



RECYCLING OUR CITIES



HALFJAARSVERSLAG 2015

Inhoudstafel

Strategie	2
Tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur	3
Geconsolideerde financiële staten	7
Geconsolideerde resultatenrekening	
Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	
Geconsolideerde balans	
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	13
Verklaring van de verantwoordelijke personen	21
Verslag van de commissaris	22
Vastgoedportefeuille	23

Strategie

Banimmo is een op Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap.

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

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

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

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

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

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 jaarverslag van de Raad van Bestuur

COMMERCIELE EN HUURACTIVITEIT

Wat de nieuwe verhuringen in Frankrijk betreft, heeft Banimmo een bijzonder vruchtbaar semester gekend: de oplevering van de Halle Secrétan in Parijs (4.200 m²) werd in april gerealiseerd. Vandaag zijn 96% van de handelsruimten verhuurd. De komende maanden zullen de verschillende huurders hun winkels inrichten met het oog op de opening van de galerij in september.

In de Galerie Vaugirard (2.083 m² huuropervlakte) werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten waardoor de bezettingsgraad meer dan 80% bedraagt.

De voorverhuring van Marché Saint-Germain werd afgerond aangezien huurcontracten met grote internationale merken werden getekend voor de laatste beschikbare oppervlakten. Zo werd nog voor het begin van de werken meer dan 3.800 m² in deze galerij voorverhuurd, wat getuigt van de commerciële aantrekkingskracht van de site.

In België heeft de Europese Commissie beslist om haar openbare aanbesteding voor een gebouw met een oppervlakte van maximaal 27.000 m² in juni te heropenen voor de eind 2014 geselecteerde kandidaten, namelijk het consortium Banimmo/IVG enerzijds en ImmoBel/Vivium anderzijds. Zo heeft Banimmo/IVG begin juli een nieuw bod gedaan met betrekking tot het gebouw North Plaza NP 7/9. De beslissing van de Europese Unie zou in de loop van de zomer genomen moeten worden.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille is gedaald van 82,1% op 31 december 2014 tot 79,1% op 30 juni 2015. De verkoop van het volledige door Deloitte gehuurde gebouw verklaart deze daling. De enige grote leegstanden in de vastgoedportefeuille betreffen de gebouwen North Plaza (14.000 m²) en Diamond (4.000 m² op een totaal van 14.300 m²).

ONTWIKKELINGSSACTIVITEITEN

In België bouwen Banimmo en haar partner, de groep IRET, verder aan de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis te Charleroi (7.900 m²). De oplevering is voorzien voor begin 2016. De huurder zal haar nieuwe regionale zetel in gebruik nemen op basis van een huurcontract op 15 jaar. Een verkoop tegen jaareinde is voorzien.

De bouw van de nieuwe zetel van Deloitte in Gent verloopt volgens plan, de oplevering is conform de aangegeven planning voorzien eind 2015 (zie ook *2.c Desinvesteringen*).

In Frankrijk, zijn de laatste historische huurders van Marché Saint-Germain eind maart vertrokken, waardoor Banimmo de renovatiewerken van de site begin april heeft kunnen aanvangen. Deze omvangrijke werken zullen tot het tweede semester van 2016 duren. Zoals hierboven vermeld, is deze galerij volledig voorverhuurd.

Begin juli heeft Banimmo voor de site Rocquencourt (vlakbij Versailles), destijds bezet door Mercedes Benz France, de nodige vergunningen bekomen voor een hotelreconversie. Banimmo heeft een overeenkomst ondertekend met een concessionaris van één van de grootste wereldwijde hotelketens om het gebouw om te vormen tot een 4 of 5-sterrenhotel met 267 kamers. Deze overeenkomst gaat gepaard met een verbintenis van Banimmo om als gedelegeerd bouwheer voor het hotelproject op te treden. Deze overeenkomst hangt wel nog af van het verkrijgen van de financiering voor de aankoop door de hoteluitbater.

Wat de joint-ventures betreft:

- In Namen zijn Banimmo en haar partner Thomas & Piron Bâtiment begonnen met de bouw van een eerste kantoorgebouw (3.000 m²) op het terrein gelegen aan de Boulevard Cauchy, in de onmiddellijke nabijheid van het trein- en busstation van Namen. Er werd een erfpachtovereenkomst van 27 jaar ondertekend met een gewestelijke entiteit. De oplevering is voorzien begin 2016.
- Shoppincentrum *Au fil de l'Eau* (Verviers)
Urbanove had begin dit jaar meegedeeld het project van 29.000 m² BVO, met een uitvoerbare bouwvergunning, niet verder te zetten. Urbanove heeft een kleiner project ontworpen van 21.000 m² BVO dat beter overeenstemt met de commerciële mogelijkheden van de stad Verviers en tevens sneller uitvoerbaar is. De Stad heeft eerst studies laten uitvoeren om de grootte van het nieuw project te analyseren; deze studies hebben de aanpak van Urbanove gevalideerd. Daarna heeft Urbanove in samenspraak met, enerzijds de meerderheid (CDH-MR) van het stadsbestuur, en anderzijds de belangrijkste oppositiepartij (PS), onderhandeld over een "roadmap" voor een aantal punten die verband houden met het bouwen van het shoppingcentrum. Deze onderhandelingen hebben geleid tot de ondertekening van een overeenkomst die een

consensus van alle aanwezige partijen reflecteert.

Intussen werd de socio-economische vergunning die eind mei werd ingediend midden juli bekomen.

In de herfst zal er een (wijzigende) vergunningsaanvraag worden ingediend en Urbanove verwacht dat die vergunning 6 maanden na aanvraag zal bekomen worden.

