-1.883</b>	<b>1.415</b>
Herwaardering van langlopende financiële activa aan uitgestelde belasting onderhevig	-2.377	0
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	0	-12
Uitgestelde belastingen	808	
<b>Andere elementen van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-1569</b>	<b>-12</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-137	0
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>Andere elementen van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-137</b>	<b>0</b>
<b>Andere componenten van het globale resultaat</b>	<b>-1706</b>	<b>-12</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>-3.589</b>	<b>1.403</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-3.589	1.408
- Minderheidsbelangen	0	-5

De bedragen op 30 juni zijn verschillend van degene die vorig jaar werden gepubliceerd. De verklaring van dit verschil is terug te vinden in toelichting 17.



## GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2013	31/12/2012
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	90.503	93.954
Materiële vaste activa	1.518	1.560
Immateriële vaste activa	447	570
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	36.557	60.854
Uitgestelde belastingactiva	5.052	4.914
Langlopende financiële activa	82.506	58.776
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2.461	2.371
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>219.044</b>	<b>222.999</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden	150.640	166.704
Kortlopende financiële activa	1.031	1.028
Handelsvorderingen en andere vorderingen	9.668	8.601
Kortlopende belastingvorderingen	764	355
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	43	0
Kas en kasequivalenten	3.134	3.998
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>165.280</b>	<b>180.686</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>384.324</b>	<b>403.685</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	132.558	132.550
Geconsolideerde reserves	-6.254	401
Minderheidsbelangen	0	279
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>126.304</b>	<b>133.231</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Langlopende financiële schulden	221.066	231.095
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	3.629	3.826
Voorzieningen	2.483	2.646
Handelsschulden en andere schulden	6.806	6.768
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>233.984</b>	<b>244.335</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden	5.952	7.100
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	7.170	9.444
Kortlopende belastingschulden	2.035	691
Voorzieningen	69	74
Handelsschulden en andere schulden	8.810	8.810
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>24.036</b>	<b>26.119</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>384.324</b>	<b>403.685</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>(6 maanden)</b>	<b>(6 maanden)</b>
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		
<b>Netto resultaat</b>	<b>-1.883</b>	<b>1.415</b>
- Belastingen	2.065	-878
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	2	147
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-2.159	-3.341
- (Winst)/verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	0	-1
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	0	0
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.406	-414
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	0	-568
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	58	53
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	123	57
- Waardeverminderingen op vorderingen	-13	-148
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen	-600	57
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	5.116	204
- Afschrijving (toevoeging/terugneme) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	3.157	
- Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-10.503	0
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	8	8
- Rentelasten	3.831	4.391
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-3.356	-1.896
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-764	2.446
<b>Netto resultaat vóór schommelingen van het werkkapitaal</b>	<b>488</b>	<b>1.532</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>		
- Handelsvorderingen en andere vorderingen	-981	652
- Handelsschulden en andere schulden	85	366
- Voorzieningen	-167	-134
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-1.063</b>	<b>884</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	-520	-435
Terug ontvangen belastingen	0	319
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-1.095</b>	<b>2.300</b>

## Kasstroom uit de investeringsactiviteiten

(in duizenden euro)	2013 (6 maanden)	2012 (6 maanden)
Aankoop van vastgoedbeleggingen		
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-1.955	-3.166
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-2	3
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad	27.269	-93
Aankoop van gebouwen in voorraad	-3.496	-13.441
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	-5.149	-2.485
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	-279	
Aankoop van materiële vaste activa	-15	-80
Aankoop van immateriële vaste activa	0	-87
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	0	3
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa	0	0
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	1.609	1.534
Aankoop van financiële activa	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	30	30
Verkoop van financiële activa	0	0
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	1	-1.437
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen	281	0
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	1.709	1.736
Andere	0	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten</b>	<b>20.003</b>	<b>-17.483</b>

## Kasstroom uit de financieringsactiviteiten

Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn	-9.250	20.650
Nieuwe leningen	-221	4
Terugbetaling van leningen	-141	-344
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)	-682	0
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen	0	0
Betaalde interesten	-5.462	-6.138
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten	-1.553	-1.224
Andere ontvangen interesten	6	16
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders	-3.114	-3.105
Inkoop van eigen aandelen	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	0	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten</b>	<b>-20.417</b>	<b>9.859</b>

## Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten

	-1.509	-5.324
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar</b>	<b>962</b>	<b>5.390</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar</b>	<b>-547</b>	<b>66</b>
	0	0
	0	0
<b>Kassituatie volgen balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kas en Kasequivalenten	3.134	3.296
Kaskrediet	-3.681	-3.230
<b>TOTAAL</b>	<b>-547</b>	<b>66</b>

