



RECYCLING OUR CITIES

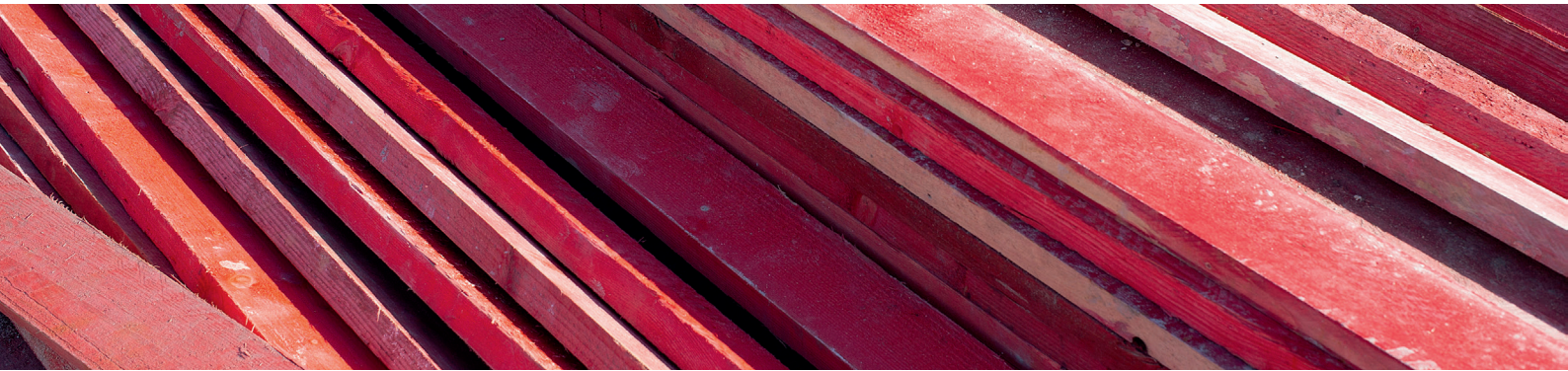


JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014



INHOUD

2	Brief aan de aandeelhouders
4	Markante feiten 2014
6	Kerncijfers
10	Directiecomité
12	Raad van bestuur
16	Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
26	Vastgoedverslag
40	Banimmo op de beurs
44	Corporate governance





Banimmo is een op Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap.

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

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

Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva 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, conferentiecentra, enz.).

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

Dankzij een belangrijk eigen vermogen en de beschikbaarheid van externe financiering kan Banimmo snel aanzienlijke financiële middelen bijeenbrengen en op korte termijn verbintenissen aangaan.





Beste aandeelhouders,

In de vorige brief aan de aandeelhouders werd gealludeerd op een progressieve versterking van de strategische positionering van Banimmo als ontwikkelaar in het segment van "built to suit" operaties voor kantoren met een vrij beperkt risico doordat verschillende variabelen vooraf veilig gesteld worden, en in het segment van de herontwikkeling van handelszaken in het centrum (vooral in Frankrijk).

De transacties, zowel investeringen als desinvesteringen, van het afgelopen jaar tonen aan dat deze tendens nog versterkt werd.

Die focus betekent niet dat specifieke transacties in segmenten die verbonden zijn met kantoorvastgoed zoals conferentiecentra of hotels uitgesloten zijn, voor zover de afspraken met de uitbater vooraf vastliggen.

Wij verwezen ook naar een arbitrage van onze vastgoedportefeuille om ons toe te laten bepaalde activa te realiseren en zo financiële middelen vrij te maken voor onze core-business.

Daarom was het noodzakelijk om de activa meer liquide te maken door de bestaande leegstand te verminderen. Dit was afgelopen boekjaar een belangrijke prioriteit en dit objectief werd met succes bereikt aangezien meer dan 12.000 m² verhuurd werd. In 2015 zal het dus mogelijk zijn die arbitrage sneller te verwezenlijken.

Momenteel is er nog slechts één actief met een belangrijke leegstand: het gebouw North Plaza in het Noord district. Er worden aanzienlijke inspanningen geleverd om een huurder voor dit gebouw te vinden.

Sinds eind 2014 vertoont de Europese markt eindelijk de eerste tekenen van een heropleving, deels dankzij de aanhoudende daling van het rendement van obligaties. Deze betere conjunctuur zal niet alleen de arbitragepolitiek vergemakkelijken, maar ook onze voorraad van gebouwen in ontwikkeling opwaarderen.

Deze opwaardering zou een positieve impact moeten hebben op de resultaten van de komende jaren.

Een ander belangrijk feit gedurende afgelopen boekjaar, is de betrokkenheid van Banimmo in grote commerciële projecten zowel in België, als in Frankrijk.

De projecten Marché Saint-Germain (Parijs) en The Loop (Outlet Center in Gent) evolueren gunstig, ook al zijn ze in verschillende ontwikkelingsstadia.

Dit is niet het geval voor de commerciële projecten in Verviers en Namur die ondergebracht waren in City Mall.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Dit samenwerkingsverband dat in 2010 werd aangegaan, bleek zeer ontgoochend en de deelname in City Mall verklaart opnieuw het negatieve netto resultaat van afgelopen boekjaar. Geconfronteerd met deze vaststelling, heeft Banimmo het initiatief genomen om een einde te stellen aan dit samenwerkingsverband en te werken via een nieuwe structuur van stabiele en kwalitatieve aandeelhouders om de twee projecten te verwezenlijken.

Het project in Namen blijft van goede kwaliteit, maar dat in Verviers blijft, om verschillende historische redenen, een stuk moeilijker. Samen met onze partners, investeren wij al onze kennis en energie in dit project.

Deze rubriek is tot op vandaag onze belangrijkste bron van onzekerheid.

De evolutie van het operationele resultaat getuigde reeds eind 2014 van een omkering van de tendens en het jaar 2015 is niettemin goed begonnen door consolidatie van onze financiële middelen en het aankondigen van verschillende verkopen van activa; tenzij er een nieuw evenement zou opduiken in het project te Verviers, zouden er in 2016 weer dividenden kunnen worden uitgekeerd.

Deze evolutie en deze realisaties zouden niet mogelijk zijn zonder de betrokkenheid en het werk van de nieuwe directie en haar team die we bij deze willen bedanken voor het werk dat zij dag na dag verrichten.



Maryse Aulagnon

Voorzitter van de raad
van bestuur



Christian Terlinden

Chief Executive Officer

MARKANTE FEITEN 2014

APRIL

Banimmo heeft 50% van de aandelen verworven van een vennootschap die een terrein van 52 aren in Namen bezit en wordt hierdoor, samen met de groep Thomas & Piron, mede-ontwikkelaar van een kantoorproject van 15000 m².

Het terrein is gelegen op de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van drie kantoorgebouwen (7000 m², 5000 m² en 3000 m²) toe, met een gemeenschappelijke sokkel voor 150 parkeerplaatsen en 50 fietsenstallingen. De vergunningen werden reeds bekomen. In februari 2015 werd een erfpachtovereenkomst ondertekend met een duur van 27 jaar met een gewestelijke Waalse entiteit voor het gebouw C (3000 m²).



MAART

Op 11 maart 2014 heeft Banimmo de nieuwe Galerie Bagatelle in Suresnes ingehuldigd. Deze galerij heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5300 m² (waarvan 4700 m² verhuurbare oppervlakte).

Ter herinnering, toen Banimmo deze galerij in 2012 aankocht, stond deze site reeds een aantal jaren volledig leeg. De ligging van de galerij, met name in het verlengde van de binnenstad, was echter strategisch en Banimmo is in september 2012 met de renovatie en de uitbreiding van deze galerij begonnen. De werken werden begin maart 2014, binnen de vooropgestelde termijn, beëindigd.



MEI

Banimmo heeft de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi aangevat. Banimmo is een partnership aangegaan met de groep IRET om samen dit project te ontwikkelen. Het gebouw zal gelegen zijn op de Tirou-laan in Charleroi en zal zich ontvouwen over een oppervlakte van 8000 m² en plaats bieden aan 75 parkeerplaatsen. De vergunningen werden bekomen en de levering is gepland tegen eind 2015.



MEI

Midden mei hebben Banimmo en City Mall een akkoord gesloten waarbij Banimmo een vennootschap overneemt van City Mall voor een bedrag van € 7 miljoen.

Met deze transactie verwerft Banimmo 100% van de vennootschap die erfpachter is van een terrein van bijna 7 hectaren rond de expositiehal Palais des Expositions van Charleroi, naast de place du Manège, alsook 54% van de aandelen van Charleroi Expo CVBA, de vennootschap die het Palais des Expositions van Charleroi, eigendom van de stad, beheert. Banimmo is in discussie met de stad van Charleroi omtrent de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door de stad gewenste renovatie van het Palais des Expositions.



JUNI

Banimmo heeft op 30 juni 2014 een overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw (Veridis) ontwikkeld en gelegen in Oudergem (Brussel), op de hoek van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan met een oppervlakte van 6500 m², verspreid over 5 bovengrondse verdiepingen. De 2 ondergrondse verdiepingen bieden plaats aan 69 parkeerplaatsen. Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan de dochtervennootschappen van Marsh & McLennan in België.

NOVEMBER

De groep L'Immobilière Huon en de vennootschap Banimmo hebben besloten een punt te zetten achter hun samenwerking binnen City Mall.

L'Immobilière Huon en Banimmo waren sinds 2010 verenigd binnen de City Mall groep die gespecialiseerd is in de ontwikkeling en uitvoering van winkelcentra.

Het partnerschap had hoofdzakelijk betrekking op de ontwikkeling van projecten in Verviers, Namen en Charleroi via een gemeenschappelijke dochtervennootschap (City Mall Invest).



NOVEMBER

Banimmo heeft haar volledige participatie in Montea (9,2%) verkocht aan verschillende institutionele kopers. De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 25 miljoen.

NOVEMBER

De vergunningen, vrij van alle beroep, voor de renovatie van de handelsgalerij Marché Saint-Germain (6^{de} arrondissement) werden bekomen.