Naast de toekomstige reeds voorverhuurde parking, heeft het merendeel van de merken dat in het kader van het vorige project reeds intentiebrieven zijn interesse tekende in het nieuw project bevestigd.

Deze merken vertegenwoordigen ongeveer 8.000 m² of 38% van het toekomstige centrum (zonder parking).

- Shopping centrum *Le Coté Verre* (Namen)

Het Overlegcomité, opgericht door de Stad na de volksraadpleging van februari II. heeft, op 19 juni na 3 maanden van frequent vergaderen, haar aanbevelingen geformuleerd. Het college van burgemeester en schepenen van de Stad Namen is verheugd dat de constructieve sfeer geleid heeft tot een akkoord.

De belangrijkste verbeteringen aan het project zijn:

- Handelsruimtes van ongeveer 21.000 m² BVO.
- De wijziging van de volledige derde verdieping (handelsruimtes) waardoor het gebouw kleiner wordt en verandert in een grote stedelijke tuin, uniek in België. Deze ruimtes zullen gecompenseerd worden door andere commerciële ruimtes in de ondergrondse verdiepingen.
- Het behouden van een mooie openbare ruimte met bomen en het creëren van nieuwe gemeenschappelijke ruimtes verbonden met de *Rue de Fer* om zo een continuïteit te creëren tussen deze zeer commerciële straat en het shoppingcentrum.
- De bevestiging van een grote parking voor ongeveer 1.000 autoparkeerplaatsen en 250 fietsplaatsen. Deze parking zal het globaal parkingaanbod van de binnenstad vervullen.

Urbanove zal op die basis de nodige studies aanvatten om in de herfst een vergunningsaanvraag te kunnen indienen en het herverkavelingsprogramma van de site af te werken.

Net zoals voor Verviers verwacht Urbanove dat de vergunning binnen een termijn van 6 maanden na de aanvraag zal bekomen worden.

INVESTERINGEN

Begin januari werd de overeenkomst voor de aankoop van het gebouw Verpantin ondertekend. Ter herinnering, dit betreft een handelsgalerij gelegen in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente aan de rand van Parijs. Deze handelsgalerij maakt deel uit van een vastgoed geheel gelegen in het stadscentrum van Pantin en omvat een veertigtal winkels, goed voor een totale oppervlakte van 9.500 m². De acquisitie betreft een oppervlakte van 4.710 m² en vertegenwoordigt de totale oppervlakte van de galerij, met uitzondering van de supermarkt Leclerc die de enige mede-eigenaar is. De jaarlijkse nettohuurinkomsten bedragen € 1,3 miljoen.

DESINVESTERINGEN

Eind april hebben de aandeelhouders van de vennootschap Tetris Offices The Loop Building One, Banimmo (80%), Grondbank The Loop (10%) en Sogent (10%), een overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringkas Integrale voor de verkoop van 100% van hun aandelen. Tetris Offices The Loop Building One is eigenaar van een gebouw dat ontwikkeld wordt in het Tetris Business Park Ghent. Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan Deloitte in België die er haar regionale zetel zal onder brengen. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 22,6 miljoen. Een gedeelte van de meerwaarde, met name € 3,0 miljoen, werd in de rekeningen op 30 juni 2015 opgenomen. Het saldo zal geboekt worden naargelang de werken vorderen.

COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

De netto huurinkomsten bedragen € 3,9 miljoen, tegenover € 4,9 miljoen op 30 juni 2014. De daling van de huurinkomsten in dit semester met een bedrag van € 0,9 miljoen op het gebouw Marché Saint-Germain (galerij die volledig leeg staat om de start van de renovatiewerken toe te laten) verklaart deze daling.

De erelonen en commissies stegen tot € 0,6 miljoen, tegenover € 0,4 miljoen voor dezelfde periode van 2014. Deze rubriek omvat, naast de erelonen ontvangen voor het beheer van de "Dolce"-activa, die van de projectvennootschappen Cauchy en Tirou.

De resultaten van de verbonden ondernemingen resulteren in een winst van € 0,4 miljoen, tegenover een verlies van € 3,9 miljoen op 30 juni 2014. Deze laatste periode werd toen negatief beïnvloed door de waardevermindering van de participatie Urbanove.

Dit bedrag is als volgt onderverdeeld:

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een positieve bijdrage geleverd van € 0,6 miljoen. Deze bijdrage is afkomstig van de site van La Hulpe waarvoor het akkoord met

Deloitte, en een heroplevering van de activiteiten leiden tot een stijging van de omzet.

- De vennootschappen Grondbank The Loop, Cauchy en Tirou hebben een (recurrente) negatieve bijdrage geleverd van € 0,3 miljoen, wat in lijn is met de vorige jaren.

Het aandeel in het economisch resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, vertegenwoordigt een winst van € 0,3 miljoen, tegenover een winst van € 0,2 miljoen op 30 juni 2014.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn stabiel gebleven en bedragen € 4,1 miljoen tegenover € 4,0 miljoen op 30 juni 2014.

De meerwaarden op de desinvesteringen bedragen € 3,5 miljoen, tegenover € 1,1 miljoen voor dezelfde periode van vorig jaar. Dit bedrag vertegenwoordigt de meerwaarden die verbonden zijn aan:

- de verkoop van de vennootschap Tetris Offices (dat het gebouw Deloitte bezit) voor een bedrag van € 3,0 miljoen in verhouding tot de vordering van de werken. Er zal nog een resterende meerwaarde geboekt worden eind 2015, na het voltooiën van de werkzaamheden.
- de verkoop van de parkings in de galerij Bagatelle in januari 2015 voor een bedrag van € 0,1 miljoen.
- de marge geboekt op de promotieovereenkomst tussen Banimmo en de vennootschap Charleroi Tirou Promotion (ontwikkeling van een kantoorgebouw in Charleroi) voor een bedrag van € 0,3 miljoen.