De bedragen op 30 juni zijn verschillend van degene die vorig jaar werden gepubliceerd. De verklaring van dit verschil is terug te vinden in toelichting 17.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<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 2011</b>	<b>132.016</b>	<b>518</b>	<b>-1.862</b>	<b>2.209</b>	<b>441</b>	<b>133.322</b>	<b>283</b>	<b>133.605</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		8						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					-12			
Resultaat van het eerste semester 2012				1.415				
Dividenden				-3.066			-5	
<b>Saldo per 30 juni 2012</b>	<b>132.016</b>	<b>526</b>	<b>-1.862</b>	<b>558</b>	<b>429</b>	<b>131.667</b>	<b>278</b>	<b>131.945</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		8						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt						5		
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt						8		
Resultaat van het tweede semester 2012				1.263				1
Dividenden								
<b>Saldo per 31 december 2012</b>	<b>132.016</b>	<b>534</b>	<b>-1.862</b>	<b>1.821</b>	<b>442</b>	<b>132.951</b>	<b>279</b>	<b>133.230</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		8						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt						-1.569		
Resultaat van het eerste semester 2013				-1.883				
Dividenden				-3.066				
<b>Saldo per 30 juni 2012</b>	<b>132.016</b>	<b>542</b>	<b>-1.862</b>	<b>-3.128</b>	<b>-1.264</b>	<b>126.304</b>	<b>0</b>	<b>126.304</b>

De bedragen op 30 juni zijn verschillend van degene die vorig jaar werden gepubliceerd. De verklaring van dit verschil is terug te vinden in toelichting 17.

# Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten

## **TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP**

Banimmo is een vennootschap die vastgoed herpositioneerd. 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 2012, 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 2012.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 28 augustus 2013.

## **TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2013**

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2013 hebben volgende invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten gehad:

**Aanpassing aan de norm IAS 1 – « Presentatie van de financiële staten », getiteld « Presentatie van de andere elementen van het globale resultaat » - gepubliceerd door IASB op 16 juni 2011, goedgekeurd door de EU op 5 juni 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 juli 2012 (anticipatieve toepassing is toegelaten);**

- Wijziging van de presentatie van de andere elementen van het globale resultaat in « Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat » door een onderscheid te maken tussen de elementen die herklasseerbaar zijn van degene die niet herklasseerbaar zijn in de resultatenrekening van de toekomstige boekjaren.

**IFRS 13 – « Waardering tegen reële waarde » - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);**

- Toevoeging van de toelichting 16 : Financiële instrumenten

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties die zijn gepubliceerd maar niet verplicht van toepassing zijn in 2013 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**

Met uitzondering van de elementen opgenomen in toelichting 15, heeft geen enkele uitzonderlijke gebeurtenis of ongebruikelijk element 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 2013, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2012, 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 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 2013 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 2013, 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 2.829 K€ voor de A-aandelen en 236 K€ voor de B-aandelen, zijnde een totaal van 3.066 K€.

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 2013

	Op 30 juni 2013			Totaal
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	3.376	3.075	—	6.451
Kosten van verhuring	(1.323)	(391)	—	(1.714)
<b>Nettohuurinkomsten uit gebouwen</b>	<b>2.053</b>	<b>2.684</b>	—	<b>4.737</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>-3.245</b>	<b>-2.161</b>	—	<b>-5.406</b>
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	9.019	18.650	—	27.669
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	(9.887)	(15.625)	—	(25.512)
<b>Nettoresultaat uit vastgoedverkopen</b>	<b>(868)</b>	<b>3.025</b>	—	<b>2.157</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	269	151	—	420
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>(2.140)</b>	<b>3.672</b>	—	<b>1.532</b>
Administratieve kosten	(3.251)	(616)	—	(3.867)
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>(5.391)</b>	<b>3.056</b>	—	<b>(2.335)</b>
Netto financiële kosten				288
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				(5.116)
Resultaat van de herklassering van vennootschappen w aarop vermogensmutatie is toegepast				10.503
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				(3.157)
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				(2.065)
<b>Resultaat van het boekjaar</b>				<b>(1.883)</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 2013 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

:

	Op 30 juni 2013			Totaal
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	1.684	272	—	1.956
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	4.787	3.858	—	8.645
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	14	1	—	15
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	167	14	—	181