JULI

In 2014 hebben Banimmo en Deloitte in België een overeenkomst gesloten voor de constructie van de regionale zetel van de internationale audit en consulting groep te Gent, op een terrein gelegen op de site van Grondbank The Loop, tussen de Flanders Expo-gebouwen en de R4. Het gebouw wordt verhuurd op basis van een leasingovereenkomst van 15 jaar. Het gebouw zal een oppervlakte hebben van ongeveer 7400 m², verspreid over 6 bovengrondse verdiepingen. De gelijkgrondse en ondergrondse verdiepingen zullen, naast de toegang tot het gebouw, plaats bieden aan meer dan 160 parkeerplaatsen. De vergunningen werden bekomen en de werken werden in juli aangevat, met een geplande levering tegen eind 2015.

OKTOBER

Op 13 oktober 2014 heeft Banimmo de handelsgalerij Galerie Bagatelle te Suresnes verkocht aan een Franse institutionele belegger.

Deze galerij werd in juni 2012 gekocht: in amper 2 jaar is Banimmo erin geslaagd om deze galerij volledig te renoveren, te herpositioneren en te verhuren om er een "core" product van de maken voor institutionele investeerders.

OKTOBER

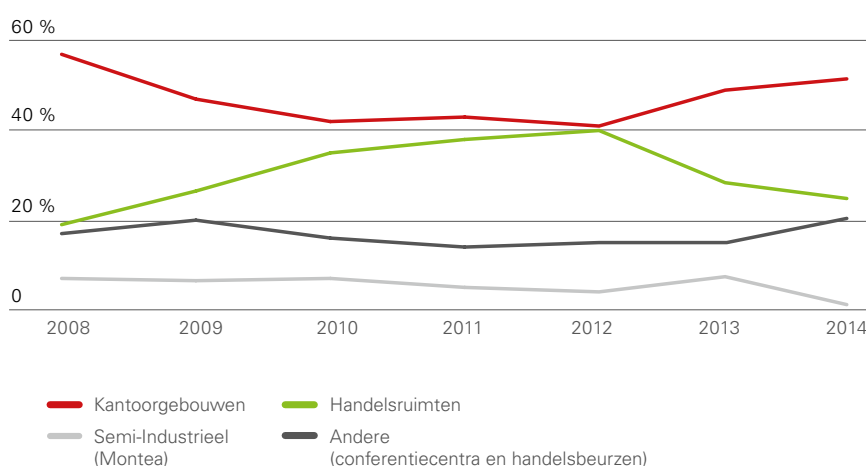
Banimmo heeft een bindend compromis ondertekend voor de aankoop van een handelsgalerij gelegen in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente aan de rand van Parijs. De aankoopakte werd begin januari 2015 getekend. Deze handelsgalerij maakt deel uit van een vastgoed geheel gelegen in het stadscentrum van Pantin en omvat een dertigtal winkels, goed voor een totale oppervlakte van 9500 m². De acquisitie betreft een oppervlakte van 4710 m² en vertegenwoordigt de totale oppervlakte van de galerij met uitzondering van de supermarkt Leclerc die de enige mede-eigenaar is.

KERNCIJFERS

335,1

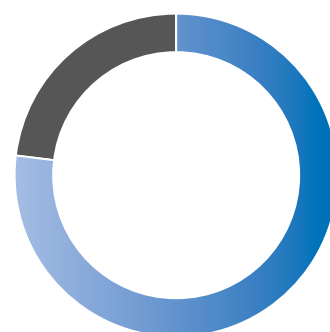
WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE
(IN € MILJOEN)

VERDELING NAAR GEBOUWTYPE

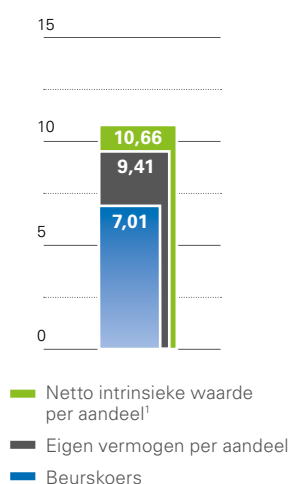


GEOGRAFISCHE SPREIDING

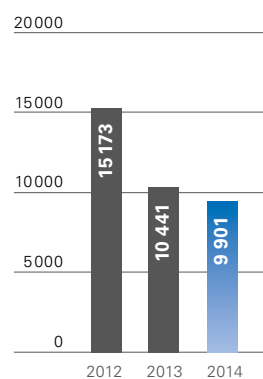
23 % FRANKRIJK 77 % BELGIË



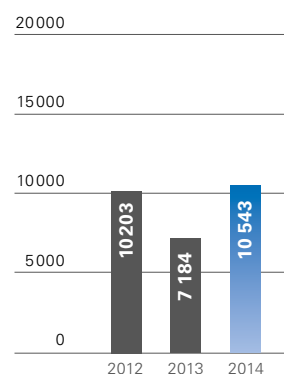
VERGELIJKING OP 31/12/2014 (EN €)



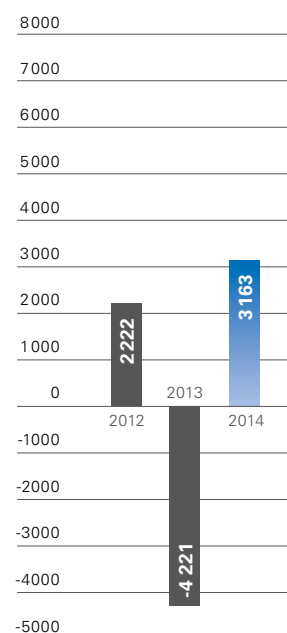
RECURRENTE INKOMSTEN (IN '000 €)



OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



NETTO COURANT RESULTAAT (IN '000 €)



¹ Deze activawaarde wordt bepaald, rekening houdend met:

- de beleggingsgebouwen (IAS 40) aan de reële waarde
- de activa in voorraad (IAS 2) aan het laagste peil van ofwel hun historische aankoopwaarde ofwel hun verkoopwaarde
- De financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, afhankelijk van de aard ervan, ofwel aan de expertisewaarde ofwel aan het laagste peil van ofwel i) hun historische aankoopwaarde ofwel ii) hun verkoopwaarde wanneer deze laatste lager is dan de historische aankoopkostprijs.

Van deze activa wordt de netto financiële schuld voor de nominale waarde ervan afgetrokken. Tot slot wordt dit resultaat gedeeld door het aantal aandelen om zo de intrinsieke waarde per aandeel te bekomen.

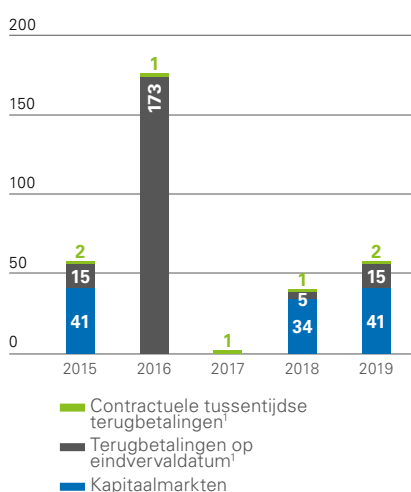
6,7%

BRUTO HUURRENDEMENT
VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN
EN VOORRADEN
(8,3% INDIEN VOLLEDIG VERHUURD)

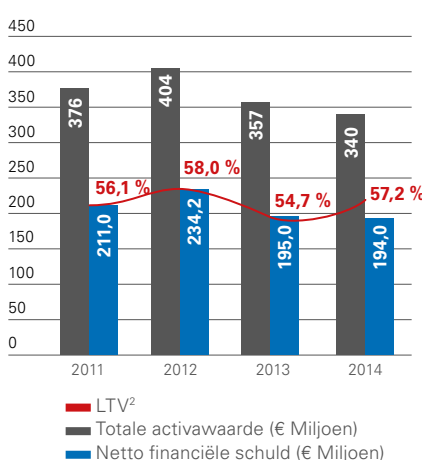
82%

BEZETTINGSGRAAD
VAN DE PORTEFEUILLE

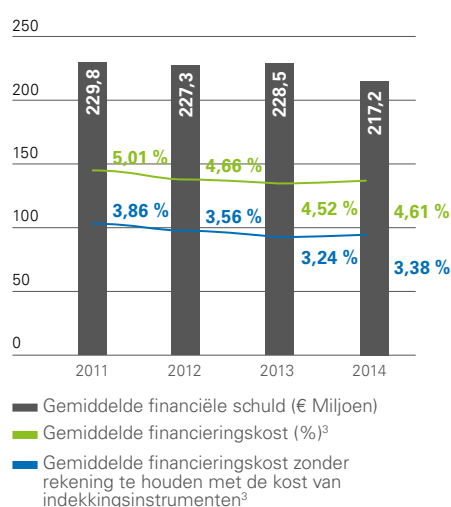
VERVALDAGSCHEMA VAN DE
FINANCIËLE VERBINTEKENISSEN (OP
BASIS VAN DE NOMINALE BEDRAGEN
VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN) (IN
€ MILJOEN)



EVOLUTIE VAN
DE SCHULDGRAAD

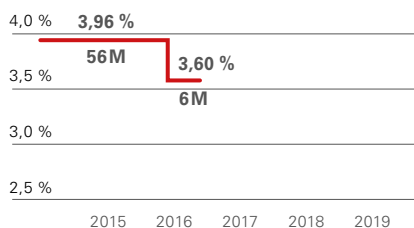


EVOLUTIE VAN
DE GEMIDDELTE FINANCIERINGSKOST

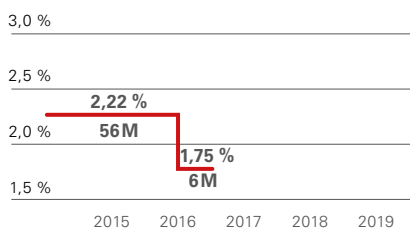


SITUATIE VAN DE INDEKKINGEN VAN HET RENTERISICO (ZONDER BANKMARGES)

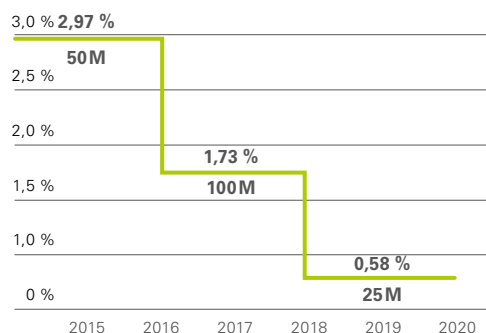
GEKOCHTE CAP-OPTIES



VERKOCHTE FLOOR-OPTIES



INTEREST RATE SWAP



1 De terugbetaling van 2015 omvat een bedrag van € 14,6 miljoen van een bilateraal krediet dat in maart 2015 verlengd werd tot 2019. De terugbetaling van 2016 omvat een bedrag van € 120 miljoen van het gesyndiceerde krediet dat dan vervalt. Dit zal uiteraard worden heronderhandeld.