Het financiële resultaat bedraagt € -3,3 miljoen tegenover € -6,0 miljoen tijdens het eerste semester van vorig jaar. Dit bedrag wordt positief beïnvloed door een waardeschommeling (niet cash) van € 1,5 miljoen op de financiële indekkingsinstrumenten naar aanleiding van de stijging van de langetermijnrentevoeten op het einde van het eerste semester. Tijdens het eerste semester van vorig jaar boekte de vennootschap een waardeverlies van € 0,95 miljoen, hetzij een verschil tussen de twee boekjaren van € 2,5 miljoen.

De gemiddelde kost van de schuld vóór impact van de indekkingsinstrumenten, bedraagt 3,39% tegenover 3,45% op 30 juni 2014. Rekening houdend met de bestaande dekkingsinstrumenten bedraagt deze gemiddelde kost 4,50% tegenover 4,73%. De daling van de gemiddelde kost wordt verklaard door de daling van de korte termijn rentevoeten en door het vervallen van bepaalde ongunstige afdekkingsinstrumenten. Sommige renteafdekkingsinstrumenten (aan 2,57%) vervallen in juli 2016. Banimmo, dat profiteert van de huidige marktomstandigheden, heeft nieuwe indekkingen afgesloten tot 2022 aan een gemiddelde rente van 0,91% voor de periode juli 2018 tot juli 2020 (nominaal bedrag van € 100 miljoen) en aan een

rente van 1,18% voor de periode juli 2020 tot juli 2022 (nominaal bedrag van € 50 miljoen).

Banimmo heeft in februari 2015 de private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 44 miljoen afgerond. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De netto-opbrengst van de uitgifte werd enerzijds aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-uitgifte van 2010 die in juni 2015 verviel (coupon van 5,15%), en anderzijds ter ondersteuning van de huidige projecten.

Daarnaast werd een bilaterale lijn, die in 2015 vervalt, geherfinancierd en werd ook een nieuw krediet afgesloten dat zal dienen om het programma van de werkzaamheden van Marché Saint Germain te financieren. Alle financieringen die in 2015 vervallen, zijn nu al geherfinancierd.

De aanpassingen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een negatieve impact van € 3,2 miljoen op de resultaten. Deze hebben vooral betrekking op het gebouw van Colombes (verhuurd ten belope van 87%) in Frankrijk.

De belastingopbrengst bedraagt € 1,1 miljoen en omvat voor het grootste deel een courante belastingopbrengst van € 1,0 miljoen: de belastingvoorziening die verleden jaar berekend was op de verkopen die plaatsvonden in Frankrijk kon neerwaarts worden herzien dankzij de horizontale fiscale integratie;

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het jaar vertoont een verlies van € 1,5 miljoen, tegenover een verlies van € 7,5 miljoen in juni 2014. Zonder rekening te houden met de non cashelementen, met name de aanpassingen die verbonden zijn aan de waardeschommelingen met betrekking tot beleggingsgebouwen en afgeleide instrumenten en de uitgestelde belastingen, is het netto resultaat dichtbij een evenwicht.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Banimmo heeft op 17 juli 2015 een overeenkomst ondertekend met een institutionele belegger voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Rhône Arts, eigenaar van een kantoorgebouw van 3.700 m² gelegen aan de Kunstlaan in Brussel.

Ter herinnering: dit kantoorgebouw werd in 2006 verworven in het kader van de vorige strategie om verouderde gebouwen te kopen en deze vervolgens te renoveren, opnieuw te verhuren en door te verkopen.

Gelet op de verschillende huurgaranties die gebruikelijk zijn voor dit soort transactie, zal Banimmo een lichte winst op deze verkoop boeken. Dankzij deze verkoop worden middelen vrijgemaakt die geherinvesteerd kunnen worden in projecten aan marktvoorwaarden en die het mogelijk zullen maken om voor de toekomst marges te creëren.

In Frankrijk heeft Banimmo de onderhandelingen afgerond voor de verkoop van een kantoorgebouw van 14.000 m² gelegen in Colombes, in de zogenaamde "seconde couronne" van Parijs, met een investeringsfonds dat zijn bankfinanciering heeft bekomen. Het afsluiten van deze verkoop is voorzien voor eind september na het aflopen van de wettelijke termijn van het voorkeepsrecht ten gunste van de Openbare Autoriteit.

VOORUITZICHTEN

In haar persbericht met de jaarresultaten voor 2014 had Banimmo een jaar 2015 aangekondigd met als doel:

- 1) Operaties, goed voor meer dan 100.000 m², verdeeld over zeven dossiers
- 2) Een verkoopdoelstelling van meer dan € 100 miljoen
- 3) Het in handen nemen van de dossiers met een hogere risicograad, namelijk de winkelcentraprojecten van Urbanove en het dossier van het gebouw North Plaza.

De doelstellingen van het eerste punt zijn zo goed als gerealiseerd. Zes van de zeven dossiers zijn verworven.

Wat het tweede punt betreft, denkt Banimmo 60% à 70% van deze doelstelling te kunnen behalen.

Het realiseren van de doelstelling zal afhangen van de mate waarin vooruitgang wordt geboekt rond de verkoop van het gebouw Alma Court en de verhuur van North Plaza.