## Geografische sectoren op 30 juni 2012

	Op 30 juni 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	3.556	3.390	—	6.946
Kosten van verhuring	(1.532 )	(307 )	—	(1.839 )
<b>Nettohuurinkomsten uit gebouwen</b>	<b>2.024</b>	<b>3.083</b>	—	<b>5.107</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.455</b>	<b>(1.040 )</b>	—	<b>415</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>567</b>	—	—	<b>567</b>
Opbredingen uit vastgoedverkopen	10.172	—	—	10.172
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	(6.831 )	(147 )	—	(6.978 )
<b>Nettoresultaat uit vastgoedverkopen</b>	<b>3.341</b>	<b>(147 )</b>	—	<b>3.194</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	848	130	—	978 )
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>6.653</b>	<b>1.962</b>	—	<b>8.615</b>
Administratieve kosten	(3.262 )	(936 )	—	(4.198 )
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>3.391</b>	<b>1.026</b>	—	<b>4.417</b>
Netto financiële kosten				(5.057
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				(204 )
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				878
<b>Resultaat van het boekjaar</b>				<b>1.415</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 2012 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	431	2.736	—	3.167
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	2.211	18.640	—	20.851
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	126	41	—	167
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	101	9	—	110

De bedragen op 30 juni 2012 zijn verschillend van degene die vorig jaar werden gepubliceerd. De verklaring van dit verschil is terug te vinden in toelichting 17.

## TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

Tojdens het eerste semester heeft Banimmo 32% (in handen van derden) van de vennootschap Luso Invest verworven, tegen een waarde van € 279K.

## 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 31 december 2012 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2012).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

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

Per 30 juni 2013 evenals op 31 december 2012 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 van het onroerend geheel Atlantic House tegen marktwaarde (gebaseerd op een expertise van een vastgoeddeskundige). Deze optie is uitoefenbaar in 2014

#### 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 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
Te betalen huur	202	338
Te betalen erfpachtrechten	<u>22.902</u>	<u>19.146</u>
	<u>23.104</u>	<u>19.484</u>
<b>Te betalen huur</b>		
Op minder dan één jaar	125	227
Tussen 1 en 5 jaar	77	111
Op meer dan 5 jaar	-	-
	<u>202</u>	<u>338</u>
<b>Te betalen erfpachtrechten</b>		
Op minder dan één jaar	660	465
Tussen 1 en 5 jaar	3.058	2.280
Op meer dan 5 jaar	19.184	16.401
	<u>22.902</u>	<u>19.146</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 €7.444K per 30 juni 2013 tegenover €7.444K per 31 december 2012.

#### 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

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

De groep heeft per 30 juni 2013 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van €74,0 miljoen (tegenover €85,2 miljoen als per 31 december 2012) en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 115,6 miljoen € (tegenover 105,4 miljoen € per 31 december 2012) 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 2.701.500 € per 30 juni 2013 tegenover 2.681.000 € per 31 december 2012.

## E. Anderen rechten

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet

opzegbare, vervalddag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

(in duizenden euro)

	<u>30 juni 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
Op minder dan één jaar	11.055	13.202
Tusschen 1 en 5 jaar	39.165	31.296
Op meer dan 5 jaar	29.775	13.864

De gecumuleerde waarde van de toekomstige niet opzegbare erfpacht canons, verschuldigd tot de eerste vervaldatum van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex 84 (filiaal van de groep

Banimmo) en Dolce La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) heeft de volgende vervaldagen:

(in duizenden euro)

	<u>30 juni 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
Op minder dan één jaar	75.000	75.000
Tusschen 1 en 5 jaar	300.000	300.000
Op meer dan 5 jaar	2.437.500	2.475.000

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

Banimmo heeft een principeakkoord (LOI) ondertekend met een internationale groep voor het opleveren van haar toekomstige zetel op Veld 5 in Gent met een totale oppervlakte van 7.500 m<sup>2</sup>. In 24 maanden werd meer dan een derde van de bebouwbare oppervlakte verhuurd.

Met betrekking tot het kantoorgebouwproject in Charleroi (8.000 m<sup>2</sup>) wilde Banimmo conform haar overeenkomst 50% verwerven van het kapitaal van de vennootschap die eigenaar is van het grond. Haar partner heeft de uitvoering geweigerd zodat Banimmo een juridische procedure heeft ingeleid om de uitvoering van de overeenkomst af te dwingen.

Banimmo beschikt over de exclusiviteit voor de aankoop van twee activa. Het eerste, gelegen in België, heeft betrekking op een verhuurd kantoorcomplex. Na deze verhuring zal Banimmo het gebouw herontwikkelen in een residentiële bestemming.

Het tweede is gelegen in Parijs en heeft betrekking op een te herontwikkelen commercieel pand.