2 Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde

3 Zonder rekening te houden met non-cash elementen

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN – ANALYTISCH SCHEMA

(in '000 €) (op 31 december)	2014	2013	2012
A. NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto huuropbrengsten uit gebouwen	8998	9884	10717
Erelonen en beheersvergoedingen	978	874	1417
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-75	-317	3039
Recurrente inkomsten	9901	10441	15173
Administratieve en operationele kosten	-8352	-7572	-7871
Andere operationele kosten	-58	-314	-326
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	1491	2556	6977
Netto resultaat op verkopen	9052	4628	3226
Operationeel resultaat (EBIT)	10543	7184	10203
Financieel resultaat	-4845	-5528	-7697
Courant resultaat voor belastingen	5698	1656	2506
Belastingen	-2535	-5877	-284
Netto Courant resultaat	3163	-4221	2222
B. WAARDEWIJZIGINGEN, HERKLASSERINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-3930	-6549	4128
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad	-400	-5800	368
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-3979	-11293	-
Waardevermindering op vorderingen ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-325	-	-
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	185	-172	-2092
Resultaat van herklassering en afschrijvingen (toevoeging/terugname) op vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-4001	7346	-
Wijziging van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-760	2807	-2011
Uitgestelde belastingen	725	3954	59
Totaal waardewijzigingen, herklasseringen en uitgestelde belastingen	-12485	9707	452
C. NETTO RESULTAAT			
Netto resultaat van het boekjaar	-9322	-13928	-13928
Minderheidsbelangen	-	-	-
Resultaat van het boekjaar (aandeel groep)	-9322	-13928	-13928

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in '000 €) (op 31 december)	2014	2013	2012
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	82283	83168	93954
Materiële vaste activa	1892	1825	1560
Immateriële vaste activa	96	227	570
Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	10179	10759	60854
Uitgestelde belastingactiva	5847	5242	4914
Langlopende financiële activa	67901	83590	58776
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2454	2569	2371
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	148009	152060	166704
Kortlopende financiële activa	964	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	820	1042	1028
Kortlopende belastingvorderingen	13635	11444	8601
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	1033	792	355
Kas en kasequivalenten	4631	4066	3998
Totaal activa	339744	356784	403685
EIGEN VERMOGEN	106862	115651	133231
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	179014	193028	231095
Uitgestelde belastingpassiva	-	-	3826
Voorzieningen	1230	1892	2646
Handelsschulden en andere schulden	4328	6615	6798
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden	19786	6083	7100
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	7398	6637	9444
Uitgestelde belastingpassiva	2453	5826	691
Voorzieningen	73	61	74
Handelsschulden en andere schulden	18602	20991	8810
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	339744	356784	403685
Netto financiële schulden op balanstotaal	57,2 %	54,7 %	58,0 %
Financiële schulden op eigen vermogen	186,0 %	172,2 %	178,8 %
RESULTAAT PER AANDEEL			
Totaal aantal aandelen (op 31/12)	11356544	11356544	11356544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	9,41 €	10,18 €	11,73 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €	0,00 €	0,27 €

DIRECTIECOMITÉ

OP 31 DECEMBER 2014



OLIVIER DURAND

Directeur Generaal van Banimmo Frankrijk, lid van het directiecomité

Olivier Durand, geboren op 19 januari 1967, is licentiaat en master in de Rechten. Van 1994 tot 1997 was hij directeur voor de ontwikkeling van de vennootschap Jean-Louis David in Frankrijk, België en Zwitserland. Van 1997 tot 1999 was hij directeur voor de ontwikkeling van de vennootschap A. AFFLELOU. In 1999 vervoegde hij de vennootschap Monoprix als adjunct-directeur vastgoed om vervolgens in 2001 directeur vastgoed en expansie te worden, alsook lid van het directiecomité, verantwoordelijk voor het juridische en vastgoedbeheer van de verschillende activa en voor de ontwikkeling van de verschillende winkels van de groep. In 2008 vervoegde hij Banimmo in Frankrijk als investeringsdirecteur, alvorens in 2011 adjunct-Directeur-Generaal van de Franse structuur te worden.



FILIP DE POORTER

Chief Commercial and Operations Officer Banimmo België, lid van het directiecomité

Filip De Poorter, geboren in 1972, is afgestudeerd als burgerlijk ingenieur bouwkunde (RUG). Hij deed een gedegen professionele ervaring op in de vastgoedontwikkeling in België en Luxemburg, als directeur van Codic nv (van 1997 tot 2008), daarna als gedelegeerd bestuurder van Kairos nv (van 2009 tot 2012) en groep Maes nv (van 2012 tot 2013).

Als Chief Commercial and Operations Officer en lid van het directiecomité van Banimmo, is hij verantwoordelijk voor haar vastgoedactiviteiten in België en Luxemburg.



CHRISTIAN TERLINDEN

Chief Executive Officer, lid van het directiecomité

Christian Terlinden, geboren in 1959, is licentiaat in de Rechten (UCL) en in de Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL). Hij behaalde ook een MBA aan de Cornell University (USA). Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan in de banksector, bij Citibank in Brussel (van 1984 tot 1988) en daarna bij de zakenbank Cobepa waar hij verantwoordelijk was voor de opvolging van bepaalde participaties en de vastgoedportefeuille (van 1989 tot 1995). Hij was Chief Financial Officer van Sapec van 1995 tot 2005, en is daar bestuurder gebleven tot juni 2006.

Hij heeft Banimmo vervoegd in juni 2005 als Chief Financial Officer, bestuurder en lid van het directiecomité. Sinds 2013 was hij eveneens verantwoordelijk voor de Belgische vastgoedactiviteiten van de portefeuille van Banimmo. In de loop van de voorbije 10 jaar was hij ook bestuurder van de vennootschappen Zetes Industries, Air Energy, Devimo en van de vastgoedbevak Monte. Momenteel is hij bestuurder van Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly alsook van verschillende vastgoedfilialen van Banimmo.



PETRA SOBRY

Secretaris Generaal, lid van het directiecomité

Petra Sobry is licentiaat in de Rechten (VUB) en heeft het Executive Programma in vastgoed van Solvay afgerond.

Petra nam deel aan verschillende publicaties en was gastdocent aan VLEKHO en UIA Management School.

Na haar stage bij de balie in Brussel, heeft ze als bedrijfsjurist, in Frankrijk bij RFN (1997-1999) en in België in het Legal Department van Deloitte & Touche gewerkt (1999-2001). Van 2001 tot 2008 was ze actief bij het advocatenkantoor Laga als advocaat-vennoot. Ze vervoegde Banimmo in 2008 als Senior Legal Officer. Sinds 1 juli 2014 is ze Secretaris Generaal van Banimmo.

Zij is tevens bestuurder van verschillende vastgoed filialen en joint ventures van Banimmo : Comulex, Dolce La Hulpe, IPS, Lex 84, S.D.E.C. en Tetris Offices One. Als vaste vertegenwoordiger van Comulex, is zij bestuurder van verschillende vastgoedfilialen van Banimmo.



MARYSE AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (5, rue Saint Georges, 75009 Parijs, Frankrijk).

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2014: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Maryse Aulagnon, Voorzitter Directeur-generaal van Affine, "maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État", behaalde een diploma aan het ENA, aan het Institut d'Études Politiques en een DESS (diploma in gespecialiseerde hogere studies) in economische wetenschappen. Na het uitoefenen van verschillende functies bij de Ambassade van Frankrijk in de Verenigde Staten en bij tal van ministeriële kabinetten (begroting, industrie) stapte zij in 1984 over naar de groep CGE (vandaag Alcatel) als directeur internationale zaken.

Vervolgens kwam zij bij Euris bij de oprichting in 1987 als Algemeen Directeur. In 1990 richtte zij de groep Affine op die zij sindsdien leidt. Zij neemt tevens deel aan verschillende beroepsorganisaties (bestuurder van de Club de l'Immobilier, bestuurder van de Fondation Palladio, lid van het bureau van de FSIF, ...). Zij is daarnaast ook bestuurder van Air France KLM, lid van de Conseil de Surveillance de BPCE, alsook bestuurder van Veolia Environment. Zij is tevens lid van verschillende organisaties, namelijk culturele en universitaire (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina, ...). ■



ALAIN CHAUSSARD

Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Polaris 138 2132JH Hoofddorp Paysbas),

Bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2014: 4/4

Einde mandaat: mei 2016.

Alain CHAUSSARD, Vicevoorzitter en Directeur-generaal van Affine behaalde een diploma aan de École Centrale de Paris, aan het Institut d'Études Politiques en aan de École Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique. Hij behaalde eveneens een master wiskunde en een DEA in financiën.

Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique, werd hij in 1989 adjunct directeur-generaal van de Banque Stern.

In 1992 keerde hij terug naar Crédit Lyonnais, waar hij als directeur bevoegd werd voor gespecialiseerde financiering en later voor speciale zaken van de Groep. In die hoedanigheid werd hij onder meer benoemd tot Voorzitter van Omnium immobilier de gestion en van de zaal Pleyel. Sedert 1996 is hij Adjunct Directeur-Generaal van Euris en in 1998 werd hij Directeur-generaal van de groep Affine waar hij sinds 2000 vicevoorzitter is. Hij is daarenboven Voorzitter van Centrale immobilier et van la Société des grands interprètes, en bestuurder van la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, van l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, en van de vereniging Pro musicis. ■



CYRIL AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (5, rue Saint Georges, 75009 Paris, France).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014 : 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

Cyril Aulagnon behaalde een diploma aan de Ecole HEC en tevens een licentie sociologie en wiskunde.

Hij begon zijn loopbaan als beursmakelaar bij de bank BNP Paribas te New York, daarna specialiseerde hij zich in de vastgoedsector door te werken voor een investeringsfonds dat zich toespitste op Afrika Subsahara. Hij gaat daarna naar Concerto, het filiaal van Affine gespecialiseerd in logistiek, waarvan hij adjunct directeur-generaal wordt in 2009. In 2010 wordt hij directeur van Strategie en Ontwikkeling van de groep Affine, in 2012, Directeur van het vastgoed van de groep Affine, en van 2014 tot januari 2015 Adjunct directeur generaal van Affine R.E.