Tot slot, wat het punt rond de winkelcentra betreft, dit dossier is de afgelopen zes maanden aanzienlijk geëvolueerd, in samenspraak met alle spelers. Deze evolutie draagt bij tot het verminderen van de onzekerheden verbonden met de twee projecten van handelscentra.

De vooruitgang van de dossiers Verviers en Namen, gecombineerd met het verminderen van de risico's dragen bij tot een aanzienlijke verbetering van die projecten.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur.

Maryse Aulagnon
Voorzitter van de Raad

Stratefin bvba
Afgevaardigde bestuurder
vertegenwoordigd door de heer
Christian Terlinden

Geconsolideerde financiële staten

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	30/06/2015	30/06/2014
Huurinkomsten	6.031	6.701
Kosten van verhuring	-2.114	-1.815
Nettohuuropbrengst uit gebouwen	3.917	4.886
Netto resultaat op vastgoedverkopen	3.490	1.129
Erelonen en beheersvergoedingen	557	447
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-3.210	-1.218
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-	-
Vastgoedresultaat	4.466	5.104
Administratieve kosten	-4.055	-4.008
Andere inkomsten	0	-
Operationeel resultaat	411	1.096
Financiële kosten	-4.337	-9.420
Financiële opbrengsten	1.003	3.415
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	356	-3.913
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Resultaat van de andere financiële activa	-	-82
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-
Resultaat voor belastingen	-2.567	-8.904
Belastingen	1.117	1.372
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten	-1.450	-7.532
Resultaat van het boekjaar	-1.450	-7.532
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-1.443	-7.532
- Minderheidsbelangen	-7	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		
- Aandelen A	-0,13	-0,66
- Aandelen B	0,00	-0,66

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2015	30/06/2014
Netto resultaat	-1.450	-7.532
Herwaardering van langlopende financiële activa aan uitgestelde belasting onderhevig	-	210
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	0
Uitgestelde belastingen	-	-71
Andere elementen van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	139
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	12
Uitgestelde belastingen	-	
Andere elementen van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	12
Andere componenten van het globale resultaat	-	151
Globaal resultaat van de periode	-1.450	-7.381
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-1.443	-7.381
- Minderheidsbelangen	-7	

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	30/06/2015	31/12/2014
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	79.591	82.283
Materiële vaste activa	1.827	1.892
Immateriële vaste activa	72	96
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10.746	10.179
Uitgestelde belastingactiva	5.986	5.847
Langlopende financiële activa	68.646	67.901
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2.445	2.454
Totaal vaste activa	169.313	170.652
Vlottende activa		
Voorraden	201.381	148.009
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	13.232	964
Kortlopende financiële activa	138	820
Handelsvorderingen en andere vorderingen	21.644	13.635
Kortlopende belastingsvorderingen	1033	1033
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	74	0
Kas en kasequivalenten	5.999	4.631
Totaal vlottende activa	243.501	169.092
Totaal activa	412.814	339.744
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	107.050	107.050
Geconsolideerde reserves	-1.933	-489
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	105.117	106.561
Minderheidsbelangen	0	301
Totaal eigen vermogen	105.117	106.862
PASSIVA		
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	256.018	179.014
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	0	0
Voorzieningen	857	1.230
Handelsschulden en andere schulden	4.373	4.327
Totaal langlopende verplichtingen	261.249	184.571
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	5.437	19.786
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	5.930	7.398
Kortlopende belastingschulden	262	2.453
Voorzieningen	72	72
Handelsschulden en andere schulden	34.747	18.602
Totaal kortlopende verplichtingen	46.448	48.311
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	412.814	339.744

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)

	2015 (6 maanden)	2014 (6 maanden)
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		
Netto resultaat	-1.450	-7.532
- Belastingen	-11.147	-1.372
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-137	-1.129
- (Winst)/verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	0	82
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.209	1.218
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering	-3.353	0
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	0	0
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	85	84
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	34	68
- Waardeverminderingen op vorderingen	-36	74
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen	-344	-66
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-356	3.913
- Afschrijving (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	0	0
- Rentelasten	3.840	3.858
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-1.003	-3.415
- Waardevermindering op vordering ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	678	1.792
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-200	2.316
Netto resultaat vóór schommelingen van het werkkapitaal	-150	-109
Wijzigingen van het werkkapitaal:		
- Handelsvorderingen en andere vorderingen	-5.698	-663
- Handelsschulden en andere schulden	1.100	2.825
- Voorzieningen	-372	-331
Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	-4.970	1.831
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	923	-5.679
Terug ontvangen belastingen	0	309
Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten	-4.197	-3.648

Kasstroom uit de investeringsactiviteiten

(in duizenden euro)

	2015 (6 maanden)	2014 (6 maanden)
Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-587	-1.187
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad	4.660	5.592
Aankoop van gebouwen in voorraad	-32.021	-19.520
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	-30.404	-3.983
Kosten voor investeringen in bestellingen in uitvoering	-6.546	0
Opbrengst uit de realisatie van bestellingen in uitvoering	8.663	0
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	0	0
Aankoop van materiële vaste activa	-21	-170
Aankoop van immateriële vaste activa	-10	-10
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	0	0
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa	0	0
Aankoop van participaties	0	-2.669
Verkoop van participaties	0	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Aankoop van financiële activa	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	67	1.643
Verkoop van financiële activa	0	1.654
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	-10	-2
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen	0	982
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	83	217
Andere	0	0
Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten	-56.126	-17.453

