



JAAARREKENINGEN



GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2013	2012	2011
Huurinkomsten		12 407	14 035	17 502
Kosten van verhuring	19	-2 523	-3 318	-3 194
Nettohuuropbrengst uit gebouwen		9 884	10 717	14 308
Netto resultaat op vastgoedverkopen	20	4 379	3 226	4 195
Erelonen en beheersvergoedingen		874	1 417	2 065
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-6 549	4 128	-2 869
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-5 800	367	0
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-314	-326	-168
Vastgoedresultaat		2 474	19 529	17 531
Administratieve kosten	23	-7 572	-7 870	-7 919
Andere inkomsten		0	0	0
Operationeel resultaat		-5 098	11 659	9 612
Financiële kosten	25	-7 878	-13 562	-13 378
Financiële opbrengsten	25	5 266	3 854	3 956
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-11 782	947	1 280
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	10 503	0	0
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-3 157	0	0
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	249	0	0
Resultaat op andere financiële vaste activa	25	-108	0	0
Resultaat voor belastingen		-12 005	2 898	1 470
Belastingen	26	-1 923	-224	-309
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		-13 928	2 674	1 161
Resultaat van het boekjaar		-13 928	2 674	1 161
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-13 928	2 678	1 163
- Minderheidsbelangen		0	-4	-2
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	-1,23	0,24	0,10
- Aandelen B	27	-1,23	0,24	0,10

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2013	2012	2011
Netto resultaat		-13 928	2 674	1 161
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		0	0	192
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		-182	3	232
Uitgestelde belastingen		62	-2	-144
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		-120	1	280
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		0	0	-649
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		-137	0	0
Uitgestelde belastingen		0	0	0
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		-137	0	-649
Globaal resultaat van de periode		-14 185	2 675	792
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-14 185	2 679	794
- Minderheidsbelangen		0	-4	-2

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2013.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2013	2012	2011
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	83 168	93 954	84 166
Materiële vaste activa	7	1 825	1 560	1 577
Immateriële vaste activa		227	570	284
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	10 759	60 854	60 779
Uitgestelde belastingactiva	16	5 242	4 914	4 411
Langlopende financiële activa	9	83 590	58 776	54 969
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	2 569	2 371	2 378
TOTAAL VASTE ACTIVA		187 380	222 999	208 564
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden	11	152 060	166 704	151 544
Kortlopende financiële activa	9	1 042	1 028	1 034
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	11 444	8 601	8 971
Kortlopende belastingvorderingen		792	355	579
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	0	0	177
Kas en kasequivalenten	13	4 066	3 998	5 391
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		169 404	180 686	167 696
TOTAAL ACTIVA		356 784	403 685	376 260
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	132 566	132 550	132 534
Geconsolideerde reserves		-16 915	401	788
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep		115 651	132 951	133 322
Minderheidsbelangen		0	279	283
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		115 651	133 231	133 605
PASSIVA				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	193 028	231 095	212 178
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	16	0	3 826	3 381
Voorzieningen	17	1 892	2 646	3 233
Handelsschulden en andere schulden	18	6 615	6 798	1 718
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		201 535	244 335	220 510
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	6 083	7 100	4 165
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	6 637	9 444	7 610
Kortlopende belastingschulden		5 826	691	512
Voorzieningen	17	61	74	17
Handelsschulden en andere schulden	18	20 991	8 810	9 841
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		39 598	26 119	22 145
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		356 784	403 685	376 260

De rubriek van het eigen vermogen werd gewijzigd op 2011 zonder wijziging van de totalen.
De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2013.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)		Toelichtingen	2013	2012	2011
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten					
NETTO RESULTAAT			-13 928	2 674	1 161
- Belastingen	26		1 923	224	309
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20		-341	316	-1 064
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	7		64	4	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20		-249	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa			108	0	-747
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20		-4 037	-3 543	-3 131
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21		6 549	-4 127	2 869
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21		5 800	-368	0
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7		88	109	-23
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa			197	138	71
- Waardeverminderingen op vorderingen			166	-94	102
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen			-970	-31	-793
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		14 906	-947	-1 280
- Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast			-10 503	0	0
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen gekocht			17	17	53
- Rentelasten	25		7 751	9 033	9 206
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25		-5 266	-3 854	-3 209
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten			122	4 529	4 172
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL			2 397	4 080	7 696
Wijzigingen van het werkkapitaal:					
- Voorraden			0	0	0
- Handelsvorderingen en andere vorderingen			-2 816	451	-957
- Handelsschulden en andere schulden			731	271	-1 966
- Voorzieningen			-766	-531	-637
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			-2 851	191	-3 560
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten			0	0	0
Betaalde belastingen			-1 181	-459	-1
Terug ontvangen belastingen			2	578	242
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			-1 633	4 390	4 377

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2013.

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2013	2012	2011
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen		-277	0	0
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	0	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-3 112	-3715	-2492
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		7 691	734	13 438
Aankoop van gebouwen in voorraad		-5 811	-8 320	0
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	11	-10 660	-14 012	-5 756
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad		41 284	1 127	19 537
Opbrengst uit de verkoop van vorderingen op lange termijn		0	10 807	0
Aankoop van materiële vaste activa	7	-424	-99	-135
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	0	0	0
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa		7	3	0
Aankoop van immateriële vaste activa		0	-424	-208
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		0	0	0
Aankoop van participaties	8	0	0	0
Verkoop van participaties	8	19 287	0	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1 609	1 534	1 535
Aankoop van financiële activa		0	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	145	142	166
Verkoop van financiële activa		191	151	11 020
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	9	-1 972	-4 624	-15 007
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		4 693	0	1 288
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		2 030	3 487	2 794
Andere		-6	20	0
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		54 675	-13 189	26 180
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		-36 150	20 150	3 051
Nieuwe leningen		3 090	0	26 222
Terugbetaling van leningen		-5 097	-1 705	-24 919
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)		-681	0	0
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		0	0	-18 000
Betaalde interesten		-7 207	-8 682	-8 525
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 930	-2 517	-2 642
Andere ontvangen interesten		18	230	126
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-3 114	-3 105	-3 970
Inkoop van eigen aandelen		0	0	-309
Kapitaalvermindering		0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	0	0	285
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-52 071	4 371	-28 681
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		971	-4 428	1 876
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	962	5 390	3 514
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	1 933	962	5 390

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2013.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Toelichtingen</i>	Kapitaal	Reser- ves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Opbrengsten en kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermogen toewijs- baar aan de groep	Min- der- heids- belan- gen	Totaal van het gecon- solideerde eigen vermogen
Saldo per 31 december 2010		132 016	465	-1 553	5 021	809	136 758	0	136 758
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen				-309					
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			53						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								285	
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					-648			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					127			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderne- ming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					153			
Resultaat van het boekjaar 2011					1 163			-2	
Dividenden					-3 975				
Saldo per 31 december 2011		132 016	518	-1 862	2 209	441	133 322	283	133 605
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			16						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					5			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderne- ming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					-4			
Resultaat van het boekjaar 2012					2 678			-4	
Dividenden					-3 066				
Saldo per 31 december 2012		132 016	534	-1 862	1 821	442	132 951	279	133 230
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								-279	
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			16						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					-257			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderne- ming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde belastingen	9					-65			
Resultaat van het boekjaar 2013					-13 928				
Dividenden					-3 066				
Saldo per 31 december 2013		132 016	550	-1 862	-15 173	120	115 651	0	115 651

Eind 2011, werd deze tabel herwerkt om het geplaatste kapitaal van de moedermaatschappij te isoleren.
De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2013.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

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 SA, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam "Banimmo" aangenomen.

De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en haar exploitatiezetel is sinds september 2013 gevestigd aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (vroeger aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem). De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitgevoerd is georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloren heeft. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

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

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

De geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2013 werd opgesteld volgens de IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") en werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd op 31 maart 2014 en het geheel wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 20 mei 2014.

TOELICHTING 2: OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

De belangrijkste boekhoudkundige methodes die tijdens het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening werden gebruikt, worden hieronder beschreven. Behoudens

andersluidende vermelding werden deze methodes constant voor alle behandelde boekjaren gehanteerd.

A. GRONDSLAG VAN OPSTELLING EN VERKLARING VAN CONFORMITEIT MET IFRS

De geconsolideerde jaarrekening van Banimmo op 31 december 2013 werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC ("International Financial Reporting Interpretations Committee"). Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie werden goedgekeurd op 31 december 2013.

Deze geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans tegen hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële activa (inclusief de afgeleide financiële instrumenten) die werden gewaardeerd aan hun reële waarde.

Bij de opmaak van de jaarrekening volgens IFRS moeten een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen worden gedaan. De directie dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep.

De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de ramingen belangrijk zijn voor de jaarrekening worden toegelicht onder toelichting 4.

Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

De volgende aanpassingen en interpretaties van normen zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2013:

- 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);
- Aanpassing van IAS 1 - "Presentatie van de jaarrekening" getiteld "Verduidelijking van eisen voor vergelijkende informatie" en "extra informatie in geval van wijziging van boekhoudkundige methoden" - gepubliceerd door IASB op 17 mei 2012, goedgekeurd door de EU op 27 maart 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 1 - "Presentatie van de jaarrekening" getiteld "Presentatie van de andere elementen

van het globaal resultaat" gepubliceerd door de IASB op 16 juni 2011, goedgekeurd door de EU op 5 juni 2012 en goedgekeurd door de EU voor de jaarlijkse jaarrekening vanaf 1 juli 2012 (anticipatieve toepassing is toegelaten);

- Aanpassing van IAS 12 - "Belasting op het resultaat" getiteld "Realisatie van onderliggende activa" - gepubliceerd door IASB op 20 december 2010, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 19 - "Personeelsbeloningen - Werknemersbijdragen" - gepubliceerd door IASB in juni 2011, goedgekeurd door de EU op 5 juni 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 1 - "Eerste toepassing van IFRS" getiteld "Overheidsleningen" gepubliceerd door IASB op 13 maart 2012, goedgekeurd door de EU op 04 maart 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 1 - "Eerste toepassing van IFRS" getiteld "Opeenvolgende toepassingen van IFRS 1 - "Financieringskosten voorafgaandelijk aan de overgangsdatum van IFRS" gepubliceerd door IASB op 17 mei 2012, goedgekeurd door de EU op 27 maart 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 1 - "Eerste toepassing van IFRS" getiteld "Ernstige hyperinflatie" en "verwijdering van vaste data voor eerste toepassers" - gepubliceerd door IASB op 20 december 2010, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 7 - "Financiële instrumenten: informatievervalsing" getiteld "Informatievervalsing in toelichtingen over: saldering van financiële activa en passiva" - gepubliceerd door IASB in december 2011, goedgekeurd door de EU op 13 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 16 - "Materiële vaste activa" getiteld "Klassering van onderhoudsmateriaal" - gepubliceerd door IASB op 17 mei 2012, goedgekeurd door de EU op 27 maart 2013 en goedgekeurd door de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 32 - "Financiële instrumenten" getiteld "Presentatie - Saldering van financiële activa en verplichtingen" - gepubliceerd door IASB op 17 mei 2012, goedgekeurd door de EU op 27 maart 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 34 - "Tussentijdse financiële verslaggeving" getiteld "Belangrijke wijziging op het totaal van de activa van een sector sinds de laatste sluiting" - gepubliceerd door IASB op 17 mei 2012, goedgekeurd door de EU op 27 maart 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRIC 20 - "Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine" - gepubliceerd door IASB op 19 oktober 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);

De toepassing van deze normen, aanpassingen en interpretaties hebben geen belangrijke invloed gehad op de geconsolideerde jaarrekening van de groep.

Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- IFRS 10 - "De geconsolideerde jaarrekening" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRS 11 - "Gezamenlijke overeenkomsten" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRS 12 - "Informatievervalsing over belangen in andere entiteiten" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IAS 27 (herzien) - "Enkelvoudige jaarrekening" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IAS 28 (herzien) - "Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IFRS 10 - "De geconsolideerde jaarrekening" getiteld "Overgangsbepalingen" - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012, goedgekeurd door de EU op 04 april 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IFRS 11 - "Gezamenlijke overeenkomsten" getiteld - "Overgangsbepalingen" - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012, goedgekeurd door de EU op 04 april 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IFRS 12 - "Informatievervalsing over belangen in andere entiteiten", getiteld "Overgangsbepalingen" - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012, goedgekeurd door de EU op 04 april 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IFRS 10 - "De geconsolideerde jaarrekening" getiteld "Investerings entiteit" - gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012, goedgekeurd door de EU op 20 november 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IFRS 12 - "Informatievervalsing over belangen in andere entiteiten" getiteld "Investerings entiteit" - gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012, goedgekeurd door de EU op 20 november 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IAS 27 - "Enkelvoudige jaarrekening" getiteld "Investerings entiteit", gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012, goedgekeurd door de EU op 20 november 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IAS 32 - "Financiële instrumenten: informatievervalsing en presentatie" getiteld "saldering van financiële activa en passiva" - gepubliceerd

door IASB op 16 december 2011, goedgekeurd door de EU op 13 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);

- Aanpassing van IAS 36 – “Bijzondere waardevermindering van de activa” getiteld “Informatie op de realiseerbare waarde van de niet-financiële activa” - gepubliceerd door IASB op 29 mei 2013, goedgekeurd door de EU op 20 december 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten mits toepassing van de aanpassing IFRS 13);
- Aanpassing van IAS 39 – “Financiële instrumenten: Boekhouding en evaluatie” getiteld, “Vervanging van derivaten en voortzetting van hedge accounting” gepubliceerd door IASB op 27 juni 2013, goedgekeurd door de EU op 19 december 2013 en van toepassing vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten).

De groep Banimmo heeft er voor gekozen om deze nieuwe gepubliceerde normen nog niet toe te passen vóór de datum van inwerkingtreding. Bovendien zouden die normen, aanpassingen en interpretaties van normen geen invloed hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep.

Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- IFRS 9 – “Financiële instrumenten” – gepubliceerd door IASB op 28 oktober 2010 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 7 – “Financiële instrumenten” getiteld “Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting” – gepubliceerd door IASB op 27 juni 2013 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 19 – “Personeelsbeloningen” getiteld “Werknemersbijdragen: Bijdrage van de leden van het personeel” - gepubliceerd door IASB op 21 november 2013 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRIC 21 – “Rechten en belastingen” - gepubliceerd door IASB op 20 mei 2013, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en niet goedgekeurd door de EU.

De toepassing van deze normen, aanpassingen en interpretaties, is nog niet bekend.

B. CONSOLIDATIEMETHODES

De moedermaatschappij en alle dochterondernemingen die zij controleert, zijn opgenomen in de consolidatie.

I. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor de Groep het financiële en operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50% van de stemrechten bezit.

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk de controle verwerft. Vanaf die datum integreert de

Groep (de Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest.

De aankoopmethode wordt gebruikt om de overname van dochterondernemingen door de Groep te boeken. De kost van een overname stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, van de uitgegeven instrumenten met betrekking tot het eigen vermogen en van de passiva op de datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de overname, en dit ongeacht het bedrag van de minderheidsbelangen.

Het positieve verschil tussen de aankoopprijs en de reële waarde van het aandeel van de netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto-activa van de overgenomen dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroeptransacties, evenals de niet gerealiseerde winst of het niet-gerealiseerde verlies, geëlimineerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt aan de hand van homogene waarderingsregels voor transacties of andere vergelijkbare gebeurtenissen binnen de Groep.