Met betrekking tot de commerciële activa in Frankrijk die in de verkoopsobjectieven van dit jaar zijn opgenomen (Rouen – Fontenay – 50% Jardin des Quais), heeft Banimmo voor de 3 activa samen een exclusiviteit toegekend aan een bekende institutionele investeerder.

## **TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN**

Op 30 juni 2013 houdt Banimmo 2 belangrijke deelnemingen aan waaraan ze voorschotten heeft toegestaan die terug te vinden zijn in de rubriek "Langlopende financiële activa" en "Kortlopende financiële activa". Deze twee deelnemingen zijn Jardins des Quais SNC (waarin de groep 50% bezit, Affine bezit de overige 50%) en Conferinvest NV (waarin de groep 49% bezit) en die zelf 100% bezit van Dolce La Hulpe NV en Dolce Chantilly SA).

Deze voorschotten vertegenwoordigen respectievelijk 4.369 K€ voor Les Jardins des Quais en 16.415 K€ op de groep Conferinvest, tegenover 5.000 K€ en 16.415 K€ op 31 december 2012.

Per 30 juni 2013 houdt Banimmo een deelneming van 41,62 % aan in de groep City Mall (tegenover 38,25% op 31 december 2012) waaraan zij tevens een langlopend voorschot van 35.000 K€ heeft toegestaan, zijnde een identiek bedrag als per 31 december 2012.

Tijdens het eerste semester van 2013 heeft Banimmo erelonen en beheersvergoedingen gefactureerd aan de groep Conferinvest voor een bedrag van 200 K€, zijnde een identiek bedrag als tijdens het eerste semester van 2012.



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

### **1. Montea : Verlies van aanzienlijke invloed**

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

Deze herklassering vloeit voort uit een aantal gebeurtenissen die, indien samengenomen, de Raad van Bestuur ertoe hebben gebracht vast te stellen dat Banimmo haar invloed in Montea heeft verloren. Onder de belangrijkste gebeurtenissen:

- De progressieve verwatering van de participatie die Banimmo aanhoudt in Montea (van 23,26% op 31 december 2009 naar 12,93% op datum van de algemene vergadering van Montea op 21 mei 2013).
- Het ontslag tijdens het eerste semester van 2013 van een bestuurder van Banimmo uit de raad van bestuur van Montea. Banimmo wordt nu door nog slechts één bestuurder vertegenwoordigd.
- Het ontslag van een bestuurder van Banimmo uit het investeringscomité van Montea. Hierdoor heeft Banimmo geen enkele vertegenwoordiging meer in het investeringscomité.

Hierdoor heeft Banimmo tijdens het eerste semester van 2013 haar aanwezigheid in de bestuursorganen van Montea substantieel verminderd.

Conform de IAS 28 norm heeft deze herklassering een positief resultaat van € 10.503 K als resultaat. Dit resultaat is het verschil tussen het percentage dat Banimmo aanhoudt in het eigen vermogen van Montea (waardering van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast) en de beurswaarde van de aandelen op datum van de algemene vergadering van 21 mei 2013, gecorrigeerd met het op 21 juni uitbetaalde dividend. Sinds 21 mei wordt de wijziging van de beurskoers rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, vóór uitgestelde belastingen. Dit ander element van het globale resultaat bedraagt – € 1.569K.

### **2. City Mall : Waardevermindering op de projecten**

Het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast bevat een waardevermindering op de drie projecten van City Mall Invest, ten belope van €4.284 K op het project in Charleroi, van € 900 K op het project in Verviers en van €100 K op het project in Namen.

De belangrijke waardevermindering op het project in Charleroi is het resultaat van de beslissing van City Mall om het project in Charleroi in zijn huidige vorm niet verder te zetten en om een koper te zoeken voor de site op basis van een aangepast en gemengd programma (retail – kantoor – residentieel).

### **3. City Mall : Verlies op afschrijvingen van activa.**

Tengevolge van zowel de hierboven vernoemde waardeverminderingen als de toekomstperspectieven van de groep City Mall heeft Banimmo een impairment test toegepast op haar participaties in City Mall Invest en City Mall Development. Deze impairment test heeft Banimmo ertoe gebracht om een afschrijving op de deelneming in de groep te boeken voor een bedrag van €3.157K.