Kasstroom uit de financieringsactiviteiten

Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn	17.115	17.080
Nieuwe leningen	47.629	10.632
Terugbetaling van leningen	-405	-309
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)	43.496	5
Terugbetaling van obligatielening	-40.928	0
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen	0	0
Betaalde intresten	-5.002	-5.581
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten	-1.342	-1.363
Andere ontvangen intresten	5	5
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders	0	0
Inkoop van eigen aandelen	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	0	0
Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten	60.568	20.469

Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten

Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten	245	-632
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	2.938	1.933
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	3.183	1.301

Kassituatie volgen balans

Kas en Kasequivalenten	5.998	4.722
Kaskrediet	-2.815	-3.421
TOTAAL	3.183	1.301

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
Saldo per 31 december 2013	132.016	550	-1.862	-15.173	120	115.651	0	115.651
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					151			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Resultaat van het eerste semester 2014				-7.532				
Dividenden								
Saldo per 30 juni 2014	132.016	550	-1.862	-22.705	271	108.270	0	108.270
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-25.516			25.516				
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen							303	
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					75			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					6			
Resultaat van het tweede semester 2014				-1.788				-2
Dividenden								
Anderen				-2				
Saldo per 31 december 2014	106.500	550	-1.862	1.021	352	106.561	301	106.862
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen							-294	
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2015 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					0			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2015 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Resultaat van het eerste semester 2015				-1.443				-7
Dividenden								
Anderen				-1				
Saldo per 30 juni 2015	106.500	550	-1.862	-423	352	105.117	0	105.117

Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

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

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

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

TOELICHTING 2: BASIS VOOR DE OPSTELLING VAN DE FINANCIËLE STATEN

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2015, opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en gepresenteerd in toelichting 2 "Overzicht van de

voornaamste boekhoudkundige methodes" van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2014.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 2 september 2015.

TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2015

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2015 hebben geen invloed gehad op de verkorte geconsolideerde financiële staten.

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties die zijn gepubliceerd maar niet verplicht van toepassing zijn in 2015 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

Banimmo heeft in februari 2015 de private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 44 miljoen afgerond. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

De obligaties werden uitgegeven aan een prijs van € 100.000 per coupure en werden bij institutionele en private banking huizen geplaatst. De obligaties noteren op Alternext Brussels.

De netto-opbrengst van de uitgifte werd enerzijds aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-uitgifte van 2010 die in juni 2015 verviel (coupon van 5,15%), en anderzijds ter ondersteuning van de huidige projecten.

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

In de loop van het eerste semester 2015 heeft Banimmo geen enkel instrument van eigen vermogen uitgegeven of teruggekocht.

TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESEN

De ramingen en hypothesen die werden gebruikt voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2015, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2014, 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 van 31.12.2014 werd 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 gaven op een preferent dividend dat zich bij het gewone dividend voegde.

De toekenningswijze van dat preferent dividend werd bepaald in de statuten volgens een precieze regel op basis van een jaarlijkse economische rentabiliteit op economisch eigen vermogen.

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

Dit heeft eveneens als gevolg dat de regels voor de toekenning van het preferent dividend, bepaald in de statuten, niet meer van toepassing zijn.

TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Op de algemene vergadering, van 13 mei 2015, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2014.

Er werd geen tussentijds dividend toegekend.

TOELICHTING 9: SECTORIËLE INFORMATIE

Een uitsplitsing op basis van geografische criteria wordt hierna weergegeven.

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

Geografische sectoren op 30 juni 2015

	Op 30 juni 2015			Totaal
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	4.279	1.752	-	6.031
Kosten van verhuring	(1.428)	(686)	-	(2.114)
Nettohuurinkomsten uit gebouwen	2.851	1.066	-	3.917
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op gebouwen in voorraad	(845)	(2.635)	-	(3.210)
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	22.460	440	-	22.900
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	(19.106)	(304)	-	(19.140)
Nettoresultaat uit vastgoedverkopen	3.354	136	-	3.490
Erelonen en beheersvergoedingen	548	9	-	557
Vastgoedresultaat	5.834	(1.368)	-	4.466
Administratieve kosten	(3.264)	(791)	-	(4.055)
Bedrijfsresultaat per sector	2.571	(2.159)	-	(411)
Netto financiële kosten	-	-	-	(3.335)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	-	356
Resultaat van de herklassering van vennootschappen w aarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	-	-
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	-	-
Belastingen	-	-	-	(1.450)
Resultaat van het boekjaar				

De resultaten van een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan

toegewezen. Er zijn geen transacties tussen geografische sectoren.

De ander informatie met betrekking tot het eerste semester 2015 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

Op 30 juni 2015				
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	502	15	-	517
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	15.357	55.656	-	71.013
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	15	16	-	31
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	98	21	-	119

Geografische sectoren op 30 juni 2014

Op 30 juni 2014				
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	4.178	2.523	—	6.701
Kosten van verhuring	(1.477)	(338)	—	(1815)
Nettohuurinkomsten uit gebouwen	2.701	2.185	—	4.886
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op gebouwen in voorraad	(855)	(363)	—	(1.218)
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	9.062	—	—	9.062
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	(7.933)	—	—	(7.933)
Nettoresultaat uit vastgoedverkopen	1.129	—	—	1.129
Erelonen en beheersvergoedingen	398	49	—	447
Vastgoedresultaat	3.366	1.738	—	5.104
Administratieve kosten	(3.298)	(711)	—	4.009
Bedrijfsresultaat per sector	69	1.027	—	1.096
Netto financiële kosten				(6.005)
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				(3.913)
Resultaat van de herklassering van vennootschappen w aarop vermogensmutatie is toegepast				—
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				—
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w aarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				1.372
Resultaat van het boekjaar				(7.532)

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 2014 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

Op 30 juni 2014				
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	963	224	—	1.187
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	12.525	1.526	—	14.051
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	180	—	—	180
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	137	15	—	152

TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

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

Banimmo heeft alle aandelen die ze aanhield in de vennootschap Tetris Offices The Loop Building One verkocht.