II. Gezamenlijk gecontroleerde dochterondernemingen

De dochterondernemingen waarover de Groep samen met een of meerdere andere partners de controle uitoefent, en dit uit hoofde van een contractuele overeenkomst tussen de partijen, worden geboekt volgens de ‘equity-methode’ of vermogensmutatie-methode.

De aanschaffingsprijs omvat in voorkomend geval de bij aankoop betaalde goodwill. Indien de boekwaarde van deze goodwill de realisatiewaarde overschrijdt, wordt een waardevermindering geboekt ten laste van de resultatenrekening. Het aandeel van de Groep in het resultaat na overname van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt geboekt in het geconsolideerde resultaat en het aandeel in de schommelingen van het eigen vermogen (zonder impact op het resultaat) na de overname, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. De boekhoudkundige waarde van de participatie wordt aangepast aan het gecumuleerde bedrag van de schommelingen na de overname. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen of de gecumuleerde dividenden van een vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de vennootschap, boekt de Groep de bijkomende verliezen niet, behalve indien de Groep in naam van de vennootschap een verbintenis heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast.

De latente winsten uit transacties tussen de Groep en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve wanneer de transactie, in het geval van een verkoop, geen waardeverlies oplevert. De boekhoudkundige methodes van ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast werden waar nodig aangepast zodat deze overeenstemmen met de boekhoudkundige methodes van de Groep.

III. Geassocieerde deelnemingen

Geassocieerde deelnemingen zijn de entiteiten waarover de Groep niet de zeggenschap heeft, maar waarop zij een invloed van betekenis uitoefent die doorgaans gepaard gaat met het bezit van 20% tot 50% van de stemrechten. De belangen in geassocieerde deelnemingen worden bij de eerste opname geboekt tegen aanschaffingswaarde en nadien volgens de vermogensmutatiemethode.

De wijzigingen van het eigen vermogen van een vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast, die niet verwerkt zijn in het resultaat of andere elementen van het globaal resultaat van de vennootschap, worden in het resultaat van de groep geboekt.

IV. Conversie van de jaarrekening van dochterondernemingen uitgedrukt in buitenlandse deviezen

Er zijn op de datum van de afsluiting geen dochterondernemingen waarvan de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

C. VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardestijgingen binnen een perspectief op lange termijn of beide, worden verhuurd in het kader van korte-, middellange of langetermijncontracten en worden niet door de Groep gebruikt.

De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt tegen de kostprijs, met inbegrip van de initiële rechtstreekse kosten voor onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de tijdens de periode gemaakte kosten van leningen gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan. Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. De reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar is gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts en aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de prijsdaling verbonden aan de fiscale latentie in het kader van overeenkomsten voor de verkoop van aandelen, de verwachte investeringsuitgaven van de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van de

kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde staat voor het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters werd vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2.500.000.

De kosten na eerste opname zijn opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden gedaan.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging wordt rechtstreeks geboekt en gewaardeerd onder vastgoedbelegging. Op dat ogenblik wordt het gebouw (dat niet eerder door zijn eigenaar is gebruikt) overgeboekt en achteraf als vastgoedbelegging gewaardeerd.

Evenwel worden de gebouwen in oprichting of onder renovatie met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging, wat de ontwikkelingen betreft gestart vanaf 1 januari 2009, onmiddellijk als vastgoedbelegging geboekt en gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De vastgoedbeleggingen die gerenoveerd worden met het oog op een soortgelijk gebruik in de toekomst worden verder opgenomen in de post vastgoedbeleggingen. Verworven of in aanbouw, in herontwikkeling of in renovatie zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de wederverkoop ervan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van de groep worden opgenomen onder voorraden overeenkomstig de voorschriften in IAS 2. De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden heringedeeld onder voorraden tegen hun reële waarde die op de datum van de bestemmingswijziging is bepaald.

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de groep van een handelsactiviteit die niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen in de post materiële vaste activa overeenkomstig de voorschriften in IAS 16 (kostprijsmodel). Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven

vermelde handelsactiviteit, wordt dit overgeboekt naar vastgoedbeleggingen.

In dit geval wordt het positieve verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde op de datum van de bestemmingswijziging direct in het eigen vermogen verwerkt als herwaarderingsmeerwaarde (tenzij het gaat om de terugneming van een eerder geboekte waardevermindering, in hetwelk geval het positieve verschil tot het passende beloop in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

Als Banimmo verhuurder is in een financiële leasing overeenkomst, dan worden de krachtens die overeenkomst aangehouden activa opgenomen als schuldvordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimum te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met niet gewaarborgde residuaire waarde waarbij beide waardes geactualiseerd worden (zie punt T hierna).

Bij een overdracht van de schuldvordering op die minimum van de huurder te ontvangen bedragen, wordt de residuaire niet gewaarborgde waarde overgeschreven naar vastgoedbeleggingen van zover de residuaire rechten van die onroerende goederen die behouden blijven beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging.

Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden, maar ze stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig de IAS normen 40.6 en 17.19 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van gebruik, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In voorkomend geval, wordt het recht op dat onroerend goed geboekt overeenkomstig de voorschriften die gelden voor een financiële leasing overeenkomst en zal dit gewaardeerd worden op basis van het model van de juiste waarde na de initiële boekhoudkundige verwerking.

D. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa, met inbegrip van hotels en conferentiecentra, worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of vervaardigingswaarde, met aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De kosten voor aankoop of vervaardiging omvatten alle rechtstreekse kosten en de kosten nodig voor de inwerkingstelling.

De kosten van leningen voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.

De latere kosten worden opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de

Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De uitgaven voor herstelling en onderhoud die enkel bestemd zijn voor de instandhouding, en de waarde van de activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het af te schrijven bedrag van de materiële vaste activa wordt afgeschreven over de vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Materiële activa	Vermoedelijke levensduur
Gebouwen	20 – 50 jaar
Meubilair en kantooruitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de methode van afschrijving per component; deze worden hoofdzakelijk toegepast in de investeringen in hotels en conferentiecentra.

De waarschijnlijke gebruiksduur kan verschillen volgens de componenten (ruwbouw, gevels, technische installaties) van de gebouwen.

E. IMMATERIËLE ACTIVA

Immateriële activa zijn in hoofdzaak de aangekochte software en de rechten afkomstig uit films (de Groep Banimmo participeert in "Tax Shelter" investeringen ten einde te kunnen genieten van de eraan verbonden fiscale voordelen).

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de transactie en exclusief de onrechtstreekse kosten), na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.

Financieringskosten worden niet opgenomen in de aankoopprijs van immateriële activa.

De immateriële activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Immateriële activa	Vermoedelijke levensduur
Software	3 jaar
Rechten	2 jaar

F. VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP EN STOPGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als zijnde aangehouden voor verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het continue gebruik ervan. Vaste activa (of een groep van vaste activa) worden gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop.

Een stopgezette bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt beschouwd als zijnde aangehouden voor de verkoop en (a) een activiteit is of activiteiten voorstelt in een belangrijke of specifieke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een specifiek gecoördineerd plan om een activiteit of activiteiten in een belangrijke of specifieke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd overgenomen.

G. VOORRADEN

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op herverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo worden geboekt onder voorraden overeenkomstig de voorschriften van IAS 2.

Voor elk actief en bij elke nieuwe aankoop evalueert de Raad het actieplan van de onderneming en bepaalt of dit in overeenstemming is met de regels van IAS 2.

Daarentegen, indien op het einde van de herontwikkeling of herpositionering de Raad oordeelt dat er een belangrijke wijziging is in het beleggingsperspectief van het actief, wordt dit laatste gerangschikt onder de vastgoedbeleggingen.

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of tegen netto verkoopwaarde, indien deze lager is.

De gronden en de gebouwen die worden aangehouden met het oog op hun herverkoop worden opgenomen onder de post voorraden. Zij worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, inclusief de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten die verbonden zijn aan de vermoedelijke periode voor commercialisering. De kosten van leningen die worden gemaakt tijdens de aanbouw of renovatie van gebouwen worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om ze in gereedheid te brengen. De netto verkoopwaarde staat voor de verkoopprijs die conform normale activiteitsvoorwaarden wordt geraamd, na aftrek van de kosten voor verkoop, en rekening houdend met het doel waarbinnen dit actief is aangehouden en het tijdsperspectief noodzakelijk voor de herontwikkeling en herpositionering.

Indien Banimmo huurder is in het kader van erfpacht-overeenkomsten op bepaalde terreinen die bestemd zijn om verkocht te worden, doet Banimmo het onderscheid tussen:

- De overeenkomsten met de verhuurder die als en gewone huurovereenkomst worden bestempeld en waarvan de vergoedingen in resultaat worden opgenomen

- De bedragen die aan de initiële huurder betaald werden, en gelijk gesteld aan een huurrecht, die als initiële directe kosten worden aanzien in de rubriek voorraad als onderdeel van de kostprijs van het goed dat bestemd is om verkocht te worden.

H. WAARDEVERMINDERINGEN OP MATERIËLE EN IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden ieder jaar onderworpen aan een waardeverminderingstest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer hun realiseerbare waarde omwille van specifieke gebeurtenissen of omstandigheden in vraag wordt gesteld. Een waardevermindering wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop of de bedrijfswaarde, als deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardevermindering worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, het laagste niveau dat onafhankelijke kasstromen oplevert. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren zodat waardeverminderingstests kunnen worden gedaan. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergieën die voortvloeien uit de aankoop. Voor niet-financiële activa (andere dan de goodwill) die waarde hebben verloren, wordt de eventuele terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum gecontroleerd. De waardeverminderingen van de goodwill zijn niet omkeerbaar.

I. FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden, met uitzondering van afgeleide financiële instrumenten, initieel gewaardeerd tegen de reële tegenwaarde, uitgegeven voor de verwerving ervan, inclusief de transactiekosten. De Groep boekt haar financiële activa volgens de volgende categorieën; leningen en schuldvorderingen, activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot einde looptijd en activa beschikbaar voor verkoop. De classificatie hangt af van de redenen voor de aankoop van de financiële activa:

- Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt genoteerd zijn. Zij maken deel uit van de vlottende activa, afgezien van deze instrumenten waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt. Deze laatste worden geboekt onder vaste activa. Leningen en vorderingen worden in de balans geboekt bij respectievelijk financiële activa en handelsvorderingen en andere vorderingen, en dit tegen hun kostprijs die volgens de methode van de daadwerkelijke rentevoet wordt afgeschreven;
- De financiële activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot hun vervaldag zijn financiële activa anders dan afgeleide producten (derivaten), met vaste of nader te bepalen te innen bedragen en vaste vervaldagen, waarvoor de groep het voornemen heeft en in staat is ze aan te houden tot aan de vervaldag. Deze

activa worden geboekt tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

- De voor verkoop beschikbare activa zijn een restcategorie welke de financiële activa omvat die geen deel uitmaken van de eerder vermelde categorieën, en die de groep niet wenst en/of kan behouden tot op de vervaldag. Zij zijn opgenomen onder de vaste activa, behalve indien de directie deze binnen een termijn van twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum wil verkopen. Deze voor de verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarden worden in het eigen vermogen geboekt, en dit tot de waarde van deze activa vermindert of ze worden verkocht. Op het ogenblik van de verkoop wordt de in het eigen vermogen gecumuleerde winst of verlies overgeboekt naar de resultatenrekening.

De genormaliseerde aankoop en verkoop van financiële activa wordt geboekt op de datum van betaling.

J. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet aanzienlijk is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur zwak is (compromitterende financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falend...). Een waardevermindering wordt vastgesteld indien het verschil tussen de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangsten waarborgen) en de boekwaarde van de vordering negatief wordt.

De betaling van voorschotten en verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties) om haar blootstelling aan het renterisico, welke het gevolg is van haar financieringsactiviteiten, in te dekken.

De afgeleide instrumenten, aangehouden met het oog op transacties, worden onder de vaste of vlottende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van het onderliggende.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op afsluitingsdatum van het contract en worden vervolgens gewaardeerd aan reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De wijze van boeking van de erop betrekking hebbende winsten of verliezen hangt af van de bestemming van de instrumenten als dekking en, in voorkomend geval, de aard van de gedekte elementen. De schommelingen van de reële waarden van de financiële instrumenten (met uitzondering van de als dekking bestemde instrumenten) worden in de resultatenrekening geboekt, onder de rubriek "Financiële kosten".

Bij het afsluiten van dergelijke afgeleide financiële instrumenten kan de Groep deze bestemmen tot dekking van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cash flow hedge).

De door de Groep gehanteerde voorwaarden opdat een afgeleid financieel instrument als een tot dekking bestemd instrument kan worden aanzien zijn de volgende:

- het verband tot dekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd.
- het verband tot dekking is zeer doeltreffend ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig de algemene politiek van de Groep inzake beheer van risico's.

De aldus aangewezen verbanden tot dekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de dekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tenslotte wordt de efficiëntie van het dekkingsverband doorlopend geëvalueerd.

De dekkingen van kasstromen hebben tot doel het risico van de wijzigingen inzake kasstromen verbonden aan de in de balans opgenomen activa en passiva te verminderen. De wijzigingen in reële waarde van ingedekte kasstromen worden geboekt onder het eigen vermogen. Vervolgens wordt dit bedrag overgeboekt naar resultaat tijdens het boekjaar dat het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet doeltreffend gedeelte van het dekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het dekkingsverband niet meer doeltreffend wordt zal de erop betrekking hebbende dekkingsboeking worden opgegeven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek "Financiële kosten".

L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de liquide middelen, bankdeposito's op zicht, de andere liquide beleggingen op korte termijn met initiële vervaltijd van minder dan of gelijk aan drie maanden. Bankkredieten worden opgenomen in de balans, onder de rubriek financiële schulden bij kortlopende passiva.

M. KAPITAAL

De aandelen van categorie A en B worden in het eigen vermogen opgenomen. De externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden in mindering op de kapitaalbijdragen gebracht na aftrek van uitgestelde belastingen.

N. FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden achteraf geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs of, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet wezenlijk is). Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening

geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

O. HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

De schulden worden initieel geboekt tegen hun nominale waarde en later tegen hun afgeschreven kostprijs of met andere woorden tegen de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale exploitatiecyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder langlopende passiva.

De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder andere kortlopende schulden tijdens de periode waarin zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd.

De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelschulden en andere schulden.

P. KAPITAALSUBSIDIES

De kapitaalssubsidies worden geboekt onder andere langlopende of kortlopende schulden, als over te dragen opbrengsten.

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de uitgaven waarvoor de subsidies werden verkregen.

Q. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat omvat de gewone belasting en de uitgestelde belasting. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (terug te krijgen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (terug te krijgen) belasting van voorgaande boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Geen uitgestelde belastingen worden evenwel geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.

De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.

De Groep voert bepaalde transacties met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen uit via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil tussen de fiscale basis en de reële waarde van vastgoedbeleggingen die zijn ondergebracht in vennootschappen, die in de toekomst waarschijnlijk zullen worden verkocht via een niet belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de post "Vastgoedbeleggingen" wordt de waarschijnlijke prijsverlaging in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.

Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.

De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en –passiva voor de verschillende dochterondernemingen niet verrekend worden.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan participaties in dochterondernemingen en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

R. PERSONEELSVORDELEN

I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren.

De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Andere schulden".

Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop IFRS 2 van toepassing is wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen en dit gespreid op lineaire basis over de resterende verwervingsperiode van de rechten.