Hij is lid geweest van de commissie Valorisation Verte in het kader van de Grenelle de l'Environnement, verslaggever van de commissie Développement Durable van de vereniging Euronext-Finance & Innovation. Hij is tevens lid van de Conseil Scientifique de l'IEIF alsook van Bureau du Cercle 30 de l'Immobilier. ■



ANDRÉ BOSMANS

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management bvba (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Bestuurder, lid van het directiecomité, Secretaris Generaal to 30 juni 2014.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014:7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

André Bosmans, geboren in 1954, is licentiaat in de Rechten (RUG) en behaalde tevens een licentie notariaat aan de RUG in 1978. Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan, onder meer als stagiair-advocaat en als kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofa, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 en tot 30 juni 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, en sinds 2011, bestuurder van Banimmo. Sinds oktober 2006 is hij bestuurder van de SIR Montea. Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop, P.D.S.M., Schoonmeers-Bugten en Conferinvest. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschappen VEDIS en International Commerce and Trading. Hij is lid van de directiecomité van Belgian Land NV en vaste vertegenwoordiger van Belgian land BV in de bvba "HBL C Construct".

Hij is voorzitter van Baluchon Alzheimer. ■



DIDRIK VAN CALOEN

Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments bvba (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPM (Brussel) 0472 171 650).

Bestuurder

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014 : 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

Didrik van Caloen, geboren in 1955, behaalde een licentie Economische Wetenschappen aan de UCL. Hij werkte bij G.E.I.S. (timesharing services van 1979 tot 1980), bij Citibank N.A. Brussels als Credit Officer, Finance Manager and Financial Institutions Business Head (van 1980 tot 1993), bij Citibank (Luxemburg) als Algemeen Directeur belast met Institutional and Funds Management Business (van 1993 tot 1994), als Gedelegeerd Bestuurder en als Directeur bij Régent Finance (joint venture met Anhyp) (van 1994 tot 1995), bij de Spaarbank Anhyp als lid van het Directiecomité en verantwoordelijke voor de afdeling Vastgoedkredieten (van 1995 tot 1999) en bij AXA REIM Benelux als Managing Director (van 1999 tot 2000).

Hij was van 2000 en tot 31/12/2013, Chief Executive Officer en lid van het directiecomité.

Hij is tevens vice-voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPSI). ■



CHRISTIAN TERLINDEN

Vaste vertegenwoordiger van Stratefin bvba (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPM (Brussel) 0873 464 016).

Bestuurder, lid van het directiecomité, -CEO.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

Zie p. 11 voor het volledig CV ■



DOMINIQUE DE VILLE DE GOYET

Vaste vertegenwoordiger van Icode bvba (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7

Aanwezigheid op de het auditcomité tijdens het boekjaar 2014 : 4/4.

Einde mandaat: mei 2016.

Dominique de VILLE de GOYET werd geboren in 1954 en behaalde in 1977 een licentie in administratie en beheer aan de UCL (Louvain School of Management – IAG). Hij kan een ruime beroepservaring voorleggen, onder meer als Audit Manager bij PricewaterhouseCoopers (van 1977 tot 1985), lid van het directiecomité Investment Banking van Bank Degroof (van 1985 tot 1990), partner-zaakvoerder bij de Bank Puilaetco scs (van 1990 tot 2004) en als afgevaardigd bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers (2005). Hij is momenteel bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers en als vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA hij is Vice Voorzitter van de raad van bestuur van Puratos Group, bestuurder van de OAAGC Holding (Parijs) en vice voorzitter van de raad van bestuur van Goods To Give vzw. ■

PATRICK BUFFET

Vaste vertegenwoordiger PBA SARL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2014: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Patrick Buffet, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines. Na tal van functies te hebben uitgeoefend bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de minister voor Energie (1978-1986), werd hij directeur Planning, Ontwikkeling en Beheerscontrole bij Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), CEO bij Sanders NV (1989-1991) en industrieel adviseur van de President van de Republiek. Patrick Buffet stapte vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid werd van het directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 werd hij benoemd tot adjunct directeur-generaal en lid van het uitvoerend comité van Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001).



In 2001 wordt hij algemeen afgevaardigde van Suez waar hij verantwoordelijk is voor Strategie en Ontwikkeling en hij wordt er eveneens verantwoordelijk voor de Directie Internationale Zaken en de Commerciële Directie Frankrijk. Hij heeft, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

Sinds 2007 is hij voorzitter en Directeur Generaal van de groep Eramet en lid van de raad van bestuur van Bureau Veritas. ■



BARON JACQUES-ETIENNE DE T'SERCLAES

Vaste vertegenwoordiger Alter SA. (rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014 : 7/7.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2014 : 4/4.

Einde mandaat : mei 2016.

Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, Harvard School (OPM), ESSCA, accountant en lid van de Compagnie des Commissaires aux Comptes, Senior Partner van PWC, waar hij van 1990 tot 2005 op internationale schaal leiding gaf

aan de groep Distributie/Grootverbruik. Hij is Voorzitter geweest van de Supervisory Board van PWC audit. Daarvoor was hij 7 jaar actief bij de groep Euromarché (overgenomen door Carrefour) waar hij Directeur Generaal geweest is.

Momenteel is hij stichtend Voorzitter van de liefdadigheidsvereniging "l'Agence du Don en Nature". Operating Partner van Advent International Global Private Equity, Senior Advisor bij Morgan Stanley en Senior Advisor bij Leyton (Marokko).

Hij is onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité respectievelijk bij Rémy Cointreau en bij Altran Technologies, hij is tevens oprichtende bestuurder van Goods to Give (Benelux). ■

EMMANUEL VAN INNIS

Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVBA (Louizalaan 351, 1050 Brussel, RPM (Brussel) 0849.246.975)

Onafhankelijke bestuurder lid van het benoeming- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014 : 5/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar: 3/3.

Einde mandaat : mei 2016.

Emmanuel van Innis, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gassector. Hij is momenteel Raadgever van de Voorzitter Directeur-generaal van GDF Suez. Hij is tevens Voorzitter van Contassur, GDF Suez RE en Telfin, gedelegeerd bestuurder van GDF Suez Management Cy Belgium en bestuurder van GDF Suez CC, GDF Suez Universitiy en Belgreen, zaakvoerder van GDF SUEZ CORP Luxemburg,



en voorzitter van de raad van bestuur en gedelegeerd bestuurder van GDF SUEZ Invest International.

Daarnaast is hij Voorzitter van Interel en BE.Face Brussels, ere-Voorzitter, bestuurder en lid van het uitvoerend comité van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI)e, bestuurder van Brussels Metropolitan

(BM), SN Airholding, Lithobeton, Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) en Pensiobel, Bestuurder en lid van het auditcomité van CUBE Investment Fund, onafhankelijke bestuurder van Banimmo en lid van de Advisory Board van Deloitte Belgium.

Van 1992 tot april 2010 was hij bestuurder van Electrabel waar hij tot april 2010 Vicevoorzitter en lid van het strategisch comité was. Sinds 24 april 2012 is hij ere-Vice-Voorzitter van Electrabel. ■

JAARVERSLAG

OVER DE
GECONSOLIDEERDE
REKENINGEN



www.banimmo.be



1. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

A) OP HET VLAK VAN DE VERHURINGEN

Wat de nieuwe verhuringen betreft, heeft Banimmo een bijzonder vruchtbaar jaar gekend: de totale oppervlakte aan nieuwe verhuringen beslaat 12 400 m² en werd vooral gerealiseerd in België binnen de kantorensector.

Zo werd het volledige gebouw H5 (3 785 m²) voor lange termijn verhuurd aan Electrabel. Ook het gebouw Alma Court vertoont een bezettingsgraad van 94% dankzij de verhuur van 3 916 m² extra oppervlakte. Het kantoorgebouw in La Hulpe heeft zijn situatie eveneens zien verbeteren dankzij de verhuur van 1 350 m².

In Frankrijk werden bijna 1 000 m² nieuwe verhuringen geregistreerd.

Als gevolg hiervan is de globale bezettingsgraad van de portefeuille gestegen van 78,8% in 2013 naar 82,1% eind 2014. Het kantorensegment heeft een gelijkaardige belangrijke stijging van zijn bezettingsgraad laten optekenen: van 74,3% eind 2013 naar 80,8% in 2014. Binnen dit segment hebben enkel de gebouwen North Plaza (10 000 m² beschikbaar), Diamond (4 000 m² beschikbaar) en, in mindere mate, Kunst 27 (1 100 m² beschikbaar) nog belangrijke niet bezette oppervlaktes. We merken op dat het gebouw North Plaza tussen 3 kandidaten weerhouden werd in het kader van een openbare aanbesteding voor de Europese Commissie. Een beslissing zou in de loop van het eerste semester genomen moeten worden.



Alma Court

B) OP HET VLAK VAN DE ONTWIKKELINGEN

Wat de activa in ontwikkeling in België betreft, werd grote vooruitgang geboekt.

- In België, en meer in het bijzonder op het Tetris Business Park Ghent in Gent, verloopt de constructie van het gebouw met een oppervlakte van 7500 m², waarin de regionale zetel van Deloitte zal worden ondergebracht, volgens de voorziene planning. De oplevering zou in de herfst van dit jaar moeten plaatsvinden. We herinneren eraan dat Deloitte in België en Banimmo eind 2013 een overeenkomst sloten voor het bouwen van de regionale zetel van de internationale audit- en consultancygroep in Gent. Het gebouw zal verhuurd worden op basis van een leasingcontract van 15 jaar.
- In Brussel werd de toekomstige zetel van de internationale vennootschap Marsh & Mc Lennan (het Veridis gebouw -6500 m²) in maart 2015 opgeleverd.
- Banimmo is gestart met de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi. Banimmo ging daartoe een partnership aan met de groep IRET om op 50/50 basis de ontwikkeling van dit project te verzekeren. Het gebouw, gelegen aan de Boulevard Tirou in Charleroi, is goed voor een oppervlakte van 8000 m². De bouw is gestart op het einde van het eerste semester van 2014 en de oplevering is gepland voor eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel huren op basis van een contract van 15 jaar.
- In Namen werden de werken voor een eerste kantoorgebouw (3000 m²) gestart (ontwikkeling Cauchy) voor een regionale overheid.