## 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 :

	30/06/2013					
	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)						
Titres de participation détenus à long terme		24.359		24.359	Niveau 1	24.359
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	43			43	Niveau 2	43
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		3.005		3.005	Niveau 3	3.005
Andere kortlopende en langlopende financiële activa			56.173	56.173		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			6.769	6.769		
Andere vorderingen (*)			568	568		
Kas en kasequivalenten			3.134	3.134		

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

	30/06/2013					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs		Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
<b>FINANCIËLE PASSIVA</b> (in duizenden euro)						
Obligatieleningen			74.181	74.181	Niveau 1	75.614
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	7.170			7.170	Niveau 2	7.170
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen			152.837	152.837		
Ontvangen waarborgen			2.005	2.005		
Leveranciers en andere schulden (**)			13.205	13.205		

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).

## TOELICHTING 17: INFORMATIE OVER HET VASTGOEDCOMPLEX H3

Het vastgoedcomplex H3 gelegen Bourgetlaan 1 te Evere, geboekt als voorraad heeft in het boekjaar 2012 het voorwerp uitgemaakt van opeenvolgende ingewikkelde verrichtingen, die Banimmo toelieten:

- Enerzijds een overdrachtsresultaat te boeken van € 3 433K door de hernieuwing van de vruchtgebruikovereenkomst tussen Banimmo en de Europese Commissie als financiële leasing te behandelen; en;
- Anderzijds een resultaat van € 4 238K ingevolge de waardeschommeling als gevolg van de klassering en de waardering van de residuaire rechten op de betrokken onroerende goederen die als vastgoedbeleggingen beschouwd worden.

Overeenkomstig de IAS normen 17.19, 40.6 en 40.25 werd de initiële kost van die rechten bepaald overeenkomstig de voorschriften voorgeschreven voor een overeenkomst van financiële leasing. De waardering op het einde van het boekjaar is gebaseerd op het model van de juiste waarde van toepassing op vastgoedbeleggingen.

### Historiek

In 2009 werd het vastgoedcomplex H3, inclusief de daaraan grenzende parkeerooppervlaktes, als voorraad geboekt ingevolge de wil van de Raad van Bestuur om dat gebouw na de herontwikkeling ervan exclusief tot verkoop te bestemmen. Op de investeringswaarde van € 14.001K werd een waardevermindering geacteerd waardoor de geconsolideerde netto boekwaarde teruggebracht

werd tot € 11.751 zodat die waarde niet hoger ligt dan de overeenkomstig IAS 2 gerealiseerde netto waarde. Deze waarde werd van bij het begin onderverdeeld in een gedeelte "constructies" en een gedeelte "terrein/erfpacht" dat gelijkgesteld wordt aan een huurrecht.

In 2011 heeft de Raad van bestuur beslist het gebouw H3 en de daaraan grenzende parkeerruimte op te splitsen om ze een verschillende bestemming te geven. Daarna werd die parkeeroppervlakte overgedragen naar de vennootschap Magellin (vennootschap opgenomen in de consolidatieperimeter). Op die manier maakten een investeringswaarde van € 1.857K en een gedeelte van de waardevermindering van € 568K in proportie tot de oppervlaktes, het voorwerp uit van een interne verkoop, zonder winst of verlies.

Het vastgoedcomplex H3 had eind 2011 dus een investeringswaarde van € 10.498K (waarvan € 1.868K voor het gedeelte terreinen/erfpacht en € 8.630K voor het gedeelte "constructies") waarop een waardevermindering van € 1.682K (waarvan € 299K voor het gedeelte terreinen/erfpacht en € 1.383K voor het gedeelte "constructies") werd geboekt.

#### **Hernieuwing van de overeenkomst tot vruchtgebruik met OIB in het tweede semester van 2012**

In een akte dd. 23 januari 2012 heeft Banimmo de overeenkomst voor het vruchtgebruik van het vastgoedcomplex H3 met de Europese Commissie hernieuwd (daarbij werden de clausules voor vervroegde beëindiging en wijziging van de huur weggelaten), de vervalddag wordt aldus 24 september 2023.

De vergoedingen die de huurder moet betalen, zijn:

a. de vergoedingen op het gedeelte "constructie". De aard en de staat van het gebouw laten ons toe te bevestigen dat de duur van het contract het grootste deel van de economische levensduur van het gebouw dekt. Bovendien bedraagt de geactualiseerde waarde van de nieuwe van de huurder te ontvangen betalingen bijna evenveel als de juiste waarde van de constructies. De vergoedingen voor het vruchtgebruik op die constructies worden dus geboekt als financiële leasing overeenkomstig de voorschrift IAS 17.

b. de vergoedingen voor het vruchtgebruik van het gedeelte terrein/erfpacht worden als gewone huur geboekt.