Deze vennootschap Tetris Offices is eigenaar van een terrein op de welke Banimmo een gebouw ontwikkelt. Dit gebouw werd door de vennootschap Tetris Offices The Loop Building One besteld en werd aan Deloitte verhuurd.

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

De Groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2014 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2014).

(in duizenden euro)

Te betalen huur
Te betalen erfpachtrechten

<u>30 juni 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
1.854	1.531
<u>20.023</u>	<u>20.332</u>
<u>21.877</u>	<u>21.863</u>

Te betalen huur

Op minder dan één jaar
Tussen 1 en 5 jaar
Op meer dan 5 jaar

319	249
1.067	846
<u>468</u>	<u>436</u>
<u>1.854</u>	<u>1.531</u>

Te betalen erfpachtrechten

Op minder dan één jaar
Tussen 1 en 5 jaar
Op meer dan 5 jaar

588	559
2.352	2.359
<u>17.083</u>	<u>17.414</u>
<u>20.023</u>	<u>20.332</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

TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa

Op 30 juni 2015 alsook op het einde van het boekjaar 2014 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 (uitoefenbaar in 2015), op het onroerend geheel Atlantic House, tegen marktwaarde.

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:

€ 21,1 miljoen per 30 juni 2015 tegenover € 25,6 miljoen per 31 december 2014.

D. Andere verbintenissen

Andere gegeven verbintenissen

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

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 € 325.000.

De groep heeft per 30 juni 2015 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 120,5 miljoen (tegenover € 87,4 miljoen per 31 december 2014) en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 122,6 miljoen (tegenover € 140,4 miljoen per 31 december 2014) teneinde de financiële schulden te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo via de

koopovereenkomsten vanwege de verkopers de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 1,9 miljoen per 30 juni 2015 tegenover € 2,3 miljoen per 31 december 2014.

E. Andere rechten

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

vervaldag van de overeenkomsten, heeft de volgende betalingstermijnen.

(in duizenden euro)

Op minder dan één jaar
Tussen 1 en 5 jaar
Op meer dan 5 jaar

30 juni 2015 31 december 2014

10.986	10.589
38.999	29.129
13.068	8.344

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)

Op minder dan één jaar
Tussen 1 en 5 jaar
Op meer dan 5 jaar

30 juni 2015 31 december 2014

75.000	75.000
300.000	300.000
2.287.500	2.325.000

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

In Frankrijk heeft Banimmo een verkoopscapromis ondertekend voor de verkoop van een kantoorgebouw gelegen in Colombes. De notariële akte wordt binnen de 2 maanden verleden. Zo niet zal Banimmo recht hebben op een contractuele vergoeding gelijk aan 10% van de verkoopprijs.

Banimmo heeft in juli 2015 een overeenkomst ondertekend met een institutionele belegger voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Rhône Arts.

Rekening houdend met een provisie voor huurgarantie van € 0,8 miljoen zal deze verkoop een positief resultaat genereren van ongeveer € 0,5 miljoen.

TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Op 30 juni 2015 heeft Banimmo voorschotten, terug te vinden in de rubriek "Langlopende financiële activa" en "Kortlopende financiële activa", toegestaan aan haar verbonden vennootschappen, namelijk:

- Een voorschot van € 18,62 miljoen (€ 18,375 miljoen op 31.12.2014) aan de groep Conferinvest, waarin Banimmo 49% bezit (en die zelf 100% bezit van Dolce La Hulpe NV en Dolce Chantilly SA);
- Een voorschot van € 44,9 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de groep Urbanove, waarin Banimmo 44,4% bezit (en die zelf in hoofdzaak 90% bezit van "Le Côté Verre" en "Les Rives de Verviers");
- De gekapitaliseerde intresten van € 1 miljoen (€ 0,3 miljoen op 31.12.2014) aan de groep Urbanove betreffende het voorschot van € 44,9 miljoen. Deze vordering maakt voor zijn geheel deel uit van een waardevermindering wegens het risico van niet-betaling (zie nota 17);

- Een voorschot van € 0,16 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de groep Grondbank The Loop, waarin Banimmo 25% bezit.
- Een voorschot van € 1,4 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de onderneming Charleroi Tirou Promotion, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,045 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de onderneming Bureau Cauchy A, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,025 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de onderneming Bureau Cauchy B, waarin Banimmo 50% bezit.
- Een voorschot van € 0,030 miljoen (zelfde bedrag op 31.12.2014) aan de onderneming

Bureau Cauchy C, waarin Banimmo 50% bezit.

Gedurende het eerste semester 2015, heeft Banimmo voor een bedrag van € 0,2 miljoen erelonen en beheercommissies doorgefactureerd aan de groep Conferinvest. Dit bedrag stemt overeen met het bedrag voor het eerste semester 2014.