II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan met vaste bijdragen voor haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via vaste bijdragen die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij. In dit geval is de Groep niet gebonden door enige in rechte afdwingbare of feitelijke

verplichting om bijkomende bijdragen te storten in de veronderstelling dat de activa niet zouden volstaan om, voor alle personeelsleden, de prestaties in het kader van de geleverde diensten tijdens het lopende boekjaar of tijdens de vorige boekjaren te betalen.

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

III. Ontslagvergoedingen

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt vóór de normale pensioendatum of wanneer het personeelslid of de personeelsleden vrijwillig instemmen om in ruil voor voordelen te vertrekken, wordt een voorziening aangelegd voor zover er een verplichting is voor de Groep. Deze voorziening wordt geactualiseerd wanneer voordelen voor meer dan twaalf maanden moeten worden uitbetaald.

S. VOORZIENINGEN

Voorzieningen voor huurwaarborgen toegestaan in het kader van de verkoop van vastgoed, voor technische waarborgen, voor rechtszaken of voor sanering worden geboekt wanneer:

- de Groep gebonden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen die economische voordelen vertegenwoordigen noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd als de groep overeenkomsten onder bezwarende titel heeft gesloten, welke tot gevolg hebben dat er een, uit een contractuele verbintenis voortvloeiend onvermijdelijk verlies, afgedekt zal moeten worden.

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op een beste schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting.

Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

T. HUUROVEREENKOMSTEN

Indien de Groep optreedt als verhuurder (lessor) in het kader van huurovereenkomsten, kan het gaan om:

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt.

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken worden in de balans opgenomen onder

vastgoedbeleggingen. De huurinkomsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de inkomsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

- Ofwel financieringshuurovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leases aangehouden activa worden door de groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease en de ongegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien Banimmo aan een derde partij het recht om de toekomstige huurgelden te innen op een onroerend goed zou overdragen, en indien deze overdracht compleet is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten (zoals op het einde van vorig jaar) en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten (zoals op het eind van het jaar). Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek "Terugnane van overgedragen huren" in de resultatenrekening.

Indien de groep optreedt als huurder (lessee) in huurovereenkomsten, kan het eveneens gaan om:

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarvan de huurlasten lineair in de resultatenrekening worden geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De terreinen waarvan het vruchtgebruik aan de groep is verleend op basis van erfpachtovereenkomsten worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven nader zijn toegelicht onder "Vastgoedbeleggingen".
- Ofwel financieringshuurovereenkomsten ("financiële leases") die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleasede goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijhorende leaseschulden worden gepassiveerd op de balans na aftrek van de financiële kosten. Op de activa die het voorwerp uitmaken van financiële leases wordt een afschrijvingslast geboekt die op soortgelijke wijze wordt berekend als voor de materiële en immateriële vaste activa. De leasebetalingen worden gesplitst tussen enerzijds de financieringslasten die in de resultatenrekening worden opgenomen op basis van een constante periodieke rentevoet, en anderzijds de afschrijving van het schuldsaldo. De vastgoedbeleggingen die onder financiële leases worden aangehouden worden

echter geboekt tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven zijn beschreven onder "Vastgoedbeleggingen".

U. ERKENNING VAN OPBRENGSTEN

Naast de opbrengsten uit de huurovereenkomsten waarvan sprake in het vorige punt "Huurovereenkomsten", realiseert de Groep opbrengsten uit overeenkomsten van dienstverlening en beheer van gebouwen (opgenomen in de post Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening verwerkt op basis van de periode waarin de diensten zijn verleend.

De inkomsten uit de verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de risico's en voordelen inherent aan de eigendom van de gebouwen worden overgedragen aan de koper,
- de groep is niet langer betrokken bij het beheer zoals dat normalerwijze toekomt aan de eigenaar, en is niet betrokken bij de effectieve controle van de verkochte gebouwen,
- het is waarschijnlijk dat de economische voordelen verbonden aan de transactie toekomen aan de Groep en de kosten gedaan en nog te doen voor de transactie op betrouwbare wijze kunnen worden geraamd.

Deze inkomsten worden bepaald op basis van het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde van het gebouw, zoals die in de laatste geconsolideerde jaarrekening is vermeld, vermeerderd met de tijdens het boekjaar als aankoopprijs geboekte kosten, of indien het gebouw tijdens hetzelfde boekjaar verworven is door een vergelijking te maken met de aanschaffingsprijs.

V. SECTORIËLE INFORMATIE

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico's en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omstandigheden. Een activiteitssector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico's en de rentabiliteit van andere activiteitssectoren.

W. OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het nettoresultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

X. WIJZIGING IN DE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

Tijdens het boekjaar 2013 is er geen aanpassing van de boekhoudkundige normen gebeurd.

TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

De Groep is onderworpen aan een bepaald aantal risico's die een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep, met name:

A. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HET ALGEMEEN

De waardering van vastgoedactiva en het bedrag van hun huurinkomsten worden in sterke mate beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, zou een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Een dergelijke daling zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen. Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft de Groep besloten te opteren voor een investeringsbeleid dat is gebaseerd op diversificatie, en dit zowel vanuit het geografische standpunt (België, Luxemburg, Frankrijk) als vanuit sectorieel standpunt (kantoren, handelsruimte met inbegrip van conferentiecentra, en semi-industriële gebouwen). Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om haar operationele marge te verhogen dankzij een betere spreiding van de algemene kosten.

B. FINANCIERINGSRISICO

De activiteiten van de Groep vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust op de openbare uitgifte van obligaties met warrants in 2010 die in 2013 het voorwerp was van een openbaar aanbod (zie toelichting 15) op bancaire kredietlijnen en op de mogelijkheid om via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen op de kapitaalmarkt (zie toelichting 15). De schuldgraad van de Groep bedraagt 55,8% van het balanstotaal eind 2013 (59,0% eind 2012 en 56,1% eind 2011).

C. RISICO'S VERBONDEN AAN DE RENTEVOETEN

De Groep financiert haar activiteiten gedeeltelijk via bankkredieten met variabele rentevoeten. Daarom, en rekening houdend met het feit dat Banimmo systematisch een beroep doet op mechanismen ter indekking van de rentevoet voor een ingedekte periode van systematisch vier jaar, kan een sterke stijging van de rentevoeten na die periode een invloed hebben op de kost van de financiering van de vastgoedbeleggingen van de Groep en tegelijkertijd ook de vraag naar vastgoedbeleggingen doen afnemen, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van de Groep (zie toelichting 12).

D. WISSELKOERSRISICO'S

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico aangezien alle activiteiten van de Groep zich afspelen in de eurozone.

E. KREDIETRISICO

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is bijzonder klein (zie toelichting 10).

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

31/12/2013							
FINANCIELE ACTIVA (in duizenden euro)	Toelich- ting	Boekwaarden				Reële waarden	
		Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschik- baar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn	9	-	26 394	-	26 394	niveau 1	26 394
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	-	-	-	-	niveau 2	-
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	-	3 011	-	3 011	niveau 3	3 011
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	55 228	55 228		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10	-	-	7 229	7 229		
Andere vorderingen (*)	10	-	-	524	524		
Kas en kasequivalenten	13	-	-	4 066	4 066		

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

31/12/2013						
FINANCIELE PASSIVA (in duizenden euro)	Toelich- ting	Boekwaarden			Reële waarden	
		Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	-	76 264	76 264	niveau 1	76 432
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15	6 637	-	-	niveau 2	6 637
Obligatieleningen	15	-	122 847	-		
Ontvangen waarborgen	18	-	1 948	-		
Leveranciers en andere schulden (**)	18	-	25 434	-		

(**) 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: 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: gegevens betreffende het actief of passief welke niet zijn gesteund op waarneembare marktgegevens (niet waarneembare informatie).

TOELICHTING 4: BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE INSCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva die in de geconsolideerde balans verschijnen in te schatten dient de Groep noodzakelijkerwijze over te gaan tot bepaalde schattingen en in bepaalde domeinen een oordeel te vellen. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op basis van de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen zijn afgesloten. In werkelijkheid komen de schattingen echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderingen die hieruit voortvloeien in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een invloed kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva worden hieronder nader toegelicht:

- De uitgestelde belastingsactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;
- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben worden afgeschreven volgens de lineaire methode en dit op basis van een inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2013 is de weerhouden expert DTZ Winssinger & Associés n.v. en BNP Paribas Real Estate Valuation France s.a.s.. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% werd vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.
- Voorraden worden gewaardeerd door het management tegen de aanschaffings- of bouwwaarde of de netto-verkoopwaarde inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden nodig om het actief te verkopen, indien die lager is. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardevermindering vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld.
- De waardering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast door het management, rekening houdend met de evaluatie van de identificeerbare onderliggende activa en passiva. Deze onderliggende activa en passiva zijn geëvalueerd door het management volgens diezelfde schattingen die ingehouden worden voor de activa en passiva van de groep en voornamelijk wat de evaluatie betreft van de vastgoedbeleggingen, de inventarissen en de financiële activa.
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.

- Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van de kopers, in verband met leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de geschiedenis leegstand van het gebouw.
- Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.
- De Groep heeft in 2010 beslist om bepaalde gebouwen te herklasseren naar gebouwen in voorraad en op deze geklasseerde gebouwen de norm IAS 2 toe te passen; voorgaande jaren werden herwerkt.

TOELICHTING 5: SECTORIËLE INFORMATIE

De sectoriële informatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering gebruikt door het hoofd van de Operationele Beslissingen (het directiecomité) om de toewijzing van de middelen te verrichten en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering aangemaakt door het directiecomité aan de Raad van Bestuur en het Auditcomité.

De secundaire segmentatie, per activiteitssector, wordt beïnvloed door de evolutie van de economie, de vraag naar oppervlakten door de verschillende economische acteurs op de markt en de politiek van diversificatie binnen de Groep.

Deze reporting is opgemaakt in overeenstemming met de door de Groep gevolgde boekhoudmethodes.

A. GEOGRAFISCHE SECTOREN

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

I. Geografische sectoren 2013		Op 31 december 2013		
(in duizenden euro)				
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Huurinkomsten	6 687	5 720	-	12 407
Kosten van verhuring	-1 936	-587	-	-2 523
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	4 751	5 133	-	9 884
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-4 120	-2 429	-	-6 549
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-5 800	-	-	-5 800
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	9 130	40 450	-	49 580
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-9 998	-35 203	-	-45 201
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	-868	5 247	-	-4 379
Erelonen en beheersvergoeding	540	334	-	874
Vastgoedresultaat	-5 588	8 062	-	2 474
Administratieve kosten	-6 267	-1 305	-	7 572
Bedrijfsresultaat per sector	-11 854	6 756	-	-5 098
Netto financiële kosten				-2 720
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-11 782
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				10 503
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-3 157
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				249
Belastingen				-1 923
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-13 928

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2013 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)		Op 31 december 2013		
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	2 397	715		3 112
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	21 724	6 132		27 856
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	413	11		424
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	258	28		286

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2013 weer:

(in duizenden euro)		Op 31 december 2013		
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Sectoriële activa	238 584	83 329	24 112	346 025
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 759	-	-	10 759
TOTALE ACTIVA	249 343	83 329	24 112	356 784
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	131 268	69 797	40 069	241 134

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

II. Geografische sectoren 2012 (in duizenden euro)	Op 31 december 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Huurinkomsten	7 318	6 717	-	14 035
Kosten van verhuring	-2 718	-600	-	-3 318
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	4 600	6 117	-	10 717
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5 211	-1 083	-	4 128
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	368	-	-	368
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	10 422	900	-	11 322
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-7 047	-1 049	-	-8 096
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	3 375	-149	-	3 226
Erelonen en beheersvergoeding	1 137	280	-	1 417
Vastgoedresultaat	14 478	5 051		19 529
Administratieve kosten	-6 385	-1 486	-	-7 871
Bedrijfsresultaat per sector	8 094	3 565	-	11 659
Netto financiële kosten				-9 708
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				947
Belastingen				-224
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				2 674

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2012 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 005	2 710	-	3 715
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	2 925	22 781	-	25 706
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	464	60	-	524
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	228	24	-	252

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2012 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toe- gewezen	Totaal
Sectoriële activa	203 981	118 611	20 239	342 831
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	42 161	18 693	-	60 854
TOTALE ACTIVA	246 142	137 304	20 239	403 685
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	140 313	102 980	27 161	270 454

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingsschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

III. Geografische sectoren 2011 (in duizenden euro)	Op 31 december 2011			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	10 216	7 286	-	17 502
Kosten van verhuring	-2 591	-603	-	-3 194
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	7 625	6 683	-	14 308
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 610	-1 259	-	-2 869
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-	-	-
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	28 313	22 625	-	50 938
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-27 116	-19 627	-	-46 743
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	1 197	2 998	-	4 195
Erelonen en beheersvergoedingen	1 755	310	-	2 065
Vastgoedresultaat	9 082	8 449	-	17 531
Administratieve kosten	-6 205	-1 714	-	-7 919
Bedrijfsresultaat per sector	2 877	6 735	-	9 612
Netto financiële kosten				-9 422
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				1 280
Belastingen				-309
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				1 161

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2011 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2011			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	512	1 980	-	2 492
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	4 949	807	-	5 756
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	335	7	-	342
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	141	15	-	156

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2011 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2011			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	202 327	91 247	21 907	315 481
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	43 207	17 572	-	60 779
TOTALE ACTIVA	245 534	108 819	21 907	376 260
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	133 891	85 702	23 062	242 655

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële activa. Zij omvatten niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingsschulden, de handelsschulden, de andere schulden en de uitgestelde belastingen.

B. ACTIVITEITENSECTOR

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitssector.

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
NETTOHUURINKOMSTEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	4902	5224	6724
Winkelruimte	565	595	1599
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	5467	5819	8323
NETTOHUURINKOMSTEN VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	3193	3567	4040
Winkelruimte	3747	4649	5139
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	6940	8216	9179
WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	-6549	4086	-3081
Winkelruimte	-	42	212
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	-6549	4128	-2869
(TOEVOEGING) EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	-5800	368	-
Winkelruimte	-	-	-
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	-5800	368	-
NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES			
Kantoorgebouwen	-867	3340	149
Winkelruimte	5246	-316	4046
Terreinen	-	202	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	4379	3226	4195
VASTGOEDRESULTAAT			
Kantoorgebouwen	-6756	4953	6538
Winkelruimte	9230	14374	10993
Terreinen	-	202	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	2474	19529	17531

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
TOTAAL DER ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Kantoorgebouwen	83 168	87 002	76 237
Winkelruimten	-	6 952	7 929
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Gebouwen in voorraad			
Kantoorgebouwen	85 791	79 306	86 902
Terreinen	65 326	86 529	63 748
Winkelruimten	943	869	894
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Niet-toegewezen activa	121 556	143 027	140 550
Totaal	356 784	403 685	376 260
AANKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	2 715	3 715	2 492
Winkelruimte	398	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	3 113	3 715	2 492
AANKOOP VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	21 650	2 903	4 949
Winkelruimte	6 157	22 781	807
Terreinen	74	23	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	27 881	25 707	5 756

Deze tabel werd eind 2012 verwerkt om de terreinen die in voorraad zijn afzonderlijk voor te stellen.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
OPENINGSBALANS	93 954	84 166	113 057
Gekapitaliseerde uitgaven	3 112	3 715	2 492
Aankopen	-	-	-
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	-
Herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen	-	2 965	-
Verkopen (toelichting 20)	-7 349	-1 020	-28 514
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-6 549	4 128	-2 869
OP AFSLUITINGSDATUM	83 168	93 954	84 166

In 2011 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Antwerpen (België), Lange Lozanastraat 270 - Lozana (verkoop van aandelen)
- Antwerpen (België), Jan Van Rijswijcklaan 165-191 - Antwerp Expo (verkoop van aandelen)
- Saran I (Frankrijk), Route National 20 - Saran

In 2012 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Saran II (Frankrijk), Route National 20 - Saran

In 2013 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Fontenay (Frankrijk) Rue Dalayrac 90-94 Fontenay Sous Bois

In 2012 is de rubriek "herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen" en "winsten (verliezen) op de reële waarde" in een eerste fase hoofdzakelijk met betrekking op de residuaire rechten van het onroerend goed H3 conform IAS bepalingen 40.6 en 17.19 aangevuld met de waarderingsregels van Banimmo, en in tweede fase op de waardering van die residuaire rechten door een vastgoeddeskundige.