#### **In het tweede semester van 2012**

1. De schuldvorderingen voor het vruchtgebruik werden overgedragen aan de Federale Verzekering. Banimmo is van oordeel dat door deze overdracht eveneens alle risico's en voordelen verbonden aan de eigendom van dat actief werden overgedragen

gelet op het feit dat haar blootstelling aan risico's onbestaande is geworden in verhouding tot

de totale veranderlijkheid (in termen van bedragen en

timing) van de actuele waarde van de toekomstige netto geldstromen verbonden aan het actief. Banimmo is derhalve van mening dat zij door de volledige overdracht van risico's en voordelen verbonden aan die schuldvorderingen beantwoordt van de voorwaarde van IAS 39 voor het wegboeken van een financieel actief.

2. Als gevolg van de hierboven uiteengezette elementen, heeft de raad van bestuur van Banimmo geoordeeld dat de residuaire rechten van het onroerend goed moesten geherclassificeerd en gewaardeerd worden overeenkomstig de bepalingen voor vastgoedbeleggingen (IAS 40) vermits dit goed niet meer tot verkoop bestemd is in het kader van de gewone activiteiten maar op lange termijn zal gehouden worden en ten minste tot het einde van het contract van vruchtgebruik zonder dat het gelet op de huidige stand van zaken mogelijk is om te anticiperen op het lot van dit recht op de contractuele vervalddag.

#### **Op boekhoudkundig vlak in de financiële staten op 31 december 2012**

- De hernieuwing van de vruchtgebruikovereenkomst liet toe om een meerwaarde van € 3.433K te boeken op de overdracht van de constructies. Vermits het gaat over een resultaat dat voortvloeit uit een verrichting op financiële leasing, wordt het geklasseerd volgens de principes die door de entiteit gehanteerd worden voor verkopen.
- De klassering en waardering van de residuaire rechten op onroerende goederen die voortaan beschouwd worden als vastgoedbeleggingen laten toe een positieve waardeschommeling van € 4.238K te genereren, op basis van een verslag van een vastgoeddeskundige.

#### **Op boekhoudkundig vlak in de financiële staten op 30 juni 2012**

In de gepubliceerde financiële staten op 30 juni 2012, werd de vruchtgebruikovereenkomst met de Europese Commissie beschouwd als een gewone huurovereenkomst van een vastgoedcomplex in voorraad. Vermits, de onderhandelingen over de overdracht van het goed niet afgerond waren op het moment van het opstellen van de financiële staat, werd enkel de terugnemings van de waardevermindering van € 1.682K geboekt.

Rekening houdend met de uiteindelijk aanvaarde boekhoudkundige verwerking, zullen de financiële staten aangepast worden met een verhoging van het resultaat van € 1.381K tot gevolg die voortvloeit uit de herkwalificatie in financiële leasing van het vruchtgebruik contract op de constructies.

Deze verhoging wordt bekomen door de meerwaarde op verkoop van constructies (€3.433 K) te verhogen met de financiële opbrengsten die voortkomen uit de actualisatieberekening (115 k€), wat een totaal resultaat op deze operatie van €3.548 K geeft. Dit resultaat is verminderd met:

- 1.682 K euros met betrekking tot de terugname van de waardevermindering die reeds werd geboekt in de financiële staten op 30 juni 2012 et die inbegrepen is in het hierboven vernoemd verkoopresultaat
- 485 k€ met betrekking tot de vruchtgebruikvergoedingen op de constructies gedurende de eerste 6 maanden van het jaar, die in de financiële staten op 30 juni 2012 in het huurresultaat zijn opgenomen en die ook inbegrepen is in het hierboven vernoemd verkoopresultaat.

# 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 2013, 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

**SMI bvba**  
Lid van het directiecomité  
*vertegenwoordigd door*  
**Didrik van Caloen**



# Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte financiële overzichten van Banimmo nv per 30 juni 2013.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN BANIMMO NV PER 30 JUNI 2013

---

AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV

### *Inleiding*

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de verkorte financiële overzichten van Banimmo NV per 30 juni 2013 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, 28 augustus 2013