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

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

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

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

	30/06/2015					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
FINANCIËLE ACTIVA (in duizenden euro)						
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn					Niveau 1	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde					Niveau 2	
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		2.864		2.864	Niveau 3	2.864
Andere kortlopende en langlopende financiële activa		578	65.204	65.782		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			18.654	18.654		
Andere vorderingen (*)			723	723		
Kas en kasequivalenten			5.999	5.999		

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

	30/06/2015					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal	
FINANCIËLE PASSIVA (in duizenden euro)						
Obligatieleningen			77.790	Niveau 1	80.324	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	5.930		5.930	Niveau 2	5.930	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen			183.653			
Ontvangen waarborgen			1.950			
Leveranciers en andere schulden (**)			36.141			

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: RISICO OP BEPAALDE BEDRIJVEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING

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

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

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde ondernemingen door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is de invorderbaarheid van de door Banimmo aan deze geassocieerde ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten van Banimmo

(en de andere geassocieerde aandeelhouders). Voor de evaluatie van de invorderbaarheid van deze voorschotten dient de directie van Banimmo toekomstwaardeschattingen te formuleren voor deze projecten en dientengevolge hypothesen te formuleren over de constructiekosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakken (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

Zo is, op 31 december 2014, ten gevolge van een *impairment test* op de twee projecten van de groep Urbanove, een sterke waardedaling op het project in Verviers het eigen vermogen van de groep negatief geworden. Om deze reden is de waarde van de deelneming van de groep Urbanove in Banimmo teruggebracht tot € 0,00 en is een *impairment test* uitgevoerd op de andere elementen van de activa die een direct verband hebben met deze groep.

Banimmo heeft voor een bedrag van € 44,9 miljoen achtergestelde voorschotten aan de groep Urbanove verstrekt. De evaluatie van de invorderbaarheid van dit bedrag is afhankelijk van de waarde van de winkelcentraprojecten in Verviers en Namen. Aangezien de vergunningaanvragen nog niet ingediend zijn voor het winkelcentrum in

Namen en aanzienlijke aanpassingen van het oorspronkelijke project voor het winkelcentrum in Verviers overwogen worden, wat zeer waarschijnlijk een nieuwe aanvraagprocedure voor vergunningen ten gevolg zal hebben, zijn de hypothesen die door de directie van Banimmo zijn opgesteld om de invorderbaarheid van de voorschotten te evalueren onderworpen aan de risico's in verband met de vergunningen en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt, wat van invloed kan zijn op de huurwaarde en de verkoopwaarde. Op basis van de op 30 juni 2015 door de directie van Banimmo vastgestelde hypothesen, staat de schatting van de verkoopwaarde van de projecten in Namen en Verviers geen conclusie van invorderbaarheid van de voorschotten toe. De evaluatie van de invorderbaarheid van de voorschotten wordt periodiek opnieuw uitgevoerd om rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van programmering (grootte) van de winkelcentrumprojecten, de ontwikkeling op het gebied van het indienen en het verkrijgen van vergunningen, het vaststellen van de constructiekosten, de commercialisering en de geschatte verkoopwaarde. Een waardevermindering op de niet betaalde interesten op deze voorschotten werden boekt.

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 2015, 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 bvba
Afgevaardigd Bestuurder
vertegenwoordigd door
Christian Terlinden

Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte financiële overzichten van Banimmov n v per 30 juni 2015.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN BANIMMO NV PER 30 JUNI 2015

AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de verkorte financiële overzichten van Banimmov NV per 30 juni 2015 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.

Benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht besluit, vestigen wij de aandacht op toelichting 17 bij de verkorte financiële informatie met betrekking tot de inbaarheid van de vorderingen op de groep Urbanove.

Brussel, 2 september 2015

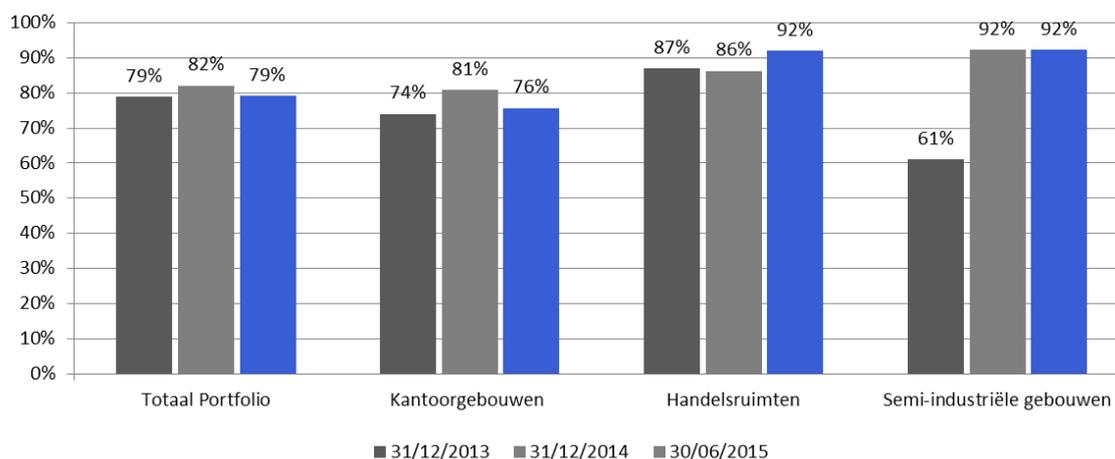
MAZARS BEDRIJFSREVISOREN
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