Deze rubriek bestaat dus uit:

De boekhoudkundige acquisitiekost van het huurrecht	1 868 ¹
De historische waardevermindering van het huurrecht	-299 ¹
De residuaire waarde van de constructies op vervaldatum van de erfpachtvergoedingen	622 ²
De herklassering van de schuld met betrekking tot de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein	-1 604 ³
De waarde van de geactualiseerde toekomstige geldstromen van de aan de GOMB te betalen erfpachtvergoeding	2 378 ⁴
	2 965

Overigens bevatten de verkopen, gebouwen die zijn overgedragen door de verkoop van aandelen van voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten ("special purpose entities"). Deze transacties worden niet als beëindigde bedrijfsactiviteiten beschouwd in de zin van IFRS 5.

De bij deze transacties overgedragen activa en passiva zien er samengevat als volgt uit:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Vastgoedbeleggingen	-	-	25 901
Diverse activa en passiva	-	-	-16 099
Overgedragen nettoactiva	-	-	9 802
Overdrachtsprijs van aandelen	-	-	12 214
Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen	-	-	12 134

1 Initieel in voorraad.

2 Herklassering van de rubriek vordering naar vastgoedbelegging (zie waarderingsregel).

3 Wat overeenkomt met de verkoop van de toekomstige huurgelden (verkoop van de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein/erfpacht) (zie waarderingsregel).

4 Wat overeenkomt met de initiële kost van het huurcontract met de GOMB (IAS 40.25) (zie waarderingsregel).

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	Meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste activa	Totaal
Op 31/12/2010			
Aankoopwaarde	997	1 317	2 314
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-786	-	-786
NETTOWAARDE	211	1 317	1 528
Boekjaar 2011			
Nettowaarde bij opening	211	1 317	1 528
Aankopen	135	-	135
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-86	-	-86
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	260	1 317	1 577
Op 31/12/2011			
Aankoopwaarde	1 132	1 317	2 449
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-872	-	-872
NETTOWAARDE	260	1 317	1 577
Boekjaar 2012			
Nettowaarde bij opening	260	1 317	1 577
Aankopen	99	-	99
Verkopen	-3	-	-3
Afschrijvingen	-113	-	-113
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	243	1 317	1 560
Op 31/12/2012			
Aankoopwaarde	1 212	1 317	2 529
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-969	-	-969
NETTOWAARDE	243	1 317	1 560
Boekjaar 2013			
Nettowaarde bij opening	243	1 317	1 560
Aankopen	424	-	424
Verkopen	-71	-	-71
Afschrijvingen	-88	-	-88
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	508	1 317	1 825
Op 31/12/2013			
Aankoopwaarde	1 422	1 317	2 739
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-914	-	-914
NETTOWAARDE	508	1 317	1 825

De andere materiële vaste activa vertenwoordigen 100% van de residuele eigendomsrechten op het Hotel/Conferentiecentrum Dolce La Hulpe, gelegen in Terhulpen. Het goed is belast met een zakelijk erfpacht-recht ten gunste van de vennootschap Dolce La hulpe, indirect in het bezit van Banimmo ten belope van 49% en opgenomen in de consolidatie volgens de vermogens-mutatiemethode (zie toelichting 8 en 31).

De toevoeging aan de afschrijvingen van meubilair en informatica-materieel werd toegewezen aan de administratieve kosten.

TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
BIJ OPENING	60 854	60 779	60 165
Aankopen	-	-	-
Kapitaalverhogingen	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-19 038	-	-
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-11 782	947	1 280
Waardevermindering op ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-3 157	-	-
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 503	-	-
Ontvangen dividenden	-	-1 534	-1 535
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	-	-
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea	-197	-16	232
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	-26 736	-	-
Overboeking van een andere rubriek (toelichting 9)	312	678	637
OP AFSLUITINGSDATUM	10 759	60 854	60 779
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	16 370	17 582
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	23 684	20 448

In 2011 heeft het bedrijf Dolce La Hulpe (Conferinvest groep) een dagvaarding van Ores / Sedilec (gasverdelers) ontvangen betreffende een geschil over de consumptie van het hotel tussen 2007 en 2010. De Raad achtte dit verzoek ongegrond. De gasleverancier is echter Electrabel en niet ORES/Sedilec. Er is hiervoor geen voorziening aangelegd. In 2012 werd een minnelijke schikking getroffen waardoor de factuur voor Dolce La Hulpe van € 2500 K naar € 500 K werd teruggebracht.

Per 31 december 2012 werd het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast beïnvloed door negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten. Deze negatieve variatie wordt gecompenseerd door positieve bedrijfsresultaten (exclusief reële waarde).

De groep Montea heeft meerwaarden met betrekking tot fotovoltatische panelen rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Ons evenredig deel van deze meerwaarden wordt ook direct in het eigen vermogen geboekt en dit, na aftrek van de uitgestelde belastingen.

Banimmo had een deelneming van 14,80% in het kapitaal van Montea. Eind 2012 heeft Montea een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura. Banimmo heeft niet ingeschreven op deze kapitaalverhoging waardoor het deelnemingspercentage daalt naar 12,93%. De inschrijvers hebben geen recht op dividend met betrekking tot het resultaat van 2012. Hierdoor behouden we het recht op 14,80% van het resultaat van 2012. Het verschil tussen de 2 deelnemingspercentages werd in resultaat genomen conform IAS 28.

In 2013:

1. SNC Les Jardins des Quais: verkoop joint-venture

In december 2013 heeft Banimmo de verkoop van 50% van haar deelname in de joint-venture SNC Les Jardins des Quais aan Affine afgerond.

Deze onderneming die een commercieel en kantoren complex gelegen aan de oevers van de Garonne beheert, werd door Banimmo en Affine (50/50 joint-venture) gekocht.

Het bedrag van € 19038 K dat vermeld staat in de rubriek verkopen, vertegenwoordigt het gedeelte van Banimmo op verkoopdatum.

2. SNC Les Jardins des Quais: Positief operationeel resultaat van € 33 K

3. 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 belangrijke 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 vertegenwoordiger 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, werd een positief verkoopresultaat van € 10503 K als resultaat geboekt op datum van het verlies van de aanzienlijke invloed (zie toelichtingen 8 en 20). 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 2013, datum van de algemene vergadering tijdens de welke het verlies van een aanzienlijke invloed vastgesteld werd, consolideert Banimmo Montea niet meer als onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast (IAS 28) maar als langlopende financiële activa (IAS 39), zie toelichting 9.

De overdrachtswaarde bedraagt € 26736 K en stemt overeen met:

- Het aandeel waarover Banimmo beschikt in het eigen vermogen van Montea op datum van het verlies van de aanzienlijke invloed (zie toelichtingen 8 en 20).
- Het bovenvermeld verkoopresultaat van € 10503 K;
- De terugname van vroegere resultaten die rechtstreeks in de andere elementen van het globale resultaat werden geboekt en die betrekking hebben met de waardering van de fotovoltaïsche panelen voor een bedrag van € -137 K.

4. 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 € 5565 K op het project in Charleroi, van € 5627 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).

De waardevermindering die bijkomend werd geboekt ten opzichte van de eerste waardevermindering geboekt op 30 juni 2013, vloeit voort uit een aantal kosten, waaronder de intercalaire intresten die werden gedragen tijdens het tweede semester en die niet tot een waardestijging van het project leiden.

De waardevermindering op het project in Verviers is gebaseerd op het financieel promotiemodel en de acquisitiewaarde bij Banimmo. Deze analyse wordt regelmatig bijgewerkt op basis van de voornaamste parameters van het project. Deze analyse heeft Banimmo ertoe gebracht om tijdens het tweede semester van 2013 een bijkomende waardevermindering te boeken. De geboekte waardeverminderingen vloeien echter voort uit schattingen

van toekomstige effecten van onzekere gebeurtenissen op datum van afsluit van de jaarrekeningen. Deze schattingen baseren zich op, de door de directie van de groep genomen aannames met betrekking tot de bouwkosten, de aard en de grootte van de verhuurbare oppervlakten, de risico's op het indienen van beroep op het project door buurtbewoners, de inschattingen van de huurprijzen en de actualisatiefactoren en de financiële voorwaarden van forward fundings.

Deze inschattingen bevatten elementen gebaseerd op het oordeel van de directie en zijn bijgevolg bron van onzekerheid die de weerhouden boekhoudkundige waarden kunnen beïnvloeden.

5. City Mall: Verlies op afschrijvingen van activa

Ten gevolge 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 € 3157 K.

6. City Mall: Negatief operationeel resultaat van € 291 K

Dit negatief resultaat vloeit voornamelijk voort uit enerzijds de structurele kosten van de groep City Mall en anderzijds uit de niet gekapitaliseerde financiële intresten op de projecten.

7. Grondbank The Loop: Negatief resultaat van € 116 K

De vennootschap heeft pre-ontwikkelingsakkoorden afgesloten met Banimmo voor de Velden 3, 5 en 12. De ontwikkeling van Veld 5 is begonnen met de twee eerste ontwikkelingen. De ontwikkeling van Veld 12 is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden. Zodra deze gelicht zijn kan eind 2014 met de ontwikkeling worden gestart. Grondbank The Loop kan dan beginnen met het realiseren van haar grond met een meerwaarde. Het negatief resultaat van dit jaar is voornamelijk te wijten aan de structuurkosten van de groep.

8. Conferinvest: Negatief resultaat van € 115 K

De bijdrage van Dolce La Hulpe is toegenomen onder meer dankzij de ondertekening in de loop van 2013 van een belangrijk commercieel akkoord met het oog op het ontvangen van de Deloitte University dat de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de regio EMEA groepeerd. Dit zal een belangrijke en stijgend aantal overnachtingen opleveren gedurende meerdere jaren.

In Chantilly (Frankrijk) kenden de resultaten een aanzienlijke daling ten gevolge van de ongunstige conjunctuur maar vooral door het programma voor het opfrissen van een aantal ruimtes en het zorgen voor de conformiteit ervan met de nieuwe wetgeving. Deze programma's hebben tijdelijk de capaciteit van het hotel te Chantilly beperkt.

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

(in duizenden euro)

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelne- ming	Aandeel van de groep in het netto- resultaat ¹
2011								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-167
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	21	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-84
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	107	-		
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	9 897	LL	10 638	4 827	50%	632
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	6 281	KL	5 188	-		
Conferinvest NV	België	LL	90 043	LL	80 879	38 051	49%	773
Conferinvest NV	België	KL	10 039	KL	15 883	-		
Montea Comm NV	België	LL	253 631	LL	116 055	19 275	14,8%	430
Montea Comm NV	België	KL	15 851	KL	35 226	-		
City Mall Development NV	België	LL	101 384	LL	78 822	-	38,25%	-304
City Mall Development NV	België	KL	17 377	KL	3 644	-		
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST								1 280

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelne- ming	Aandeel van de groep in het netto- resultaat ¹
2012								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	257
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	1	KL	27	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 340	LL	-	-	50%	128
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	115	-		
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	8 922	LL	11 065	4 996	50%	443
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	4 204	KL	1 707	-		
Conferinvest NV	België	LL	89 381	LL	75 762	37 231	49%	27
Conferinvest NV	België	KL	9 534	KL	19 777	-		
Montea Comm NV	België	LL	290 230	LL	141 898	19 927	12,93%	338
Montea Comm NV	België	KL	17 269	KL	41 837	-		
City Mall Development NV	België	LL	112 214	LL	87 613	-	38,25%	-246
City Mall Development NV	België	KL	6 566	KL	2 610	-		
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST								947

* KL = Kortlopend, LL = Langlopend

¹ Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat ¹
2013								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-78
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	352	KL	32	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-39
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	124	-		
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	-	LL	-	-	50%	33
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	-	KL	-	-		
Conferinvest NV	België	LL	87 623	LL	74 680	35 686	49%	-115
Conferinvest NV	België	KL	7 715	KL	17 516	-		
City Mall Development NV	België	LL	114 983	LL	97 347	-	41,25%	-11 583
City Mall Development NV	België	KL	2 810	KL	8 932	-		

AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

-11 782

De afsluitingsdatum voor de rekeningen van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast valt op 31 december, behalve voor de volgende participaties:

- Project Development Survey and Management CVBA: 30 september.

Op 28 februari 2006 heeft Banimmo samen met de groep Affine, dat ondertussen aandeelhouder is geworden van Banimmo, 50% verworven van de SNC Les Jardins des Quais (vennootschap naar frans recht) die een commercieel complex gelegen in Bordeaux bezit. In 2013 heeft Banimmo haar deelneming verkocht aan Affine (zie toelichting 8).

Ingevolge verschillende transacties in 2008 heeft Banimmo haar participatie in het kapitaal van Montea versterkt, tot een percentage van 23,26% op 31 december 2008. Deze participatie wordt geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie sinds 1 april 2008.

In 2010 heeft Banimmo op de kapitaalverhoging van Montea ingeschreven; deze nieuwe aandelen werden geboekt onder de "Kortlopende financiële activa" en werden geleidelijk op de beurs verkocht.

Op 31 december 2010 vermindert bijgevolg de deelneming op lange termijn van 23,26% naar 14,80%.

Op 31 december 2012 werd de deelneming verlaagd tot 12,93% na een kapitaalverhoging van Montea op welke niet werd ingeschreven door Banimmo.

In 2013 heeft Banimmo haar aanzienlijke invloed in Montea zien verminderen waardoor de deelneming overgeboekt werd naar langlopende financiële activa (zie toelichting 8).

In augustus 2010 heeft Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development welke de meerderheid bezit in City Mall Investment waarin Banimmo eveneens een deelneming van 30% bezit. Op economisch vlak langs deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra. In 2013, ten gevolge van kapitaalsverhogingen in de vennootschappen aangehouden door City Mall Invest, doorgevoerd aan een lage prijs, is het procentueel financieel belang van Banimmo in City Mall lichtjes gestegen zonder de controle te verkrijgen.

Wij verwijzen tevens naar toelichting 31 voor meer informatie over de geassocieerde ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

* KL = Kortlopend, LL = Langlopend

¹ Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.

TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Langlopende leningen	54 185	55 771	51 821
Kortlopende leningen	1 042	1 028	1 034
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	29 405	3 005	3 148
OP AFSLUITINGSDATUM	84 632	59 804	56 003

A. LANGLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
BIJ OPENING	55 771	51 821	37 928
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	1 956	4 628	15 003
Ontvangen terugbetalingen	-4 688	-	-1 288
Renteopbrengsten	1 458	-	4
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-	811
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-312	-678	-637
OP AFSLUITINGSDATUM	54 185	55 771	51 821

De intrestvoeten van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen worden vermeld in toelichting 32.