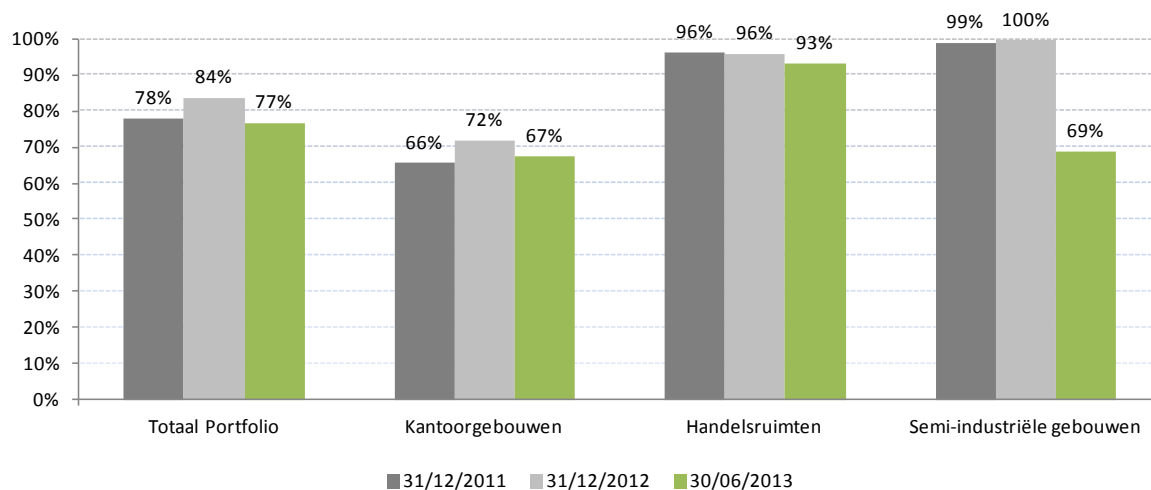
MAZARS BEDRIJFSREVISOREN  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

# Vastgoedportefeuille

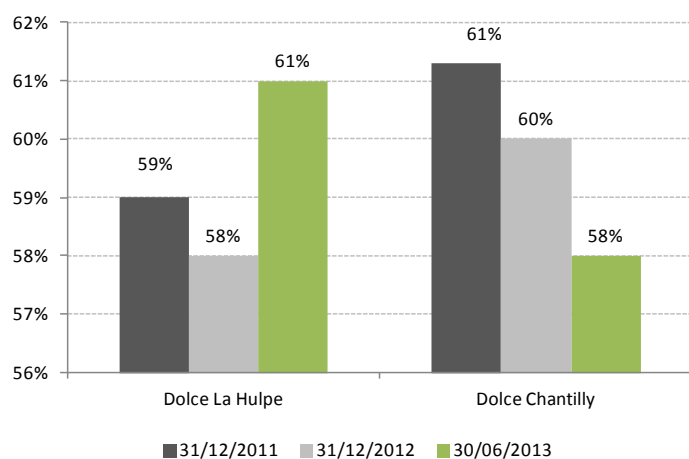
## Bezettingsgraad

### 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 parkeerterreinen). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

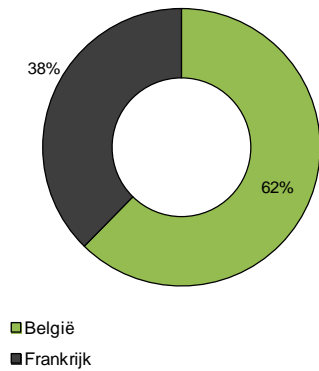
### Conferentiecentra <sup>(2)</sup>



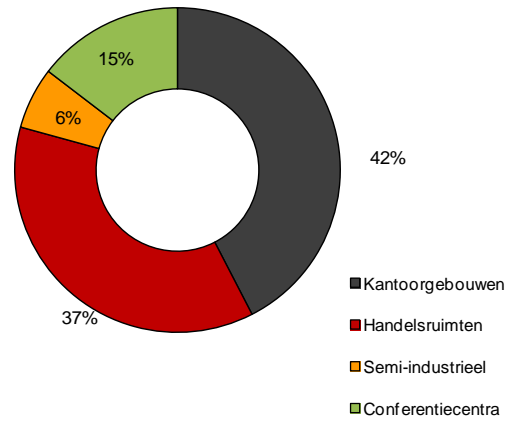
<sup>(2)</sup> Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).



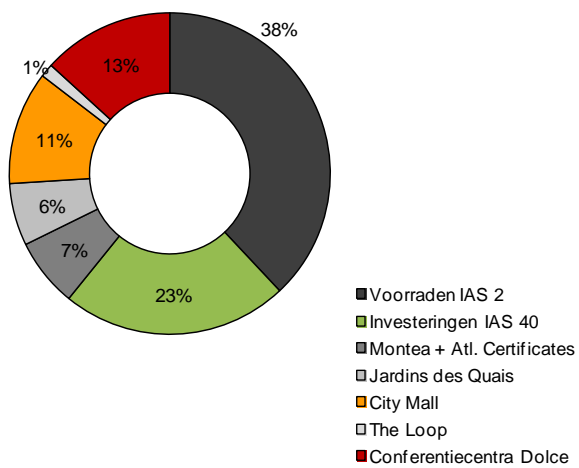
Geografische spreiding van de portefeuille <sup>(3)</sup>



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



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



<sup>(3)</sup> De hierboven vermelde grafieken berusten op de totale portefeuillewaarde van €396 miljoen.