In Frankrijk betroffen de ontwikkelingen 4 activa:

- De ontwikkeling van de Galerie Bagatelle in Suresnes, nabij Parijs, werd begin 2014 voltooid en de inhuldiging vond plaats op 11 maart 2014. Deze galerij, die volledig door Banimmo werd gerenoveerd, beslaat een totale oppervlakte van 5300 m² (waarvan 4700 m² verhuurbare oppervlakte) en genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 1,6 miljoen. Ze is opgebouwd rond het merk Monoprix dat op zich alleen al 2400 m² bezet en een aanvulling is op een tiental winkels. Na de herpositionering van de galerij tot een goed einde te hebben gebracht, heeft Banimmo ze in oktober 2014 verkocht aan een institutionele belegger.
- De renovatie van de Halle Secrétan (19de arrondissement van Parijs) verloopt normaal binnen het kader van een VEFA-contract (Vente en Etat Futur d'Achèvement), met een oplevering van de nieuwe galerij in april 2015. We herinneren eraan dat dit gebouw reeds voorverhuurd werd ten belope van 92%.
- De Marché Saint-Germain (6de arrondissement van Parijs) heeft verschillende opmerkelijke evoluties gekend. De vergunningen werden bekomen en er is sinds oktober 2014 geen beroep meer tegen mogelijk. De herontwikkelingsfase is in de loop van het 1ste semester van 2015 van start gegaan. Het

voorverhuurpercentage bedraagt momenteel 67% inclusief 3 eersterangs internationale merken. Momenteel worden er besprekingen gevoerd voor de voorverhuur van de resterende oppervlakte. In dit kader werden intentiebrieven ondertekend waarmee kan worden overgestapt naar de fase van het afsluiten van de huurcontracten. De oplevering van de gerenoveerde galerij zou eind 2016 moeten plaatsvinden.

- Dankzij zijn huursucces heeft Banimmo eind 2014 beslist te starten met de tweede fase van de werkzaamheden aan de galerij Vaugirard (14de arrondissement van Parijs). Deze zouden op het einde van het eerste semester van 2015 afgerond moeten zijn.

Wat de joint ventures betreft, roept de participatie in Urbanove de volgende commentaar op:

In november 2014 hebben Immobilière Huon en Banimmo hun partnerschap van 2010 beëindigd. Sindsdien heeft Banimmo 49% van het geheel in handen naast Besix, Bank Degroof en de overheden (Namurinvest en Meusinvest) die gehergroepeerd zijn rond de SRIW. Deze aandeelhouders worden vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur van Urbanove aan wie Banimmo zijn vastgoedexpertise verleent. Het akkoord heeft het eveneens mogelijk gemaakt Urbanove te herfinancieren om de projecten verder te zetten.

C) OP HET VLAK VAN INVESTERINGEN

Om een eersterangs grondreserve op te bouwen die Banimmo zal toelaten om nieuwe "built-to-suit"-projecten te ontwikkelen, heeft de vennootschap in de loop van 2014 in België verschillende acquisities gedaan:

- In april heeft Banimmo 50% van de aandelen verworven van een vennootschap die een terrein van 52 aren in Namen bezit waar ze, samen met de groep Thomas & Piron, een kantoorproject van 15000 m² zal ontwikkelen. Het terrein is gelegen op de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van 3 kantoorgebouwen (7000 m², 5000 m² en 3000 m²) toe, met een gemeenschappelijke parking voor 150 voertuigen en 50 fietsen. De vergunningen werden reeds bekomen. Voor het gebouw van 3000 m², werd een huurcontract voor een lange termijn met een regionale overheid ondertekend.
- Banimmo heeft in mei een vennootschap overgenomen die erfpachter is van een terrein van 7 hectaren in Charleroi van City Mall voor een prijs van € 7 miljoen. Banimmo bespreekt met de stad Charleroi de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door de stad gewenste renovatie van het Palais des Expositions.

Banimmo heeft in Frankrijk een onherroepelijke aankoopbelofte ondertekend voor een winkelgalerij gelegen in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente vlakbij Parijs die via het openbaar vervoer zoals de Parijse metro en de RER, bereikbaar is. Deze galerij maakt deel uit van een groter vastgoedgeheel in het stadscentrum van Pantin, omvat een veertigtal

winkels en heeft een totale oppervlakte van 9500 m². De aankoop betreft een oppervlakte van 4710 m². Het resterende gedeelte van de oppervlakte wordt bezet door de supermarkt Leclerc, mede-eigenaar van de galerij. De ondertekening van de notariële akte vond plaats in januari 2015.

D) OP HET VLAK VAN DESINVESTERINGEN

Banimmo heeft twee desinvesteringen afgesloten:

- Banimmo heeft in juni 2014 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest verkocht. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw gelegen in Oudergem (Brussel), op de kruising van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan en door Banimmo ontwikkeld op een oppervlakte van 6500 m². Het gebouw wordt op basis van een huurcontract van 15 jaar verhuurd aan de Belgische dochtervennootschap van de internationale verzekeringsmakelaarsgroep Marsh & McLennan in België. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 23,2 miljoen. Per 31 december 2014 werd een meerwaarde van € 2,5 miljoen geregistreerd in de rekeningen overeenkomstig de vorderingsstaat van de werken.
- In oktober 2014 heeft Banimmo de handelsgalerij Galerie Bagatelle te Suresnes (zie 2.a. Ontwikkelingsactiviteiten) verkocht aan een Franse institutionele belegger voor een nettoverkoopprijs van € 27 miljoen. De bruto meerwaarde voor belastingen bedraagt € 6,5 miljoen.

Deze twee desinvesteringen werden gerealiseerd voor een totaal bedrag van meer dan € 50 miljoen.

Daarnaast heeft Banimmo in november eveneens zijn volledige participatie in Montea (9,2%) verkocht aan verschillende institutionele kopers. De opbrengst van de deze verkoop bedraagt € 25 miljoen. Deze verkoop genereert in 2014 geen meerwaarde. Banimmo had reeds een resultaat van € 10,5 miljoen geregistreerd bij de deconsolidatie van deze vennootschap in 2013.

2. INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar filialen bijzondere activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

3. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2014 was Banimmo eigenaar van 109298 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht. De aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en waren bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Het optie plan voor het personeel werd in januari 2010 opgesteld en liep tot januari 2015. Het personeel heeft geen enkele optie uitgeoefend.

4. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

A. HUURINKOMSTEN

De netto huuropbrengsten bedragen € 9,0 miljoen tegenover € 9,9 miljoen in 2013.

Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van activa in de loop van 2013 (Rouen, Fontenay, Eragny en Prins B.5). Deze vier activa waren in 2013 goed voor een netto huuropbrengst van € 1,8 miljoen. Deze daling werd grotendeels gecompenseerd door de huuropbrengst van € 1,5 miljoen die gegenereerd werd door de aankoop van een kantoorgebouw (Antwerpen) begin 2014 en nieuwe verhuringen.

Bij een constante perimeter dalen de huurinkomsten met € 0,5 miljoen, vooral ten gevolge van de lopende herstructurering van Marché Saint-Germain die gepaard gaat met uitzettingsregelingen voor de verschillende merken en lagere huurvoorwaarden.

B. ERELONEN

De erelonen en commissies zijn vrijwel stabiel gebleven op € 1,0 miljoen, tegenover € 0,9 miljoen eind 2013. Deze post stemt voornamelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

C. MEERWAARDE OP VERKOPEN

De meerwaarden op de desinvesteringen hebben een aanzienlijke stijging gekend en bedragen € 9,1 miljoen, tegenover € 4,4 miljoen voor dezelfde periode van vorig jaar. Dit bedrag vertegenwoordigt de meerwaarden die verbonden zijn aan:

- de verkoop van de vennootschap Luso Invest (eigenaar van het gebouw Veridis) voor een bedrag van € 2,5 miljoen; er zal nog een resterende meerwaarde geboekt worden in 2015 na het voltooiën van de werkzaamheden in maart 2015;
- de verkoop van de galerij Bagatelle in oktober 2014 voor een bedrag van € 6,5 miljoen.

D. WERKINGSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 8,3 miljoen eind 2014 tegenover € 7,6 miljoen eind 2013. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de erelonen verbonden aan de wijziging van de aandeelhouderstructuur in Urbanove.

E. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het Operationeel Resultaat (IFRS) bedraagt € 6,3 miljoen tegenover een verlies van € 5,1 miljoen in 2013.



Dolce La Hulpe Brussels

Deze sterke wijziging vloeit enerzijds voort uit hogere meerwaarden op de verkopen die in 2014 geboekt werden en anderzijds uit niet cash elementen, met name de waarde aanpassingen (IAS 40) op de investeringsgebouwen en de aanpassingen op de gebouwen in stock (IAS 2).

In 2014 waren deze aanpassingen negatief ten bedrage van € 4,3 miljoen, terwijl deze last in 2013 € 12,3 miljoen bedroeg.

F. NETTO FINANCIËLE KOSTEN

De netto financiële lasten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide indekkingsinstrumenten en hun waardering tegen marktwaarde.

De financiële lasten verbonden aan de bank- en obligatieschuld bedragen € 8,1 miljoen tegenover € 7,8 miljoen in 2013.

Die intrestlast wordt verhoogd met een bijkomende cash last van € 2,7 miljoen, die voortkomt uit de intrest indekkingsinstrumenten die grotendeels voortvloeien uit de contractuele verbintenissen van de bankkredieten.

Afgezien van deze financiële cashresultaten, laat de vennootschap een waardeverlies (niet cash) optekenen van € 0,8 miljoen op de dekkingsinstrumenten naar aanleiding van de daling van de langetermijnrentevoeten in 2014. In 2013 liet de vennootschap een waardewinst (niet cash) van € 2,8 miljoen optekenen op deze dekkingsinstrumenten naar aanleiding van een stijging van de langetermijnrentevoeten die tijdelijk was.

De indekkingsinstrumenten lopen tot 2020. Een groot aantal dekkingscontracten bereikt echter midden 2016 de eindvervaldag, waardoor de financiële last die ermee verbonden is, verminderd zal kunnen worden.