Op 31 december 2012 bestaat deze post vooral uit leningen toegekend door de groep aan zijn vennootschappen die gezamenlijk worden aangehouden: City Mall Invest n.v. en Conferinvest (moedermaatschappij van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly).

Sedert 2007 zijn de participaties van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly voor 100% in handen van Conferinvest die op zijn beurt voor 49% eigendom is van Banimmo. De rest is in handen van twee Belgische investeerders die elk 25,50% in hun bezit hebben.

Sedertdien is de groep Conferinvest opgenomen als onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast. Op het einde van 2013 werden langlopende leningen voor een bedrag van € 17,64 miljoen (€ 15,68 miljoen eind 2012 en € 14,71 miljoen eind 2011) door Banimmo toegestaan. Ondere deze werd een lening van € 12,25 miljoen met vervaldatum 31 januari 2014 verlengd tot 31 januari 2016 met stilzwijgende verlenging. De andere langlopende achtergestelde leningen toegestaan aan Conferinvest

vervallen op 20 februari 2019. Op het einde van 2012 en 2011 was er een lening van € 15,68 miljoen en eind 2010 bedroeg de lening € 14,71 miljoen (toewijsbaar aan de groep). Deze lening bevindt zich op het actief van de geconsolideerde balans.

In 2010 heeft Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development en 30% in haar filiaal City Mall Invest, haar deelneming bedraagt 41,62 (38,25% oorspronkelijk) in de drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra. Banimmo heeft in dit kader een intrestdragen-de mezzaninefinanciering van € 35 miljoen toegestaan waarvan € 20 miljoen in 2010 en € 15 miljoen in 2011 zijn vrijgegeven. Deze financiering heeft een vervaldatum op 27 augustus 2015. De renteopbrengsten omvatten een bedrag van € 1 446 K verbonden aan de interesten op de mezzanine financiering waarvoor Banimmo een uitstel van betaling verleend heeft.

In 2012, na het verstrijken van de leasing van de SNC Les Jardins des Quais, heeft Banimmo haar lening verhoogd ten overstaan van deze onderneming tot € 5 miljoen. In 2013, ten gevolge van de verkoop van SNC Les Jardins des Quais, is de schuld terugbetaald aan Banimmo.

B. KORTLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
BIJ OPENING	1 028	1 034	2 395
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-3	-6	-672
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking van langlopende leningen	-	-	-811
Renteopbrengsten	17	-	122
OP AFSLUITINGSDATUM	1 042	1 028	1 034

In 2013 werd er geen enkele lening op korte termijn afgesloten.

C. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
BIJ OPENING	3 005	3 148	13 877
Aankopen	-	-	-
Verkopen / terugbetaling	-154	-150	-10 273
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	26 736	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	-	-	-649
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	-182	7	193
OP AFSLUITINGSDATUM	29 405	3 005	3 148
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	29 405	3 005	3 148

In 2006 heeft Banimmo haar semi-industriële activa gelegen te Grobbendonk en Herentals ingebracht in de vennootschap Montea Comm VA, in het kader van de beursintroductie van deze laatste. Montea Comm VA werd op 17 oktober 2006 op Euronext Brussel genoteerd. Bij de inbrengtransactie heeft Banimmo 448 536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroductie echter 17 942 aandelen verkocht in het kader van de “green shoe” die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren.

Ingevolge de gezamenlijke aankoop met Montea in 2008 van site Unilever gepaard met de verwerving van 259 279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144 061 aandelen, bezit Banimmo sinds eind 2008 23,26% van het kapitaal en wordt Montea sinds het tweede trimester 2008 door toepassing van vermogensmutatie geconsolideerd.

Op 2 juli 2010 heeft Banimmo ingeschreven op 476 532 aandelen bij de kapitaalverhoging van € 39,95 miljoen gelanceerd door Montea. Deze investering vertegenwoordigt een bedrag van € 9292 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn geboekt onder de “Kortlopende financiële activa”. Een bedrag van € 1,227 miljoen, zijnde de waarde van het inschrijvingsrecht van de nieuwe aandelen, is overgeboekt van de post “Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast” naar de post “Kortlopende financiële activa”.

Tijdens het tweede semester van 2010 werden er van deze 476 532 nieuwe aandelen Montea reeds 17 939 verkocht.

In 2011 heeft Banimmo de 458 593 resterende aandelen die geboekt waren als “financiële activa op korte termijn” verkocht.

In 2013 werd de deelneming dat Banimmo aanhoudt in de onderneming Montea overgedragen van de rubriek “Deelneming van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast” naar de rubriek “Financiële activa op lange termijn”. Deze overdracht is het gevolg van een opeenvolging van gebeurtenissen die de raad van Bestuur ertoe hebben gebracht te besluiten dat Banimmo geen significante invloed meer heeft op Montea. Een

gedetailleerde uitleg wordt weergegeven in toelichting 8. Sinds 21 mei 2013, is de koerswisseling onmiddellijk erkend in de andere elementen van het globale resultaat, voor uitgestelde belastingen conform norm IAS 39.55 voor een bedrag van € -225 697. De impact op de waarde van de aandelen van Montea bedraagt € 342 K op 31 december 2013. Dit brengt de aandelen van Montea op een marktwaarde van € 26 394 011 op 31 december 2013.

In 2009 heeft Banimmo alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House te Antwerpen overgedragen aan een groep van institutionele en private beleggers middels de uitgifte van vastgoedcertificaten georganiseerd samen met de Bank Degroof. Banimmo zelf heeft 15%, zijnde 65 van deze certificaten onderschreven voor een tegenwaarde van € 3 250 000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 161 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

In 2013 werd een terugbetaling van € 2 374,40 per certificaat, zijnde een totaal bedrag van € 154 335,89 als terugbetaling van kapitaal ontvangen. Dit brengt de waarde van de certificaten op 31 december 2013 op € 3 010 585.

Deze certificaten werden geherwaardeerd aan de nettowaarde van de investering. De nettowaarde werd berekend door Bank Degroof voor een bedrag van € 160 K op 31 december 2013. De verandering in de waarde werd direct geboekt onder de andere elementen van het globaalresultaat na aftrek van uitgestelde belastingen voor een bedrag van € 105 441.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2013 voor een bedrag van € 83,590 miljoen (€ 58,776 miljoen in 2012 en € 54,969 miljoen in 2011) vertegenwoordigen de som van de leningen op lange termijn van € 54,185 miljoen (€ 55,771 miljoen in 2012 en € 51,821 miljoen in 2011) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop van € 29,405 miljoen (€ 3,005 miljoen in 2012 en € 3,148 miljoen in 2011).

De financiële activa op korte termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2013 voor een bedrag van € 1,042 miljoen (€ 1,028 miljoen in 2012 en € 1,034 miljoen in 2011) komen overeen met het totaal van de leningen op korte termijn.

TOELICHTING 10 : HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Brutohandelsvorderingen	7 872	5 747	6 673
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-562	-395	-521
Nettohandelsvorderingen	7 310	5 352	6 152
Regularisatierekeningen	772	436	190
Gestort voorschot	-	1	-
Andere vorderingen	5 931	5 183	5 007
Handelsvorderingen en andere vorderingen	14 013	10 972	11 349
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-2 569	-2 371	-2 378
KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN	11 444	8 601	8 971

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 1 996 342 in 2013 (2012: € 1 443 000 en 2011: € 1 207 000).

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit over te dragen kosten in verband met de lineaire spreiding van de huurgelden, werken en commissies.

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde (toelichting 3 E).

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 264 000 (2012: € 102 000 en 2011: € 252 000), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 50 000 (2012: € 120 000 en 2011: € 102 000). De toevoeging en de terugname van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werden geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
BIJ OPENING	395	521	388
Waardeverminderingen op vorderingen	264	102	252
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-47	-107	-17
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen	-	-	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-50	-120	-102
OP AFSLUITINGSDATUM	562	395	521

Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Wat de handelsvorderingen voor de huur betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is. In 2011 bedroeg de waardevermindering € 149 055 netto (waarvan € 251 768 waardevermindering en € 102 713 terugname van waardevermindering). In 2012, bedroeg de waardevermindering € -18 218 netto (waarvan € 101 656 waardevermindering en € 119 874 terugname van waardevermindering). In 2013 bedroeg de waardevermindering

€ 213 870 netto (waarvan € 264 326 waardevermindering en € 50 457 terugname van waardevermindering).

Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 2 433 357 bedragen, waarvan € 656 216 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, het saldo van € 1 776 141 met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden.

TOELICHTING 11: VOORRADEN

Verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling

of herontwikkeling, gebouwen in fysieke of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De bewegingen kunnen als volgt worden uitgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
BIJ OPENING	166 704	151 544	162 888
Aankopen	17 196	11 695	-
Gekapitaliseerde uitgaven	10 660	14 012	5 756
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	-5 800	368	-
Overboeking van / naar vastgoedbelegging (toelichting 6)	-	-1 569	-
Verkopen (toelichting 20)	-36 700	-9 346	-16 506
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-	-594
OP AFSLUITINGSDATUM	152 060	166 704	151 544
Detail op afsluitingsdatum			
Aanschaffingswaarde	158 560	167 404	154 294
Geboekte waardeverminderingen	-6 500	-700	-2 750
OP AFSLUITINGSDATUM	152 060	166 704	151 544

In 2011 werd het handelscomplex gelegen te Clamart, Avenue Charles de Gaulle 360 - Clamart (Frankrijk), verkocht.

In 2012 werden volgende gebouwen voor een bedrag van € 11 695 000 verworven:

- Suresnes (Frankrijk), rive des Bagatelles in Haute Seine
- Rocquencourt (Frankrijk) route de Versailles in Yvelines

Er werden verkopen gerealiseerd voor een bedrag van € 9 346 000:

- Enerzijds de verkoop van een perceel van 5 000 m² op een totaal van 93 307 m² "Campagne de Bolsée" te ANS voor een bedrag van € 48 000;
- Anderzijds de verkoop van de constructies in het kader van de verkoop van het vruchtgebruik voor een bedrag van € 8 676 K.

De rubrieken "herklassering van het recht op vruchtgebruik" en "verkopen" hebben in een eerste fase voornamelijk betrekking op de hernieuwing van een overeenkomst voor het vruchtgebruik van het H3 gebouw die geboekt werd als financiële leasing en, in een tweede fase op de waardering van de residuaire rechten van het onroerend goed in de rubriek vastgoedbeleggingen, tengevolge van de overdracht van de schuldverordeningen op het vruchtgebruik aan de Federale Verzekering.

In 2013 werden volgende gebouwen verworven:

- Desguin (België), Desguinlei 100, Antwerpen
- Veridis (België), Hermann Debrouxlaan 2, Brussel

Volgende gebouwen werden in 2013 verkocht:

- Prins B.5 (België), Prins Boudewijnlaan 5, Kontich
- Rouen (Frankrijk), Rue de la Champmeslé, Rouen
- Eragny (Frankrijk), Centre commercial Art de Vivre, Eragny

De Groep doet regelmatig aankopen (of verkopen) van aandelen, in een specifieke vennootschap die op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, een (of meerdere) gebouwen in haar bezit heeft. Dergelijke aan-/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3 maar als een aan-/verkoop van gebouwen.

In 2012 heeft Banimmo de aandelen van Fon.Com verworven. Het actief van de balans van deze vennootschap bestaat uit een fonds met toelatingen om een winkelgalerij van 4 660 m² (gelegen te Suresnes aan de rand van Parijs) te herontwikkelen. De waarde van dit actief bedraagt € 14 066 000 en is opgenomen in de rubriek "aankopen".

TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De onderstaande tabel geeft de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:

(in duizenden euro)	2013		2012		2011	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	-		-		48	-
Verkochte floor opties	-	1966	-	4 611	-	4 702
Collars (combinatie van cap en floor)	-	2018	-	2 155	129	1 242
Swaptions (opties op swaps)	-	-	-	213	-	1 666
Renteswaps	-	2653	-	2465	-	
Totaal	-	6637	-	9444	177	7 610

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de dekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn per 31 december 2013 de volgende:

(in duizenden euro)				
Periode	Optie ¹	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
2009-2014	cap	-	2,50% tot 4,00%	20 000
2012-2014	cap	-	4,00%	25 000
2012-2014	cap	-	4,00%	55 000
2009-2014	floor	-	1,65% tot 2,80%	20 000
2012-2014	floor	-	2,70% tot 2,80%	25 000
2012-2014	floor	-	2,80% - 2,90%	55 000

Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6 250
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500

Periode	Afgeleide ²	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10 000
2016-2018	irs	1,6200%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,6250%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5 000
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7 500
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7 500

1 cap: plafondre
 floor: bodemrente
 cap ko: Cap-transactie van het type barrière-optie
 floor ki: Floor-transactie van het type barrière-optie

2 irs: interest rate swap of renteswap

De Groep heeft op 31 december 2013 opties afgesloten (caps, floors en collars), en renteswaps om zich in te dekken tegen toekomstige schommelingen van de rentevoeten die worden toegepast op de financiële schulden en op de kredietlijn die is toegestaan door de banken ING en KBC en waarvoor een minimumdekking van 60% moet worden nageleefd.

Deze afgeleide instrumenten zijn afgesloten om het rentesvoetrisico in te dekken, niet alleen op de bestaande schulden, maar ook op de in de komende jaren verwachte schulden (met degressieve dekking).

Banimmo heeft in de loop van de drie laatste boekjaren geen dekkingsboekhouding toegepast.

De financiële instrumenten worden gewaardeerd door actualisatie van de toekomstige kasstromen op basis van

een intrestcurve op afsluitingsdatum. Deze actualisatie wordt meegedeeld door de verschillende bankinstellingen waarbij deze verrichtingen werden afgesloten. Deze waarderingmethode stemt overeen met niveau 3 van de hiërarchie IFRS 7 (toelichting 3 C).

De waarde van deze indekkingsinstrumenten is afhankelijk van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2013 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaaarde van de indekkingsinstrumenten € 1967311 bedragen (€ 2410825 eind 2012 en € 2293559 eind 2011). In tegenstelling, een daling van de rentevoet van dezelfde omvang zou een negatieve invloed hebben van € 2013022 (€ 2307252 eind 2012 en € 2367528 eind 2011) op de marktwaaarde van de indekkingsinstrumenten.

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Termijnbeleggingen	-	-	700
Liquide middelen	4066	3998	4691
	4066	3998	5391

Sedert 2012 heeft Banimmo een "cashpooling" overeenkomst gesloten met een bank die deelneemt aan het nieuwe gesyndiceerde krediet. Die "Cash Pooling" zorgt voor de automatische compensatie van de creditsaldo's met de kortlopende uitstaande bankschulden. Deze overeenkomst omvat de meeste vennootschappen van de

Groep die 100% dochterondernemingen zijn. De deposito's worden op die manier conform dezelfde voorwaarden vergoed als de bankvoorschotten op korte termijn.

Binnen de geconsolideerde tabel van de kasstromen, kan de nettokaspositie als volgt worden opgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Kas en kasequivalenten	4066	3998	5391
Kaskrediet (toelichting 15)	-2133	-3036	-
	1933	962	5391

De liquiditeiten vertegenwoordigen de bedragen die beschikbaar zijn op de lopende rekening.