Vastgoedportefeuille

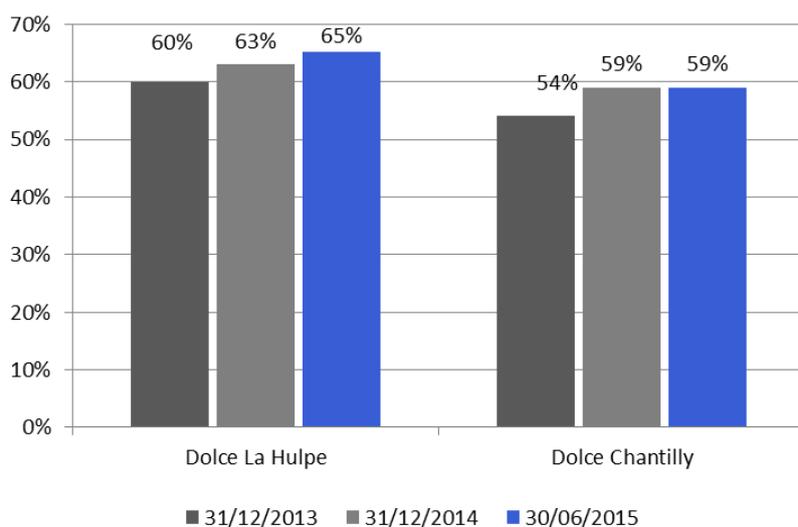
Bezettingsgraad

Vastgoed (beleggingen en in voorraad)⁽¹⁾



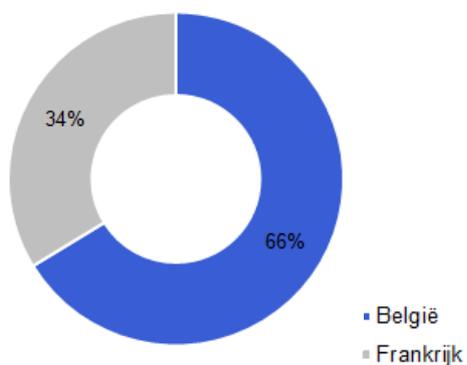
⁽¹⁾ De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerplaatsen). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

Conferentiecentra ⁽²⁾

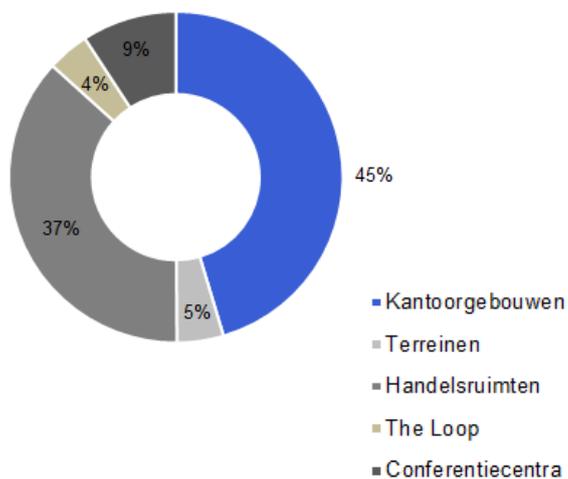


⁽²⁾ Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

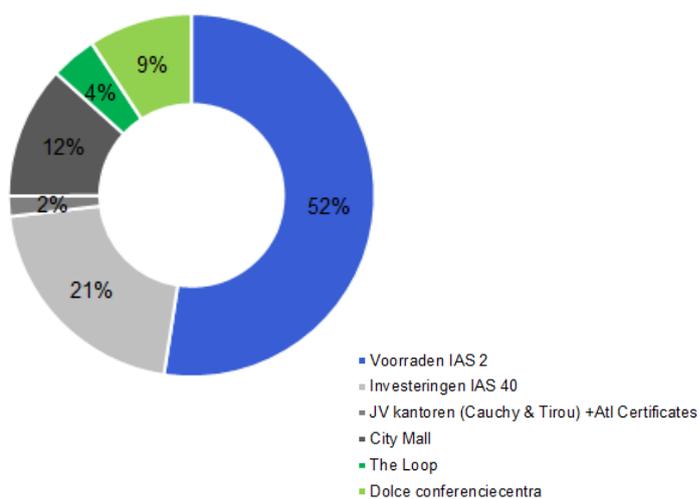
Geografische spreiding van de portefeuille ⁽³⁾



Portefeuilleverdeling naar bouwtype ⁽³⁾



Portefeuilleverdeling naar investeringstype ⁽³⁾



⁽³⁾ De hierboven vermelde grafieken berusten op de totale portefeuillewaarde van € 384,2 miljoen.

Overzicht van de vastgoed portefeuille

Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille (in m ²)	145.890
Kantoorgebouwen	116.423
Handelsruimten	15.794
Semi-industrieel	10.226
Overige	3.446
Waarde van de portefeuille (in miljoen €) (IAS 40 en IAS 2)	384,2
Bezettingsgraad van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2)	79,1%
Bezettingsgraad van de vastgoedbelleggingen (IAS 40)	86,0%
Bezettingsgraad van de vastgoed in voorraad (IAS 2)	71,5%

• Exclusief in joint-venture aangehouden gebouwen

^(*) Exclusief in joint-venture aangehouden gebouwen.

⁽¹⁾ Op 30 juni 2015 bedraagt de waarde van de portefeuille € 384,2 miljoen. Deze is als volgt samengesteld:

- Vastgoedbeleggingen: € 79,6 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 201,4 miljoen
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen:
 - waarvan Atlantic Certificates ¹: € 2,9 miljoen
 - waarvan City Mall ²: € 45,4 miljoen
 - waarvan Grondbank The Loop ¹: € 15,7 miljoen
 - waarvan Dolce conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14) ¹: € 35,2 miljoen
 - waarvan Charleroi Tirou Promotion (ontwikkeling in Charleroi) en Bureaux Cauchy (terrein in Namen): € 4,0 miljoen

¹ op basis van de waardering van de vastgoedexpert

² op basis van de waarde van de mezzanine-financiering (€ 35,0 miljoen)



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

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