De gemiddelde kost van de schuld vóór impact van de dekkinginstrumenten, bedraagt 3,38% tegenover 3,24% in 2013. Rekening houdend met de bestaande dekkinginstrumenten bedraagt deze gemiddelde kost 4,61% tegenover 4,52% in 2013.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans bedraagt 57,2% tegenover 54,7% in 2013.

G. VENNOOTSCHAPPEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

De resultaten van de verbonden ondernemingen resulteren in een verlies van € 8,2 miljoen, tegenover een verlies van € 4,4 miljoen in 2013. Dit negatief resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de participatie in Urbanove.

- De negatieve bijdrage van de vennootschap Urbanove bedraagt € 8,4 miljoen en is het resultaat van de bijkomende waardecorrecties op de participatie van Banimmo in deze vennootschap en op de waarde van de projecten.
- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, leveren een positieve bijdrage op van € 0,2 miljoen, tegenover een verlies van € 0,1 miljoen in 2013. Deze bijdrage is afkomstig van de site van La Hulpe waarvoor in 2013 een overeenkomst werd ondertekend met de Deloitte University waarbij de groepering van de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de EMEA-regio op de site van Dolce La Hulpe geleid heeft tot een stijging van de omzet. Op de site van

Chantilly wordt de activiteit nog steeds belemmerd door de werken aan het hotelcomplex en door een moeilijk algemeen klimaat in Frankrijk. De resultaten van Dolce Chantilly herstellen zich evenwel.

- Grondbank The Loop heeft een positieve (recurrente) bijdrage geleverd van € 0,1 miljoen, wat beter is dan de vorige jaren. De verkoop aan Banimmo van het perceel waarop het gebouw voor Deloitte wordt ontwikkeld, heeft de vennootschap Grondbank The Loop toegelaten een eerste meerwaarde te realiseren. Andere meerwaarden zouden moeten volgen en dit in functie van het ritme van de gerealiseerde ontwikkelingen.
- De andere verbonden vennootschappen, met name Cauchy en Charleroi Tirou Promotion evolueren zoals voorzien en leveren een marginale bijdrage aan het resultaat (verlies van € 0,2 miljoen).

H. BELASTINGEN

De belastingslast (cash) bedraagt € 2,5 miljoen tegenover € 5,9 miljoen in 2013. Deze last is het resultaat van de belasting op de meerwaarde van de verkoop van de Galerie Bagatelle in Frankrijk. Deze verkoop werd rechtstreeks op het actief geboekt en niet op de vastgoedvennootschap die het project voor zijn rekening nam.

De uitgestelde belastingopbrengst van € 0,7 miljoen omvat verschillende variaties (afgeleide instrumenten, beleggingsgebouwen, enz.).

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

I. NETTORESULTAAT

Het geconsolideerd nettoresultaat van het jaar vertoont een verlies van € 9,3 miljoen, tegenover een verlies van € 13,9 miljoen in 2013.

Het volledige verlies dat dit jaar werd opgetekend is toe te schrijven aan non cashelementen, en voornamelijk de aanpassingen die verbonden zijn aan een definitieve waardevermindering op de participatie van Urbanove en op de financiële interesten op de schuldvordering op Urbanove. De tweede reden houdt verband met de reële waardeschommelingen met betrekking tot beleggingsgebouwen en afgeleide instrumenten.

5. COMMENTAAR BIJ DE BALANS

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 82,3 miljoen en voorraden voor een bedrag van € 148,0 miljoen.

De rubriek gebouwen in voorraad noteert lager met een nettodaling van € 4,1 miljoen als gevolg van de verkopen van het jaar (€ 35,6 miljoen), investeringen (€ 22,9 miljoen), acquisities (€ 9,0 miljoen) en waardeverminderingen (€ 0,4 miljoen).

De rubriek financiële activa op lange termijn daalt fors van € 83,6 miljoen naar € 67,9 miljoen. De verkoop van de participatie Montea, de waardevermindering op de participatie

Urbanove en een nieuw voorschot toegekend aan deze vennootschap verklaren deze wijziging.

Het eigen vermogen van de groep en vóór uitkering, bedraagt € 106,9 miljoen, of € 9,41 per aandeel in vergelijking met € 115,7 miljoen eind 2013. De bank- en obligatieschulden zijn relatief stabiel gebleven en bedragen € 198,8 miljoen, tegenover € 199,1 miljoen in 2013.

De schuldratio op het eigen vermogen bedraagt 185% tegenover 172% in 2013.

6. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

In Gent werd op de site van het toekomstige Outlet Center (52.800 m²) gestart met de eerste ontwikkelingsfase door de dochtervennootschap Grondbank The Loop. De eerste vergunning voor de bouw van de parking, de sokkel waarop het Outlet Center zal worden ontwikkeld, werd in januari toegekend. De bouwvergunningsaanvragen zouden in de loop van het jaar 2015 moeten worden ingediend.

Voor de site van Rocquencourt (nabij Versailles in het westen van Parijs), die tot 31 juli 2014 bezet werd door Mercedes



Arts 27



Benz France, heeft Banimmo een akkoord ondertekend met een van de grootste hotelketens ter wereld en de franchise ervan met het oog op de reconversie van de site in een hotel met 4 of 5 sterren en 267 kamers. De vergunningsaanvraag zal begin maart ingediend worden.

Banimmo heeft eind februari een erfpachtovereenkomst ondertekend met een duur van 27 jaar met een gewestelijke Waalse overheid voor het gebouw C (3000 m²) gelegen aan de Boulevard Cauchy (zie ook punt 2.a. Ontwikkelingsactiviteiten en 2.b. Acquisities).

Banimmo heeft in februari 2015 met succes een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen gerealiseerd. De obligaties met een looptijd van 5 jaar, komen op 19 februari 2020 op eindvervaldag en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal enerzijds worden aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-emissie van 2010 die in juni 2015 vervalt (coupon 5,15%) en anderzijds voor de financiering van de lopende projecten. Deze uitgifte biedt Banimmo de mogelijkheid haar financieringsbronnen te diversifiëren en de gemiddelde looptijd van haar totale schuld te verhogen. Door het recent heronderhandelen van een bilateraal krediet werden alle financieringen die in 2015 vervallen, aldus gehierfinancierd.



7. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANZIENLIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

De raad heeft geen weet van omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap.

8. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat betreft het renterisico heeft de vennootschap als norm om dit risico te beperken hetzij door interestswaps, hetzij door een combinatie van floors (verkoop) en caps (aankoop) met gelijkaardige duur en bedrag.

De instrumenten laten een gemiddelde dekking van 70% van de normaal verwachte schuldgraad toe.

In 2014 werden verschillende indekkingsinstrumenten aangekocht om een gedeelte van het renterisico over de periode 2016 tot 2020 in te dekken aan niveaus rond 0.60%.

9. AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap in het kader van de uitoefening van haar activiteiten blootgesteld wordt, zijn deze eigen aan de vastgoedmarkt in het algemeen, de risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen, de risico's verbonden aan de huurders en hun solvabiliteit, alsook de technische risico's verbonden aan het verbouwing- en herpositioneringproces van vastgoed, om slechts de voornaamste te vermelden.

10. MILIEU

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building, verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN



Raket

11. INTERNE CONTROLE EN “CORPORATE GOVERNANCE” VERKLARING

Overeenkomstig de wet van 6 april 2010 wordt er een beschrijving gegeven van de belangrijke kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschappen zoals bepaald door de wet.

De interne controlesystemen houden echter ook rekening met de grootte van de vennootschap (small cap), het beperkte aantal werknemers, een relatief vlakke hiërarchie en de beschikbaarheid van het management voor de dagelijkse werking van de vennootschap.

Controle omgeving

De Raad van Bestuur heeft aan een befaamd extern advieskantoor de opdracht toevertrouwd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels betreffende bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Dit advieskantoor zal in de loop van 2015 een eerste evaluatieverslag uitbrengen.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 5 belangrijke organen :

- Een Vastgoedcomité (orgaan van het eerste niveau) dat belast is met de opvolging van de vastgoedoperaties stricto sensu en dat aanbevelingen op de investeringen of desinvesteringen in activa formuleert, met het uitvoeren van een capex programma en met de commercialisatie i.e. het “Asset management” in de ruime betekenis. Dit comité handelt in het kader van bevoegdheidsdelegaties verleend door het directiecomité.
- Een Directiecomité dat beslist over de aanbevelingen van het Vastgoedcomité en dat deze, wanneer het bedrag van het engagement dit vereist, voorlegt aan de raad van bestuur; dit comité beslist over alle zaken die de bevoegdheidsgrenzen van het vastgoedcomité overschrijden evenals over elke niet strikte vastgoedmaterie die onder het dagelijks bestuur van de vennootschap valt.
- Een Auditcomité dat zich met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels inzake verslaggeving van de boekhoudkundige procedures, het bepalen en volgen van de voornaamste vastgoed- en financiële risico's van de vennootschap, het onderzoek

van de rekeningen, het opvolgen van de thesaurie en de kwaliteit van de financiële informatie die verspreid wordt op de markt. Dit comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur en kan elke zaak behandelen die het nuttig acht.

- Een Investeringscomité. Dit analyseert de verschillende investeringsdossiers in vastgoed en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.
- Ten slotte werd een Benoemings- en Remuneratiecomité op punt gesteld. Dit stelt de verloningspolitiek vast van het Directiecomité en evalueert de prestaties van de leidinggevenden.

Het functioneren van elk van die organen is vastgelegd in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan alle betrokken personen. De interne processen zijn schriftelijk vastgelegd.

Het Corporate Governance charter dat op de officiële website van de vennootschap staat, vormt de hoeksteen van deze regels.

Risicobeheer

De vennootschap bepaalt haar investeringspolitiek op het vlak van vastgoed zowel op het niveau van het gekozen actief, als op dat van het relatieve gewicht ervan in de portefeuille, en op het vlak van de rentabiliteitsvaststellingen en de beoogde financiële return voor elk actief.

Op het vlak van het beheer van het actief, legt de vennootschap de objectieven van haar maximale investeringen vast. Deze objectieven zijn gekend door de betrokken verantwoordelijken en worden globaal bekeken en op macro-economisch vlak opgevolgd door de financiële directie. In de mate dat de verspreiding ervan de concurrentiepositie van de vennootschap ten aanzien van haar concurrenten niet aantast, worden deze objectieven extern gecommuniceerd in het jaarverslag of via een persbericht.