TOELICHTING 14: KAPITAAL

	Aantal aandelen (in duizenden)			Gestort kapitaal	Reserves ver- bonden aan het kapitaal	Totaal
	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen	(in duizenden euro)		
Op 31 december 2010	10235	1038	11273	132016	465	
Inkoop van eigen aandelen	-25	-	-25			
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					53	53
Op 31 december 2011	10210	1038	11248	132016	518	132534
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-			
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-		16	16
Op 31 december 2012	10210	1038	11248	132016	534	132550
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-			
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-		16	16
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	161	-161	-			
Op 31 december 2013	10371	877	11248	132016	550	132566

De reserve die verbonden is aan het kapitaal eind 2013 omvat enerzijds de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatieleningen in 2010 voor een bedrag van € 392 K euro (zie toelichting 15) en anderzijds de waardering van het aandelenoptieplan en dit voor een bedrag van € 158 K (€ 142 K in 2012 en € 126 K in 2011) (zie toelichting 2.RI).

De aandelen van klasse A geven recht op een gewoon dividend.

De aandelen van klasse B werden ingeschreven door het Management en deze aandelen geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend dooft uit na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigt. Banimmo houdt 109298 eigen aandelen op 31 december 2013 zoals dit het geval was op 31 december 2012 en 2011.

Op 31 december 2013 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel van categorie A en B geeft recht op één stem.

Op 1 september 2006 hebben Affine en het Management een aandeelhoudersovereenkomst gesloten die op 24 mei 2007 gewijzigd werd. Deze stelt de principes vast van gedeelde controle van de vennootschap tussen twee aandeelhouders: Affine en het Management.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 om middernacht, en eindigt dan, behoudens verlenging automatisch. Hierna volgen de kernpunten van deze aandeelhoudersovereenkomst inzake de politiek van dividenduitkering:

AANDELEN B

Het Management heeft alle aandelen B in handen, welke 7,72% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven naast het gewone dividend recht op een tijdelijk preferent dividend dat wordt vastgelegd overeenkomstig artikel 39 van de statuten. Dit recht vervalt na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016. Het aantal aandelen B blijft ongewijzigd.

PREFERENT DIVIDEND

Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend dat wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en dat elk jaar wordt bepaald aan de hand van het rendement op het eigen vermogen dat wordt berekend op de hierna bepaalde. Dit recht op preferent dividend vervalt in 2017, na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

Artikel 39 van de statuten en voornamelijk de berekening van een preferent dividend is gewijzigd op voorstel van de algemene vergadering en werd goedgekeurd door de aandeelhoudersvergadering van 21 mei 2013.

PREFERENT DIVIDEND – BEREKENINGSWIJZE

Het economisch eigen vermogen waarmee dient rekening gehouden te worden eind 2013, is het eigen vermogen dat op 31 december 2012 in de geconsolideerde balans van Banimmo werd opgenomen, onder aftrek van het tijdens het boekjaar uitbetaalde dividend.

- (i) vermeerderd met de netto opbrengst van de kapitaalverhogingen gerealiseerd tijdens het boekjaar, onder aftrek van de uitgiftekosten die in mindering gebracht worden van het eigen vermogen (berekend na de overeenstemmende fiscale latentie) pro rata van de resterende duurtijd tot het einde van het boekjaar;

- (ii) verminderd met de terugbetalingen op het kapitaal gedurende het boekjaar, pro rata van de resterende duurtijd tot het einde van het boekjaar;
- (iii) vermeerderd met de gecumuleerde verliezen en verminderd met de gecumuleerde winsten die voortvloeien uit de waardeschommelingen (na fiscale latentie) van afgeleide financiële instrumenten, met ingang van 1 januari 2013.

Voor de bepaling van het preferent dividend van een boekjaar verstaat men onder geconsolideerd resultaat het geconsolideerde resultaat toekomend aan de groep zoals dit opgenomen wordt in de geconsolideerde resultatenrekening van Banimmo van het boekjaar,

- (i) vermeerderd met de verliezen en verminderd met de winsten die voortvloeien uit de waardeschommelingen, na fiscale latentie, van afgeleide financiële instrumenten;
- (ii) verminderd met de winsten die voortkomen uit terugnemingen op waardeverminderingen op het per 31/12/2012 bestaande saldo van € 700000 op het gebouw Da Vinci H5;
- (iii) verminderd, in geval van verkoop van het gebouw Da Vinci H5, met het saldo van de € 700000 waardeverminderingen die nog niet opgenomen werden in het geconsolideerd resultaat.

Bij elke eventuele nieuwe kapitaalverhoging zal het toekomen aan de buitengewone algemene vergadering die de verrichting goedkeurt om, voor de bepaling van het preferent dividend, een eventuele spreiding in de tijd van de netto opbrengst in rekening te nemen.

Voor elk boekjaar dat in aanmerking wordt genomen, worden drie schijven van rentabiliteit vastgelegd, uitgedrukt in bedragen, op basis van het percentage tussen (i) het geconsolideerd resultaat en (ii) het geconsolideerd eigen vermogen.

- Een eerste schijf tussen 6% en 8% (de "Eerste Schijf");
- Een tweede schijf tussen 8% en 10% (de "Tweede Schijf");
- Een derde schijf voor wat boven 10% ligt (de "Derde Schijf").

Het totale bruto bedrag van het preferent dividend te verdelen tussen de aandelen van categorie B, is voor elk van de in aanmerking genomen boekjaren, gelijk aan de som van de volgende bedragen:

- 20% van het bedrag van de Eerste Schijf;
- 25% van het bedrag van de Tweede Schijf; en
- 30% van het bedrag van de Derde Schijf;

zonder dat echter cumulatief

- (i) het totale bedrag van het preferent dividend twee miljoen euro (€ 2000000) of 10% van het statutair verdeelbaar resultaat van het betreffende boekjaar kan overschrijden;
- (ii) het bedrag van het preferent dividend per aandeel B 1/750000^{ste} kan overschrijden van het totaal bedrag van het preferent dividend zoals dit voortvloeit uit de toepassing van huidig artikel.

Een gedetailleerd overzicht is beschikbaar op de site (artikel 39 van de statuten).

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
LANGLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	66 850	102 717	82 373
Leasing - vlottende rente	-	3 455	3 717
Bankleningen - vlottende rente	52 146	50 451	51 846
Obligatielening - vaste rente	74 032	74 472	74 242
	193 028	231 095	212 178
KORTLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	269	269	199
Leasing - vlottende rente	-	178	157
Bankleningen - vlottende rente	1 446	1 445	1 636
Kaskrediet (toelichting 13)	2 133	3 036	-
Thesauriebewijzen	-	-	-
Obligatielening - vaste rente	2 232	2 169	2 169
Andere financiële schulden	3	3	4
	6 083	7 100	4 165
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	199 111	238 195	216 343

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

Leningen met vlottende rente	122 844	161 551	139 928
Leningen met vaste rente	76 264	76 641	76 411
Renteloze schulden	3	3	4
	199 111	238 195	216 343

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De leningen van de Groep zijn overigens tegen het risico van renteschommelingen ingedekt door afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties - zie toelichting 12). De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

A. KREDIETLIJN

Banimmo heeft een kredietfaciliteit afgesloten met een consortium van 2 banken, nl. ING en KBC. De kredietlijn bedraagt € 120 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving.

Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerving te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw. De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 tot 12 maanden. Banimmo heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om de opnames van dit krediet af te lossen. De rentevoet voor deze kredietfaciliteit is gelijkgesteld met de Euribor-rente vermeerderd met een variabele commerciële marge die afhangt van de reële waarde van de gebouwen en het opnemingsniveau op het ogenblik van elk gebruik van het krediet.

De groep beschikt op 31 december 2013 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 54,6 miljoen (€ 17,55 miljoen op 31 december 2012 en € 36,74 miljoen op 31 december 2011). De groep heeft op 31 december 2013 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 87,35 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 133,09 miljoen (eind 2012 een hypothecair mandaat ten belope van € 105,4 miljoen en eind 2011 een hypothecair mandaat van € 59,10 miljoen) om deze schulden te waarborgen.

B. LEASING MET VLOTTENDE RENTE

Een vastgoedbelegging gelegen in Frankrijk is aangekocht met een leasingovereenkomst met vervaldag september 2020. Het gedeelte interest, per trimester betaalbaar, is berekend aan Euribor 3 maand verhoogd met een marge. In 2013 heeft Banimmo de koopoptie op het betreffend gebouw gelicht en heeft het uitstaand bedrag van de leasing terugbetaald.

C. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

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

Naast de kredietfaciliteit dat hierboven in punt A vermeld staat, had Banimmo in 2013 drie kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 54,2 miljoen. Deze

kredietlijnen zijn volledig gebruikt. In 2013 werd een nieuwe kredietlijn afgesloten voor een nominaal bedrag van € 15 miljoen waarvan € 11,91 miljoen nog niet gebruikt is.

De Groep heeft op 31 december 2013 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 39,41 miljoen (€ 26,0 miljoen eind 2012 en eind 2011) en een hypothecair mandaat ten belope van € 44,63 miljoen (€ 28,2 miljoen op 31 december 2012 en € 27,4 miljoen op 31 december 2011) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

D. THESAURIEBEWIJZEN

De afgelopen drie jaar werden er geen thesauriebewijzen uitgegeven.

E. OBLIGATIELENING

Banimmo heeft in 2010 een obligatielening met warrant uitgegeven voor een bedrag van € 75 miljoen met vervaldag 2015 en een nominale brutorente van 5,15%. Een totaal van 75 000 obligaties werden uitgegeven.

De boekwaarde van deze financiële schuld is de uitgifteprijs, aangepast met (i) de kosten en commissielonen om de verrichting te plaatsen en (ii) de waarde van de warrant, rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Het verschil tussen de boekwaarde en de terugbetalingsprijs op vervaldag wordt gespreid over de looptijd van de obligatielening.

Banimmo lanceerde in 2013 een onvoorwaardelijk openbaar omruilbod op het totaal van 75 000 obligaties die op 10 juni 2015 vervallen. Er werd aan elke obligatiehouder voorgesteld elke bestaande coupure om te ruilen tegen een nieuwe coupure met een bruto coupon van 5,20% en met vervaldatum op 30 mei 2018, in een verhouding van 1 op 1.

Bij de afsluiting van de aanvaardingsperiode, op 17 mei 2013, werden 34 072 bestaande obligaties ingebracht in het bod en werden deze geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een bedrag van € 34 072 000. De overige 40 928 obligaties die niet ingebracht werden in het bod vertegenwoordigen een bedrag van € 40 928 000 met vervaldatum op 10 juni 2015.

TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva te

compenseren en wanneer de uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva betrekking hebben op belastingen op het resultaat van dezelfde fiscale entiteit.

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Uitgestelde belastingactiva	5242	4914	4411
Uitgestelde belastingpassiva	-	-3826	-3381
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	5242	1088	1030

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
BIJ OPENING	1088	1030	1235
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	3954	59	-110
Andere bewegingen	200	-1	-95
OP AFSLUITINGSDATUM	5242	1088	1030

De schommeling van de uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva tijdens het boekjaar wordt hieronder vermeld:

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA	op verliezen	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>						
Op 1^{ste} januari 2011	-	-	-	15	-2399	-2384
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	61	-1107	-1046
Andere	-	-	-	-	49*	49
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2011	-	-	-	76	-3457	-3381
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	58	-503	-445
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2012	-	-	-	134	-3960	-3826
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	3388	3388
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-134	572	438
Op 31 december 2013	-	-	-	-	-	-

* Het bedrag van K€ 49 in de rubriek "diversen" in 2011 betreft hoofdzakelijk de wijzigingen van uitgestelde belastingen die in verkoopresultaat werden geboekt en hebben betrekking tot het saldo van de linearisatie van de erelonen, werken en commissies.

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA

(in duizenden euro)

	op verliezen	op vastgoed- beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2011	1 631	892	1 843	-747	3 619
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	747	-217	541	-135	936
Andere	-144*	-	-	-	-144
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2011	2 234	675	2 384	-882	4 411
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	489	-453	468	-	505
Andere	-1*	-	-	-	-1
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2012	2 722	222	2 852	-882	4 914
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	585	640	-922	263	566
Andere	62**	-	-	138***	200
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	134	-572	-438
Op 31 december 2013	3 369	862	2 064	-1 053	5 242

Het totale bedrag van de niet gebruikte fiscale verliezen, waarvoor de recuperatie op toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt aanzien en waarvoor bijgevolg geen uitgestelde belastingactiva werden geboekt bedraagt € 28,985 Mio in 2013 (€ 27,236 Mio in 2012 en € 30,598 Mio in 2011).

* Het bedrag van € -1 K in 2012 en € 144 K in 2011 ingeschreven in "op verliezen" is van toepassing op de deel van de groep in uitgestelde belastingen op meerwaarde op fotovoltaïsche panelen. Deze werd rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast.

** Het bedrag van € 62 K is samengesteld uit uitgestelde belastingen berekend enerzijds op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates voor € 54 K en anderzijds op de verandering in de waarde van de aandelen van Montea na het verlies van invloed voor € -116 K. Beide elementen zijn onmiddellijk in het eigen vermogen verwerkt.

*** Het bedrag van € 138 K stemt overeen met het saldo van de uitgestelde belasting op de linearisatie van de commissie en werken op het gebouw Prins B.5 op het moment van de verkoop. Dit resultaat is verwerkt in het verkoopresultaat en niet in het belastingsresultaat.

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
Op 1 januari 2011	323	2 139	357	1 068	3 887
Min langlopend deel	-323	-2 139	-333	-1 068	-3 863
Kortlopend deel	-	-	24	-	24
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	150	715	-	-	865
– Terugneming van overtollige bedragen	150	-	6	507	663
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	825	-	13	838
Op 31 december 2011	323	2 029	351	548	3 251
Min langlopend deel	-323	-2 029	-333	-548	-3 233
Kortlopend deel	-	-	18	-	18
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	471	62	-	533
– Terugneming van overtollige bedragen	263	-	6	34	303
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	750	-	11	761
Op 31 december 2012	60	1 750	407	503	2 720
Min langlopend deel	-60	-1 750	-333	-503	-2 646
Kortlopend deel	-	-	74	-	74
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	76	-	-	76
– Terugneming van overtollige bedragen	60	-	65	-	125
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	708	1	9	718
Op 31 december 2013	-	1 118	341	494	1 953
Min langlopend deel	-	-1 118	-280	-494	-1 892
Kortlopend deel	-	-	61	-	61

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten de verbintenissen die door Banimmo ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. De duur daarvan stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op verbintenissen die door Banimmo werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

In 2009 heeft Banimmo zich tegenover de certificaathouders verbonden de huurinkomsten voor het gebouw Atlantic House te waarborgen gedurende 6 jaar vanaf de verkoop.

De post rechtszaken heeft betrekking op de handelsgeschillen meestal met dienstverleners, in het kader van de herontwikkeling van gebouwen.