## Overzicht van de vastgoedportefeuille

---

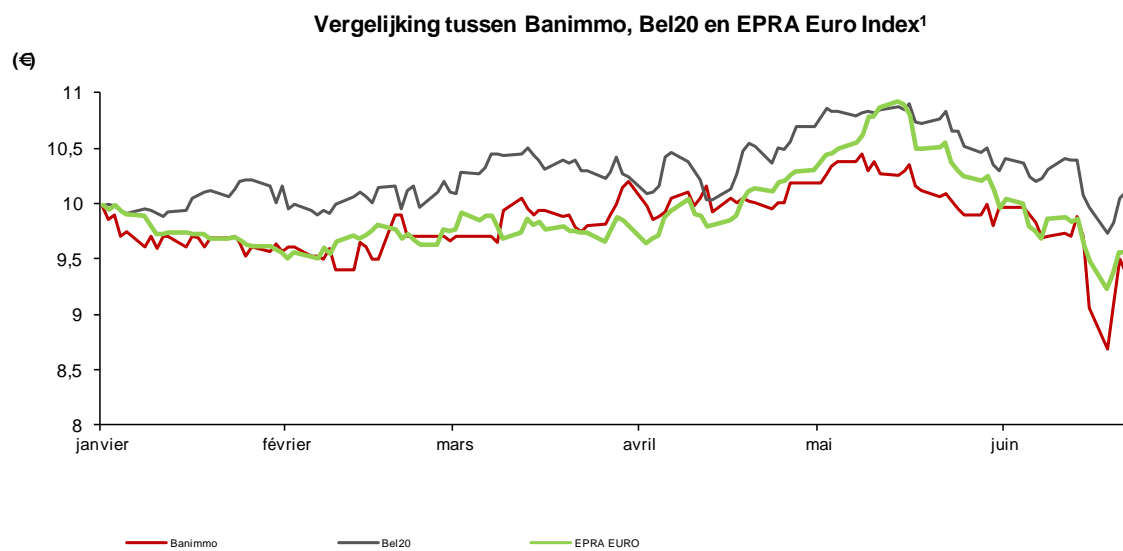
Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille (in m <sup>2</sup> )*	137.105
Kantoorgebouwen	81.203
handelsruimten	19.394
Semi-industrieel	12.437
Overige	24.071
Waarde van de portefeuille (in miljoen €) (IAS 40 en IAS 2)	396 <sup>(4)</sup>
Bezettingsgraad van het vastgoed (IAS 40 et IAS 2)	77%
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	72%
Bezettingsgraad van de gebouwen in voorraad	80%

<sup>(\*)</sup> Zonder archiefruimten. Exclusief gebouw en in ontwikkeling en in joint-venture aangehouden gebouwen.

<sup>(4)</sup> De totale waarde van de portefeuille wordt bekomen door de som te maken van:

1. De waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), gewaardeerd aan de reële waarde geschat door een onafhankelijke vastgoedexpert;
2. De waarde van de in voorraad aangehouden gebouwen (IAS 2), gewaardeerd aan hun historische acquisitiekost verhoogd met de renovatiekosten;
3. De waarde van de deelneming aangehouden in de vastgoedbevak Montea, is gebaseerd op de beurskoers van deze bevak op 30/06/2013
4. Onze deelneming (50%) in de reële waarde van het gebouw Les Jardins des Quais geschat door een onafhankelijke vastgoedexpert
5. Onze deelneming (49%) in de historische acquisitiekost verhoogd met de renovatiekosten van de Dolce conferentiecentra;
6. De waarde van de deelneming aangehouden in City Mall, gewaardeerd op basis van hun acquisitieprijs (rekening houdend met de waardeverminderingen) en de waarde van de noodzakelijke financiering toegekend door Banimmco.
7. De boekwaarde van de deelnemingen in The Loop en Altantic Certificates

# Banimmo op de beurs



<sup>(1)</sup> De EPRA Euro-index is een index die de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in Europa bevat.





Hippokrateslaan 16 - 1932 Zaventem  
Tel.: 00.32.2.710.53.11 / Fax: 00.32.2.710.53.13

35/37 rue d'Artois - 75008 Paris  
Tel.: 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84