De financiële directie brengt, op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen. De terminologie van deze risico's is trouwens opgesomd in het jaarrapport.

Controle activiteiten

Om het risicobeheer te kunnen opvolgen, doet de vennootschap beroep op informaticasystemen.

Op micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen,

momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap een software op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle werd nog versterkt door een nieuwe en meer performante software voor planning en budgettering.

Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitvoering van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie. Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurt via een consolidatiesoftware.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiënte interne controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de Raad van bestuur van Conferinvest en Urbanove Shopping Development; benoemt of neemt deel aan de benoeming van de commissaris en volgt de verslaggeving en het afsluiten van de rekeningen.

De informatie en de communicatie

De controlemiddelen steunen op verschillende informaticasystemen.

Het opvolgen van die bestaande systemen en de ondersteuning op het vlak van de uitrusting en het opslaan van informatie is uitbesteed aan een gerenommeerde dienstverlener.

Deze verzekert de snelle recuperatie van de gegevens in geval van een langdurige panne of bij een volledig verlies ten gevolge van overmacht.

Wat betreft de periodieke informatie is het overbrengen van de vereiste gegevens naar de markt de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het auditcomité en de Raad van bestuur.

De kalender van de bekendmakingen wordt een jaar op voorhand vastgesteld om vertragingen bij de communicatie te voorkomen.

Het verspreiden van occasionele informatie op de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité dat handelt via de CFO en de Secretaris-generaal.

De functie van "Compliance Officer" wordt uitgeoefend door de Secretaris-generaal. Elk gebrek aan of elke vraag met betrekking tot het Governance Charter en in het algemeen alles met betrekking tot de ethiek wordt hem overgemaakt voor advies.

Coördinatie

Het geheel van de bepalingen en procedures met betrekking tot het vaststellen van de financiële staten, evenals het opvolgen van de liquiditeiten van de groep valt onder de verantwoordelijkheid van de financiële directie.

Deze brengt regelmatig verslag uit aan het auditcomité dat 3 à 4 keer per jaar, of telkens dit nuttig geacht wordt, bijeen komt. Rekening houdend met de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van haar bestaande manier van werken, heeft het auditcomité het niet nuttig geacht om een specifieke interne audit te creëren.

De commissaris brengt twee keer per jaar verslag uit aan het auditcomité.

In 2014 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet opgenomen in een proces-verbaal, maar het auditcomité heeft een extern kantoor belast om de kwaliteit van de bestaande systemen na te kijken. Het betreft een opdracht van drie jaar waarbij elk jaar specifieke zaken zullen worden geauditeerd en verslag zal worden uitgebracht aan het auditcomité.

12. BIJZONDERE BEPALINGEN DIE VAN BELANG ZIJN ALS EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP WORDT UITGEBRACHT

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine enerzijds en de CEO, Stratefin en de vroegere leden van het directiecomité Strategy, Management and Investments en André Bosmans Management anderzijds, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap.

Deze twee groepen controleren aldus 72,78% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

Indien één van beide groepen haar aandelen wil verkopen, bestaat er tussen hen een voorkeepsrecht.

In geval van een vriendelijke controlewijziging die een wijziging in het management van de vennootschap zou impliceren, kan geen enkel lid van het management zich op een specifieke overeenkomst beroepen om aanspraak te maken op een uitzonderlijke afkoopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Op te merken valt dat bij het ontslag van het directiecomité of van een van zijn leden, diens aandelen B met preferent dividend dit recht verliezen tenzij zij worden overgenomen door een ander lid van het directieteam.

In artikel 39 van de statuten van de vennootschap wordt uitgelegd hoe dit preferent dividend wordt bepaald.

13. DIVIDEND

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar beveelt de Raad van bestuur de jaarvergadering aan om geen dividend uit te keren.

14. KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2014.

15. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van vennootschappen bevestigt de Raad van bestuur de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité. Deze onafhankelijkheid werd gerechtvaardigd bij hun respectievelijke benoemingen en de deskundigheid op gebied van boekhouding en audit blijkt duidelijk uit de biografieën van de leden van het auditcomité.

Opgemaakt te Brussel op 15 april 2015

VASTGOEDVERSLAG





Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerders voldoen, te bouwen of om te vormen.

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

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENSTELLING

Per 31 december 2014 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 20 gebouwen (waarvan 5 in joint-venture aangehouden), 5 terreinen (waarvan 1 in joint-venture aangehouden), met daarnaast een economische deelneming van respectievelijk 49,7% en 51,4% in de 2 commerciële projecten van Urbanove in Verviers en Namen.

Het grootste gebouw vertegenwoordigt circa 9% van de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille, wat van een goede diversificatie van de vastgoedportefeuille getuigt.

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE¹

Op 31 december 2014 bedraagt de waarde van de portefeuille € 335,1 miljoen. Deze is als volgt samengesteld:

- Vastgoedbeleggingen: € 82,3 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 148,0 miljoen
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen: € 104,8 miljoen : € 104,8 miljoen
 - waarvan Atlantic Certificates en Montea²: € 3,7 miljoen
 - waarvan Bureau Cauchy en Charleroi Tirou Promotion: € 4,2 miljoen
 - waarvan Urbanove³: € 45,4 miljoen
 - waarvan Grondbank The Loop⁴: € 15,6 miljoen
 - waarvan Dolce⁴ conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14): € 35,9 miljoen

1 Niet geauditeerd.

2 Banimmo heeft in november 2014 haar participatie in Montea verkocht. Banimmo zal echter recht hebben op het dividend van de eerste 6 maanden van 2014, vertegenwoordigd door coupon 13 afgeknipt bij de kapitaalsverhoging van Montea in juni 2014.

3 Op basis van de waarde van de deelneming en de nominale waarde van de mezzanine-financiering.

4 Op basis van de waardering van de vastgoedexpert.

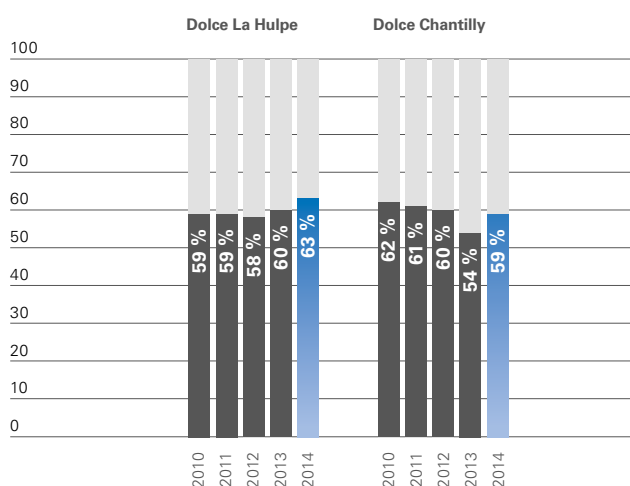
VASTGOEDVERSLAG



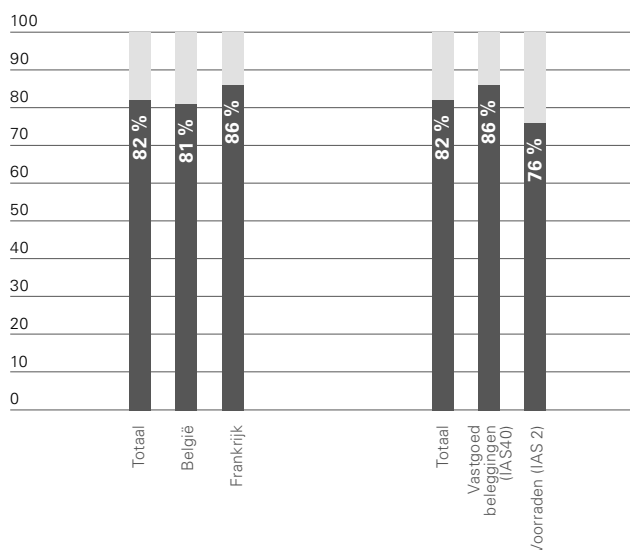
Dolce La Hulpe Brussels



BEZETTINGSGRAAD VAN CONFERENTIECENTRA



BEZETTINGSGRAAD PER LAND



BEZETTINGSGRAAD

Wat de nieuwe verhuringen betreft, heeft Banimmo een bijzonder vruchtbaar jaar gekend: de totale oppervlakte aan nieuwe verhuringen beslaat 12400 m² en werd vooral gerealiseerd in België binnen de kantorensector.

Zo werd het volledige gebouw H5 (3785 m²) voor lange termijn verhuurd aan Electrabel. Ook het gebouw Alma Court vertoont een bezettingsgraad van 94% dankzij de verhuur van 3916 m² extra oppervlakte. Het kantoorgebouw in La Hulpe heeft zijn situatie eveneens zien verbeteren dankzij de verhuur van 1350 m².

In Frankrijk werden bijna 1000 m² nieuwe verhuringen geregistreerd.

Als gevolg hiervan is de globale bezettingsgraad¹ (vastgoedbeleggingen en in voorraad aangehouden gebouwen) van de portefeuille² gestegen van 78,8% in 2013 naar 82,1% eind 2014. Het kantorensegment heeft een gelijkaardige belangrijke stijging van zijn bezettingsgraad laten optekenen: van 74,3% eind 2013 naar 80,8% in 2014. Binnen dit segment hebben enkel de gebouwen North Plaza (10000 m² beschikbaar), Diamond (4000 m² beschikbaar) en, in mindere mate, Kunst 27 (1100 m² beschikbaar) nog belangrijke niet bezette oppervlaktes. We merken op dat het gebouw North Plaza tussen 3 kandidaten weerhouden werd in het kader van een openbare aanbesteding voor de Europese Commissie. Een beslissing zou in de loop van april genomen moeten worden.