Op 31 december 2013, had de voorziening voor sanering hoofdzakelijk betrekking op het actief “Albert Building” in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. Banimmo heeft ermee ingestemd om de kosten van de bodemsanering op zich te nemen, hoewel de Vennootschap van mening is dat zij daar niet voor verantwoordelijk is of op

zijn minst niet helemaal voor verantwoordelijk is, en de verantwoordelijkheid daarvoor volgens haar bij de vorige eigenaars ligt. Ondanks twee beslissingen in haar nadeel, is Banimmo nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Daardoor kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgesteld. In 2011 is een gedeelte van de voorziening teruggenomen voor een bedrag van € 507 K ingevolge een nieuwe schatting waardoor de globale kost van de saneringswerken hierdoor verlaagd werd. In 2012 werd een tweede terugname geboekt waardoor de provisie teruggebracht werd naar € 435 K. In 2013 heeft er zich geen nieuw element voortgedaan en de huidige voorziening werd dus bewaard.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest in 2007 werd bovendien een voorziening van € 500 000 genomen voor de toekomstige kosten voor de bodemsanering met betrekking tot het actief “Les Corvettes”; dit op basis van een raming van de globale saneringskosten door een gespecialiseerd studie bureau. Tijdens het boekjaar 2010 werd een groot gedeelte van de saneringswerken betaald. Eind 2012 is er nog steeds een voorziening van € 68 K. In 2013 werd van deze voorziening gebruik gemaakt voor een bedrag van € 6 K, het saldo wordt als voorziening aangehouden voor toekomstige werken.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
Handelsschulden	21 469	9 498	5 235
Te betalen dividenden	25	73	111
Ontvangen voorschotten	1 950	1 942	500
Fiscale schulden	1 074	573	1 309
Sociale schulden	666	504	507
Schulden m.b.t. financiële leasing	2 189	2 378	-
Andere schulden	233	610	1 938
Over te dragen huur	-	-	1 959
Totaal van handelsschulden en andere schulden	27 606	15 578	11 559
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-6 616	-4 579	-1 718
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	20 990	8 621	9 841

In 2011 bleef het bedrag van de commerciële schuld stabiel ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit bedrag omvat onder andere: (i) een schuld van € 827 497 met betrekking tot het ontwikkelingsproject van nieuwe kantoren en laboratoria voor VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) waarin Banimmo werkt als bouwpromotor, (ii) een schuld van € 879 517 in verband met de renovatie van een deel van het gebouw Corvettes met het oog op nieuwe huurders.

De quasi totaliteit van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen de 3 maand.

De over te dragen huur in 2010 en 2011 is te verklaren door het innen in 2008 van een toegangsbijsdrage in het gebouw Clamart die de periode tot 6 augustus 2017 dekt en de huur van het gebouw Avenue du Bourget 1 (H3) die de periode dekt tot 31 december 2015. Deze post staat nu op nul door de verkoop van Clamart in 2011 en de verkoop van het vruchtgebruik van het gebouw H3 in 2012. Op het ogenblik van de verkoop werd de over te dragen huur van de boekwaarde van het actief afgetrokken.

De handelsschulden van 2012 omvatten een gedeelte van de aankoopprijs van het gebouw Mercedes voor een bedrag van € 3 375 K dat zal aangewend worden bij de vrijgave van het gebouw in 2014.

Naast de schulden relatief aan Rocquencourt, bevatten de handelsschulden de aankoopprijs van het gebouw Desguin voor € 11 385 K. Op 31 december 2013 was dit gebouw het voorwerp van een verkoopcompromis waarvan de opschortende voorwaarden vervuld waren. De betaling van deze schuld zal plaatsvinden bij het ondertekenen van de akte tijdens het eerste trimester 2014. Banimmo kan van deze aankoop niet meer afzien aangezien de opschortende voorwaarden vervuld zijn. Hierdoor wordt de overdracht van risico's en voordelen verbonden aan de eigendom geacht te hebben plaatsgevonden.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder "Andere schulden". De looptijden hiervan zijn identiek aan die van de huurovereenkomsten waarvoor deze waarborgen zijn aangegaan. De invloed van de actualisering van deze langlopende schulden is van te verwaarlozen betekenis.

De schulden mbt financiële leasing bestaan uit de netto boekwaarde van de geactualiseerde erfpachtvergoedingen voor het terrein H3. Deze erfpacht vervalt op 24 september 2033 maar Banimmo heeft de mogelijkheid om die overeenkomst te verlengen voor een termijn van 33 jaar en daarna eventueel nog eens voor 14 jaar.

(in euro)	Minimum bedragen	Geactualiseerde bedragen
Op minder dan een jaar	194 531	178 538
Tussen een jaar en 5 jaar	778 123	620 324
Op langer dan 5 jaar	2 917 960	1 390 278
	3 890 613	2 189 140

De schuld mbt de financiële leasing van € 2 189 140 komt overeen met de geïndexeerde jaarlijkse vergoedingen verschuldigd tot op de volgende herzieningsdatum van de erfpacht overeenkomst. Het verschil tussen de minimum en de geactualiseerde bedragen komt overeen met de toekomstige interestlast.

TOELICHTING 19: KOSTEN VAN VERHURING

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Huur en erfpachtrechten	207	393	447
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	1 050	1 668	1 230
Onroerende voorheffing en andere taksen	3 274	2 633	2 927
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	-2 429	-1 847	-1 995
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	1 254	1 318	2 917
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	-121	-87	-2 332
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-713	-760	-
	2 523	3 318	3 194

TOELICHTING 20: NETTORESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	341	-317	1 064
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	4 038	3 543	3 131
	4 379	3 226	4 195

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	7 700	900	30 963
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-30	-
Transactiekosten	-9	-167	-1 285
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-7 349	-1 020	-28 514
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-100
	341	-317	1 064

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	-	-

Voor wat de voorraden betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Opbrengst van de verkoop van voorraden	41 880	10 422	19 975
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	2 560	-
Transactiekosten	-1 142	-93	-345
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-36 700	-9 346	-16 506
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	7
	4 038	3 543	3 131

B. VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	19 399	-	-
Transactiekosten	-112	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-19 038	-	-
	249	-	-

TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 549	4 128	-2 869

In 2012 werden de residuaire rechten op het pand H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4 825 K. Deze waarde komt overeen met de residuele waarde bekomen op een vastgoedproject met een oppervlakte van 34 000 m² (conform de toelatings opgenomen in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dat na het einde van het vruchtgebruik in 2023 zou ontwikkeld worden. De voornaamste aannames voor dit vastgoedproject die door de vastgoedexpert werden weerhouden zijn: i) een netto huur gebaseerd op een unitaire brutohuur van 138 €/m² kantooroppervlakte (actuele waarde) mits aftrek van de erfpachtcanon (actuele waarde), ii) een bouwkost (zonder honoraria en onvoorziene kosten) van 1 453 €/m², iii) honoraria (architect, stabiliteitsingenieur, enz.) van 10%, iv) onvoorziene kosten van 3% en v) aan kapitalisatievoet van 6,50%. Deze residuele waarde in 2023 werd vervolgens geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8% om haar actuele waarde van € 4 825 K te bekomen.

In 2013 na wijzigingen in de aannames weerhouden door de expert om het project te waarderen, werd een waardedaling van € 446 K geboekt. Een verlies van 0,25% van de kapitalisatievoet in deze waardering zou een positieve invloed hebben op de waarde van de residuele rechten van H3 van ongeveer € 2,2 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25% zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,0 miljoen op de waarde van de residuaire rechten.

In 2013 is het verlies van de reële waarde voornamelijk toerekenbaar aan de gebouwen "Les Corvettes" (Frankrijk) en "Diamond" (België). In beide gevallen hebben de heronderhandeling van de huurcontracten met de bestaande huurders geleid tot een daling van de oppervlakken en van de huur.

B. OP VOORRADEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-5 800	-200	-
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	568	-
	-5 800	368	-

Overeenstemming met IAS 2 zijn de voorraden gewaardeerd tegen het laagste tussen kostprijs en netto verkoopvoorwaarde. De kostprijs en de netto verkoopvoorwaarde worden bepaald in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes samengevat in toelichting 2. In 2013, door een leegstand en door een daling van de locatie waarde, heeft de impairment test

aangegeven dat de netto verkoopwaarde lager was dan de kostprijs, en dit voor de gebouwen North Plaza en H5. Bijgevolg, werd een waardevermindering voor een bedrag van € 5,8 miljoen geboekt. In 2012 was er reeds een waardevermindering genomen op H5 voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

Andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	-	85	137
Kosten van energieaudit vastgoed	-	1	19
Andere lopende kosten op gebouwen	131	23	-248
Toevoegingen aan de voorzieningen	76	532	622
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-121	-297	-507
Waardevermindering op vorderingen	326	178	296
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-98	-196	-151
	314	326	168

In 2010 werd een sterke stijging van de voorziening voor de huurgarantie ten gunste van de vastgoedcertificaten "Atlantic Certificates" aangelegd ingevolge het vertrek van een belangrijke huurder uit het gebouw Atlantic House. In 2012 en 2011 werd deze voorziening aangepast in functie van de risico's op leegstand van dit gebouw waarvoor de huur door Banimmo werden gewaarborgd. In 2013 nadert de eindvervaldatum van de toegestane garantie en werd deze provisie aanzienkelijk verminderd ten gevolge van de globale vermindering van het leegstandsrisico van het gebouw.

In de rubriek "Andere lopende kosten op gebouwen", omvat 2011 een terugvordering van een belasting van € 126.299 en een terugname van belastingsschuld van € 108.780 in ons voordeel ingevolge een beslissing van de administratie met betrekking tot het gebouw Meir 1-11 dat in 2003/2004 verkocht werd.

In 2013 bevat deze rubriek voornamelijk diverse aanvullende vergoedingen verbonden aan verkopen.

In 2013 werd een gebruik van de voorziening van de saneringskosten van de site Albert Building voor een bedrag van € 6.000 geboekt.

In 2012 en 2011 werden terugnames op voorzieningen geregistreerd (respectievelijk € 34 K en € 507 K).

In 2013 heeft Banimmo terugnames op fiscale voorzieningen geboekt op verkopen van voorgaande jaren voor een bedrag van € 60 K (€ 223 K op 2012) omdat de risico's door verjaring waren uitgedoofd.

TOELICHTING 23: ADMINISTRatieve KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	4365	4.428	4.727
Diensten en diverse goederen	2770	2.994	2.849
Kosten voor het bestuderen van dossiers	87	196	188
Afschrijvingen op materiële vaste activa	152	114	85
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	198	138	70
	7572	7.870	7.919

In 2012 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 7.897 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover een terugname van afschrijving van € 8.000 in 2011 en afschrijvingen van € 24.000 in 2010.

In 2012 kennen de afschrijvingen op immateriële vaste activa een stijging ten gevolge van een op informatica vlak investeringsprogramma dat eind 2011 werd doorgevoerd.

De verhoging van de administratieve kosten in 2011 is voornamelijk te wijten aan de hogere loonkosten ten gevolge van de indexering van de lonen en ontslagvergoedingen, de kosten van dienstverleners zoals advocaten,

vastgoedexpertises, externe adviseurs en aan de werkingskosten zoals IT-consultants en de stijging van huurprijzen in België.

De administratieve kosten zijn in 2012 over het algemeen stabiel gebleven. De personeelskosten zijn licht gedaald door het vertrek van enkele personen in de onderneming. De diverse goederen en diensten zijn variabel in functie van verschillende posten.

In 2013, zijn de administratieve kosten gedaald door een vermindering van het aantal werknemers en een daling van de diensten en diverse goederen (prestatiekosten zoals advocaten, expertises van gebouwen, adviseurs, ...)

TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3362	3382	3754
Kosten van sociale zekerheid	717	739	675
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	139	158	151
Andere	147	149	147
	4365	4429	4727
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	28,00	32,00	33,00

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen ten belope van € 20 K in 2013 (€ 80 K in 2012 en € 155 K in 2011). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

TOELICHTING 25 : NETTO FINANCIËLE KOSTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Rentelasten op:			
– Bankleningen	1287	1623	793
– Kredietlijn	2003	2367	4139
– Thesauriebewijzen	-	-	72
– Obligatielening	4114	4092	4100
– Andere financiële schulden	-	-	102
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	395	951	156
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-43	-	-156
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	122	4528	4172
Financiële kosten	7878	13561	13378
Rente-inkomsten	-3511	-3500	-3043
Resultaten uit financiële leasing	-	-211	-
Andere financiële opbrengst	-30	-30	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-1725	-112	-166
Toevoeging (terugneming) voorziening voor risico's en kosten op financiële activa	-	-	-
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	108	-	-747
Financiële opbrengsten	-5158	-3853	-3956
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	2720	9708	9422

In 2013 bereiken de financiële kosten een totaal van € 7,878 miljoen: een vermindering tegenover vorig jaar (€ 13,561 miljoen) en 2011 (€ 13,378 miljoen). Deze daling is voornamelijk te wijten aan de variatie van de reële waarde van de financiële afgeleide instrumenten.

De gemiddelde spread van de groep is gestegen ingevolge de herfinanciering van het gesyndiceerd krediet die in september 2011 plaatsvond, tegen duurdere voorwaarden dan het historische krediet. De financiële lasten van 2012 bevatten de kost over een volledig jaar van de obligatielening met warrant die in 2010 werd uitgegeven aan een vaste rentevoet van 5,15% voor een looptijd van 5 jaar.

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo onderhevig aan een risico van renteverhoging wat de financiële kosten zou kunnen doen toenemen.

Banimmo past echter een indekkingstrategie toe op haar financiële schuld tot 2018. Deze strategie heeft een

financiële kost van € 2928650 als gevolg (tegenover een last van € 2516845 in 2012 en € 2642350 in 2011) afkomstig uit de oefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan voorwaarden ten nadele van Banimmo.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2013 een impact van ongeveer € 614.235 (€ 818.618 in 2012 en € 699.657 in 2011) op de rentelasten hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk teniet gedaan door de waardeschommeling van de indekkingsinstrumenten.

Het verlies op de realisatie van vaste activa heeft betrekking op de uitoefening van de verkoopoptie van de inkomstrechten in het kader van een Tax Shelter transactie.

De resultaten uit financiële leasing hebben betrekking op de verrichting H3.

TOELICHTING 26: BELASTINGEN

A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Courante belastingen	5877	283	199
Uitgestelde belastingen	-3954	-59	110
	1923	224	309

B. AFSTEMMING TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE DAADWERKELIJKE AANSLAGVOET

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet

die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen en dit omwille van de volgende elementen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Resultaat vóór belastingen	-12005	2898	1470
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	4081	-985	-500
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	149	569	1232
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-4005	322	435
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	6985	2356	799
– op resultaten van vorige boekjaren	-	-	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-1334	-582	-769
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-929	-238	-942
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-6870	-1666	-564
– andere aanpassingen	-	-	-
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar	-1923	-224	-309
Resultaat vóór belastingen	-12005	2898	1470
Daadwerkelijke aanslagvoet	-16,02 %	7,73%	21,02%

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door terugname van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de boeking van (i) de

waardering van overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijziging in reële waarde op vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten.

C. BELASTINGEN OP DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Nettoresultaat van de periode	-13928	2674	1161
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-182	7	192
fiscaal effect	62	-2	-65
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	-	-	232
fiscaal effect	-	-	-79
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa zonder fiscaal effect (terugname van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	137	-4	-649
GBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN	-13911	2675	792

TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt 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.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

	2013	2012	2011
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-13 928	2 678	1 163
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-	-	-
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-13 928	2 678	1 163
- waarvan toekomend aan aandelen A	-12 853	2 431	1 057
- waarvan toekomend aan aandelen B	-1 075	247	106
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
- aandelen A	10 370 544	10 208 874	10 208 874
- aandelen B	876 702	1 038 372	1 038 372
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)			
- aandelen A	-1,23	0,24	0,10
- aandelen B	-1,23	0,24	0,10

TOELICHTING 28: DIVIDEND PER AANDEEL

Tijdens de boekjaren 2011 en 2012 werden de volgende dividenden toegekend. De afwezigheid van het dividend voor het boekjaar 2013 komt overeen met het voorstel

van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 20 mei 2014.

	2013	2012	2011
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	-	3 066	3 066
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	0,27	0,27
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	-	0,20	0,20
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	-	0,20	0,21
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizend euro)	-	-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	876 702	1 038 372	1 038 372
Bruto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-

De raad van bestuur zal op de algemene vergadering van 20 mei 2014 voorstellen om geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2013.

TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het kader van de activiteiten. Op basis van de toestand op 31 december 2013 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd (toelichting 17).

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Op het eind van de boekjaren 2013, 2012 en 2011 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Sinds juli 2009 bezit Atlantic Certificates een optie tot verkoop aan Banimmo, tegen marktwaarde, van het onroerend geheel Atlantic House die uitoefenbaar is in 2015.

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
Te betalen huur	612	338	437
Te betalen erfpachtrechten	18 682	19 146	10 085
	19 294	19 484	10 522
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	259	227	252
Tussen 1 en 5 jaar	353	111	185
Op meer dan 5 jaar	-	-	-
	612	338	437
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	465	465	453
Tussen 1 en 5 jaar	2 431	2 280	1 810
Op meer dan 5 jaar	15 786	16 401	7 822
	18 682	19 146	10 085

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 zijnde niet betekenisvol.

C. VERLENDE 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 € 25,927 miljoen in 2013, € 7,444 miljoen in 2012 en € 2,608 miljoen in 2011.

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

B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE HUUROVEREENKOMSTEN WAARBIJ BANIMMO DE HUURDER IS

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten gesloten. De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

2013	2012	2011
612	338	437
18 682	19 146	10 085
19 294	19 484	10 522
259	227	252
353	111	185
-	-	-
612	338	437
465	465	453
2 431	2 280	1 810
15 786	16 401	7 822
18 682	19 146	10 085

aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 325 000.

De Groep heeft op 31 december 2013 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 87,35 miljoen en een hypothecaire mandaat voor een bedrag van € 133,09 miljoen 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 van de huurders heeft ontvangen, bedroegen respectievelijk € 1,889 miljoen in 2013, € 2,681 miljoen in 2012 en € 2,197 miljoen in 2011.

E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Op minder dan één jaar	11 914	13 202	14 797
Tussen 1 en 5 jaar	37 594	31 296	34 727
Op meer dan 5 jaar	25 199	13 864	16 662

De gecumuleerde waarde van toekomstige erfpacht canons verschuldigd tot op eerste vervaldag van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex84 (dochtervennootschap van de Banimmo groep) en Dolce La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) die niet kon worden ontbonden, heeft de volgende vervaldagen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2013	2012	2011
Op minder dan één jaar	75 000	75 000	75 000
Tussen 1 en 5 jaar	300 000	300 000	300 000
Op meer dan 5 jaar	2 400 000	2 475 000	2 550 000

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land	% deelneming 31.12.2013	% deelneming 31.12.2012	% deelneming 31.12.2011
BANIMMO NV (moederonderneming)	België			
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II NV (vereffening in 2012)	België	-	-	100,00%
LUSO INVEST NV (oprichting in 2011 en verwerving van het saldo in 2013)	België	100,00%	62,00%	62,00%
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANINVEST PREMIER SAS (fusie met Banimmo France sas in 2013)	Frankrijk	-	100,00%	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS (fusie met Banimmo NV in 2013)	Frankrijk	-	100,00%	100,00%
MFSB SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN (oprichting in 2011)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO ERAGNY SAS (oprichting in 2010)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
FON.COM SAS (aankoop in 2012)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
POINT COURSE BAGATELLE SC (aankoop in 2012)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (oprichting in 2012)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-

ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land	% deelneming 31.12.2013	% deelneming 31.12.2012	% deelneming 31.12.2011
SCHOONMEERS - BUGTEN NV (*)	België	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV (**)	België	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	België	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC (verkoop in 2013)	Frankrijk	-	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV (****)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV (****)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY NV (****)	Frankrijk	49,00%	49,00%	49,00%
MONTEA SCA BEVAK (***) (transfer in 2013 naar langlopende financiële activa)	België	-	12,93%	14,80%
CITY MALL DEVELOPMENT NV (*****)	België	25,00%	25,00%	25,00%
CITY MALL INVEST NV (*****)	België	33,75%	30,00%	30,00%

- (*) Banimmo nv houdt 50% van Schoonmeers Bugten nv rechtstreeks aan, en houdt 25% onrechtstreeks aan via een deelneming van 50% in Project Development Survey and Management cvba, dat 50% aanhoudt van Schoonmeers Bugten nv.
- (**) Schoonmeers Bugten nv houdt een rechtstreekse deelneming van 33,38% aan in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (66,62%).
- (***) Banimmo heeft ingetekend op de kapitaalverhoging gelanceerd door Montea begin juli 2010, met het oog op risicospreiding. Banimmo heeft deze kapitaalverhoging teruggenomen onder "kortlopende financiële activa". In 2011 heeft Banimmo deze financiële activa verkocht. Eind 2012 heeft Montea een kapitaalverhoging gedaan waarop Banimmo niet heeft ingeschreven waardoor het deelnemingspercentage daalt naar 14,80% in 2011 en 12,93% in 2012. In 2013, door een reeks van gebeurtenissen, heeft de raad van bestuur van Banimmo beslist dat zij geen significante invloed meer heeft op Montea (zie toelichting 8).
- (****) Banimmo nv had Dolce La Hulpe nv voor 100% in handen tot 1 maart 2007. Deze onderneming had 100% van Dolce Chantilly sa in bezit. Na 1 maart 2007 houdt Banimmo nv 49% in handen en werd 51% gesyndiceerd aan twee financiële investeerders; er werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend. In september 2007 werd een holdingmaatschappij (Conferinvest nv) opgericht die de 100% deelnemingen in Dolce Chantilly sa en Dolce La Hulpe nv heeft overgenomen.
- (*****) Sedert eind augustus 2010 bezit Banimmo 25% in City Mall Development welke de vennootschap City Mall Invest controleert; in deze laatste vennootschap bezit Banimmo eveneens een deelneming van 30%. Economisch, middels haar deelneming in deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in de ontwikkeling van drie winkelcentra in Verviers, Namen en Charleroi tot eind 2012. In 2013, na de overname van 3750 extra aandelen door Banimmo van City Mall Invest aan de prijs van € 1,00, is het deelnemingspercentage in City Mall Invest vermeerderd naar 33,75% en is het aangehouden percentage in de drie projecten vermeerderd naar 41,62%.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBODEN ONDERNEMINGEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

In 2011, 2012 en 2013 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Conferinvest voor een bedrag van € 400.000.

In 2012, heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt aan de groep The Loop voor een bedrag van € 598.000 (€ 1.017.019 in 2011). In 2013 werden geen vergoedingen gefactureerd aan de groep The Loop.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

B. SALDO OP AFSLUITINGSDATUM MET BETREKKING TOT DE AANKOOP EN VERKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

Vorderingen op Conferinvest NV (€ 316.521) en op Grondbank The Loop NV (€ 16.163) zijn onbetaald per 31 december 2013. Deze vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.

C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE BESTUURDERS

De vergoedingen van de leden van het Directiecomité en de bestuurders bedragen:

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
Erelonen directiecomité	1285	1085	1638
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	58	49	49
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	85	68	68

Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de vennootschap en haar dochterondernemingen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal vier personen, waarvan 1 persoon het Management van Banimmo eind juni 2013 verlaten heeft) bedroegen in 2013 in totaal € 1.284.817,95 (dit bedrag komt in haar totaliteit overeen met de globale bruto jaarlijkse vergoeding). In het kader van het preferent dividend op het geheel van uitstaande

aandelen Klasse B werd er op 31 mei 2013 geen enkel bedrag vóór roerende voorheffing toegekend.

Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité zoals omschreven in de sectie "Algemene inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd voor het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen.

Er is geen voordeel voor het personeel op korte termijn, geen voordeel op gebied van werkgelegenheid, geen ander voordeel op lange termijn, geen vergoedingen ten gevolge van een beëindiging van de arbeidsovereenkomst of betalingen met betrekking tot aandelen die door de vennootschap aan de voornaamste bestuurders zijn toegekend.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochterondernemingen aan hen toegekend.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 382.602,34. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 902.215,61.

Eind juni 2013, heeft Amaury de Crombrugghe zijn ontslag genomen uit het management van Banimmo. Naast de bruto vergoeding voor de periode van januari tot juni 2013 van € 91.474,00, is er geen beëindigingsvergoeding of andere vorm van vergoeding gestort gedurende deze periode.

D. LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(in duizenden euro)	2013	2012	2011
Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	490	490
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	-	-
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	-	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	490	490
Conferinvest NV - vervaldag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	12.250	12.250	12.250
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	1.470	1.470	1.470
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019	735	735	739
City Mall Invest NV - vervaldag 27.08.2015	35.000	35.000	35.000
City Mall Invest NV - Gekapitaliseerde intresten	1.446	-	-
Les Jardins des Quais SNC	-	5.000	1.058
Schoonmeers-Bugten NV	31	26	21
PDSM SCARL	68	65	62
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	54.920	56.506	52.560
Renteopbrengsten op de toegestane leningen			
Dolce La Hulpe NV	62	47	56
Dolce Chantilly SA	6	15	18
Conferinvest NV	326	453	494
City Mall Invest NV	2.865	2.847	2.253
Les Jardins des Quais SNC	230	115	92
Schoonmeers-Bugten NV	2	1	1
PDSM CVBA	3	3	3
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	3.494	3.481	2.917

Behalve de leningen aan Conferinvest nv, Dolce Chantilly SA, Dolce La Hulpe nv en City Mall Invest, hebben de leningen aan verbonden ondernemingen geen vervaldag en leveren ze de volgende rente op:

- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, € 980 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 18 augustus 2008)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, € 490 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, € 980 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 05 juli 2013)
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, € 980 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 20 augustus 2013)
- Ten overstaan van Dolce Chantilly SA, € 490 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)

- Ten overstaan van Conferinvest NV, € 12.250 K achtergestelde lening tegen Euribor 6 maand plus een marge van 1,75% (conventie van 28 februari 2007) betaalbaar onder bepaalde opschortende voorwaarden: vanaf 12.05.2010 werd deze intrest aangerekend.
- Ten overstaan van Conferinvest NV, € 1.470 K achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25% (conventie van 11 februari 2010)
- Ten overstaan van Conferinvest NV, € 735 K niet achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 3,50% (conventie van 22 juni 2009)
- Ten overstaan van City Mall Invest NV, € 35.000 K achtergestelde lening tegen de vaste rente van 8%
- Ten overstaan van Les Jardins des Quais SNC, tegen de vaste rente van 5%
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6%
- Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
REFERENTIE AANDEELHOUDERS				
AFFINE	5 622 072	-	5 622 072	49,51
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments bvba	1 617 281	314 614	1 931 895	17,01
André Bosmans Management bvba	279 182	233 509	512 691	4,51
Stratefin Management bvba	51 620	147 583	199 203	1,75
CCL Invest bvba	0	145 996	145 996	1,29
TOTAL MANAGEMENT de Banimmo	1 948 083	841 702	2 789 785	24,57
Andere medewerkers van Banimmo	-	35 000	35 000	0,31
BANIMMO EIGEN AANDELEN	109 298	-	109 298	0,96
FREE FLOAT				
REST VAN HET PUBLIEK	2 800 389	-	2 800 389	24,66
Totaal	10 479 842	876 702	11 356 544	100,00

TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE ZIJ VERBONDEN ZIJN

A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	€ 106 317
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	€ 1 000
- Opdrachten van belastingadvies	€ 0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	€ 21 800

B. BEZOLDIGINGEN VOOR PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	€ 50 500
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	€ 0
- Opdrachten van belastingadvies	€ 11 500
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	€ 4 600

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2011

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

VERKLARING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo N.V. en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2011, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balans totaal bedraagt KEUR 376.260 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van KEUR 1.161.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde

jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2011 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

BIJKOMENDE VERMELDING

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling.

Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 11 april 2012

Mazars Bedrijfsrevisoren
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Xavier DOYEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2012

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt KEUR 403685 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 2678.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in

aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2012 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 22 april 2013

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door
Xavier DOYEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2013

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2013, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt EUR 356.784 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van EUR 13.928.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting

neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 1 april 2014

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door
Xavier DOYEN

JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 20 mei 2014. Het college van commissarissen heeft een verklaring zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van het college van commissarissen zijn op een eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BALANS

(in euro)

	2013	2012	2011
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	170 531 041	201 994 232	204 376 035
Oprichtingskosten	1 216 376	939 632	1 324 987
Immateriële vaste activa	125 237	272 152	282 966
Materiële vaste activa	21 956 189	21 096 670	21 712 794
Financiële vaste activa	147 233 239	179 685 778	181 055 288
VLOTTENDE ACTIVA	64 200 794	50 160 761	50 522 210
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering	32 490 810	43 509 254	41 152 333
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2 541 185	2 308 633	3 192 070
Geldbeleggingen	27 157 973	1 050 454	1 092 049
Liquide middelen	471 236	1 368 664	2 991 961
Overlopende rekeningen	1 539 590	1 923 756	2 093 797
Totaal der activa	234 731 835	252 154 993	254 898 245
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	113 883 945	141 911 478	140 793 721
Kapitaal	132 015 738	132 015 738	132 015 738
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-
Reserves	7 055 140	7 121 812	6 953 345
Overdragen winst	-25 579 066	2 381 795	1 432 505
Kapitaalsubsidies	-	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4 304 523	2 575 416	3 106 383
Voorzieningen voor risico's en kosten	4 304 523	2 575 416	3 106 383
Uitgestelde belastingen	-	-	-
SCHULDEN	116 543 367	107 668 099	110 998 141
Schulden op meer dan één jaar	87 786 695	94 321 551	101 027 319
Schulden op ten hoogste één jaar	25 434 358	9 554 717	6 556 099
Overlopende rekeningen	3 322 314	3 791 831	3 414 723
Totaal der passiva	234 731 835	252 154 993	254 898 245

(in euro)

2013

2012

2011

RESULTATENREKENING

Bedrijfsopbrengsten	12 506 798	11 299 793	16 651 721
Bedrijfskosten	21 256 237	15 016 054	20 549 660
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	-8 749 439	-3 716 261	-3 897 939
Financiële opbrengsten	10 764 971	17 064 981	11 516 060
Financiële kosten	5 630 088	7 884 347	8 169 148
Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting	-3 614 556	5 464 373	-551 028
Uitzonderlijke opbrengsten	433 588	354 047	6 172 104
Uitzonderlijke kosten	24 846 565	1 634 396	2 812 918
Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	-	-	-
Winst van het boekjaar	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Overboeking naar de belastingsvrije reserves	-	-	-
Te bestemmen winst van het boekjaar	-28 027 533	4 184 024	2 808 159

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)	-25 645 738	5 616 529	4 531 395
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-28 027 533	4 184 024	2 808 159
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	2 381 795	1 432 505	1 723 236
Onttrekking aan het eigen vermogen	66 672	41 533	108 376
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-	-
Aan de reserves	66 672	41 533	108 376
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	210 000	141 000
Aan de wettelijke reserves	-	210 000	141 000
Aan de overige reserves	-	-	-
Over te dragen winst (verlies)	-25 579 066	2 381 795	1 432 505
Uit te keren winst	-	3 066 267	3 066 267
Vergoeding van het kapitaal	-	3 066 267	3 066 267