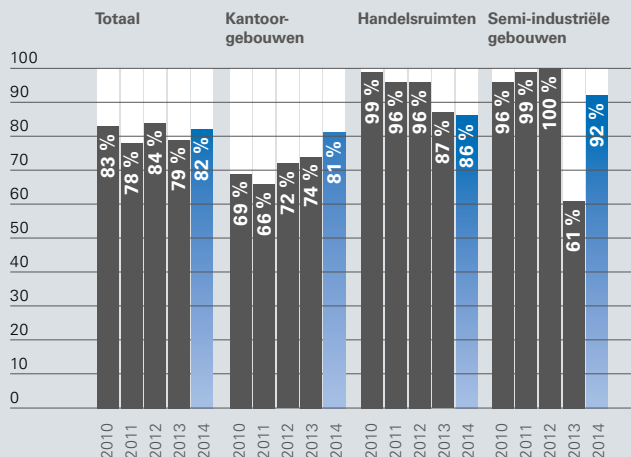
De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra³ bedraagt 63% in La Hulpe en 59% in Chantilly. De bezettingsgraad van Dolce La Hulpe is gestegen onder meer dankzij de

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

² Deze bezettingsgraad omvat dus niet de in joint-venture aangehouden gebouwen (conferentiecentra, Urbanove, enz.).

³ Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

BEZETTINGSGRAAD VAN DE PORTEFEUILLE



Dolce La Hulpe Brussels

ondertekening van een belangrijk commercieel akkoord in de loop van 2013 voor het ontvangen van de Deloitte University die de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de regio EMEA (Europe, Middle East and Africa) groepeerde.

In Chantilly (Frankrijk) kende de bezettingsgraad een lichte stijging. Op de site van Chantilly wordt de activiteit nog steeds belemmerd door de werken aan het hotelcomplex en door een moeilijk algemeen klimaat in Frankrijk. De resultaten van Dolce Chantilly herstellen zich evenwel.

BRUTO HUURRENDEMENT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2014 bedroegen de bruto contractuele huurgelden € 15,4 miljoen. Dit bedrag omvat de toekomstige huurgelden van de built-to-suit die gebouwd worden (gebouw Deloitte en Secrétan), hetzij een bedrag van € 2,4 miljoen.

De waarde van de gebouwen bedraagt € 230,3 miljoen, waarvan € 82,3 miljoen voor de vastgoedbeleggingen (IAS 40) en € 148,0 miljoen voor de in voorraad aangehouden gebouwen (IAS2).

Het globaal huurrendement¹ op lopende huurinkomsten voor de vastgoedbeleggingen en de in voorraad aangehouden gebouwen (met uitzondering van gebouwen aangehouden door de joint-ventures of deelnemingen) bedraagt 6,7% op 31 december 2014, in vergelijking met 7,1% op 31 december 2013.

Het potentiële huurrendement, d.i. het globale huurrendement op lopende huurinkomsten inclusief de geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes, bedraagt 8,3% op 31 december 2014 ten opzichte van 9,2% op 31 december 2013.

¹ Het brutohuurrendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden te delen door de fair value of reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gebouwen volgens IAS 40) en voorraadwaarde (gebouwen volgens IAS 2).

	Huurrendement	Potentieel huurrendement
Geografische benadering		
België	6,6 %	8,4 %
Frankrijk	6,9 %	8,2 %
Totaal	6,7 %	8,3 %

Benadering volgens activatype		
Handelsruimten	7,7 %	9,0 %
Kantoorgebouwen	7,0 %	8,8 %
Terreinen	0,3 %	0,5 %
Totaal	6,7 %	8,3 %

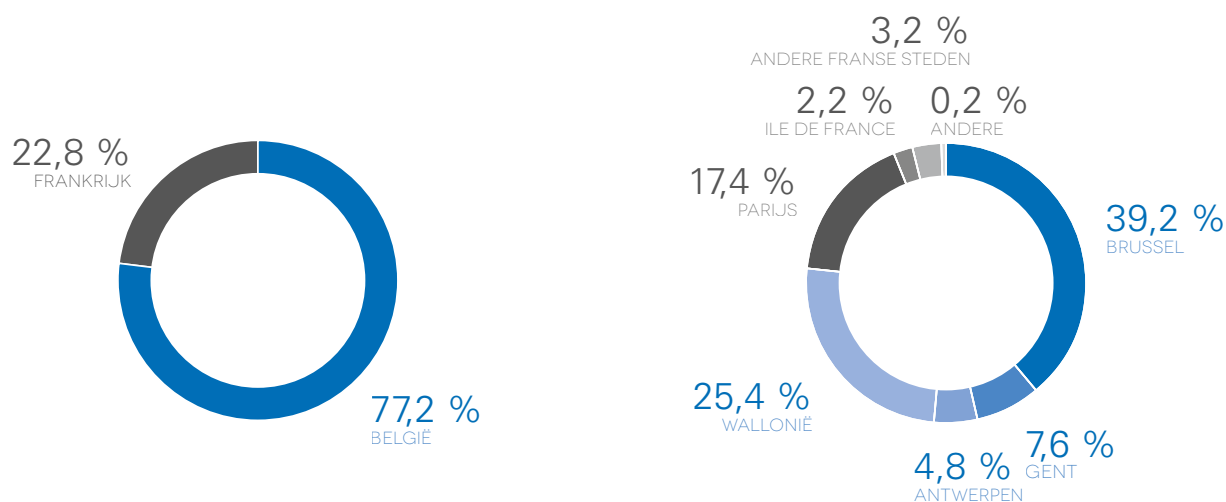
Boekhoudkundige benadering		
Vastgoedbeleggingen (IAS 40)	7,3 %	8,6 %
Voorraden (IAS 2)	6,3 %	8,2 %
Totaal	6,7 %	8,3 %

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE¹

Banimmo heeft ervoor gekozen in haar investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op haar drie markten aandienen, met name België, Frankrijk en Luxemburg.

Per 31 december 2014 lag 77% van de portefeuille in België, terwijl het saldo zich in Frankrijk bevond. Sinds 31 december 2007, heeft Banimmo geen vastgoedactiva meer in Luxemburg. Luxemburg blijft echter één van de drie voorkeursmarkten van Banimmo.

Het aandeel van de portefeuille in Frankrijk is eind 2014 sterk verminderd, dit komt door de verkoop in oktober 2014 van de galerij Bagatelle in Suresnes. Het aantal in Frankrijk gelegen activa zou in de toekomst opnieuw proportioneel moeten toenemen, mede dankzij de aankoop in januari 2015 van een handelsgalerij in Pantin (Parijs).



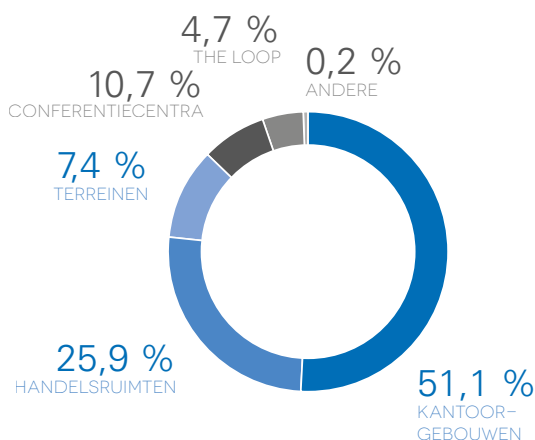
¹ De grafieken die de spreiding van de portefeuille weergeven zijn gebaseerd op de waarde van de portefeuille van € 335,1 miljoen.



Dolce La Hulpe Brussels - Brasserie 135

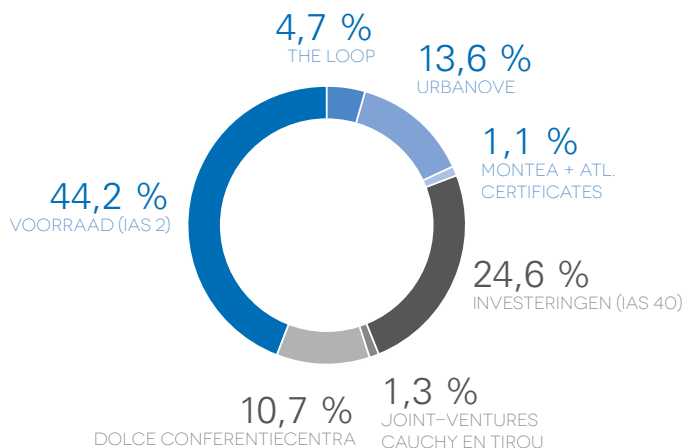
PORTEFEUILLEVERDELING NAAR GEBOUWTYPE

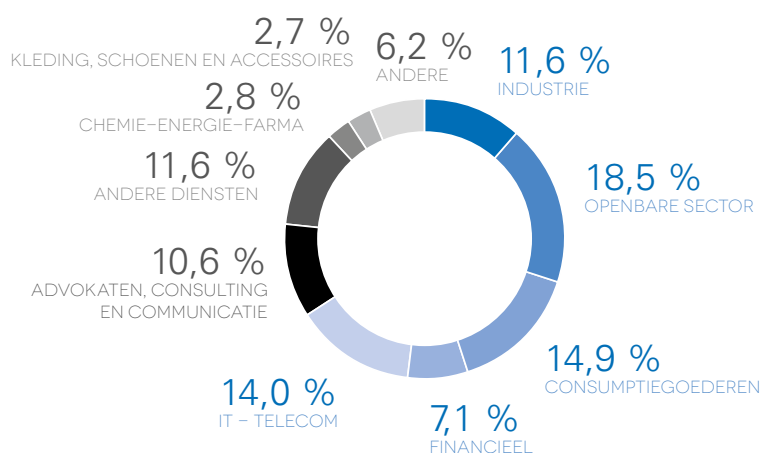
Een van de hoofdkenmerken van de vastgoedportefeuille van Banimmo is de hoge diversificatie. Banimmo streeft naar een beter evenwicht tussen die drie sectoren van haar portefeuille, met name de kantoorgebouwen, de handelspanden en de conferentiecentra met het behoud van een belangrijke participatie in Urbanove. Op die manier is haar portefeuille minder gevoelig aan de conjunctuur schommelingen. Sinds 2008 heeft Banimmo het aandeel van de kantoorgebouwen vermindert. Dit segment vertegenwoordigt nu nog maar 51,1% van de portefeuille. In 2012 en 2013 was dit percentage nog lager. Omwille van de verkopen gedurende de afgelopen 2 jaren, voornamelijk van handelsruimten, is dit percentage in 2014 gestegen.



PORTEFEUILLEVERDELING NAAR INVESTERINGSTYPE

Door zich in een specifieke niche te profileren, heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen vastgoedactiva die recurrente inkomsten genereren en activa in (her)ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49% in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly en een (economische) deelneming van respectievelijk 49,7% en 51,4% in de 2 shoppingcentra-projecten van Urbanove in Verviers en Namen.



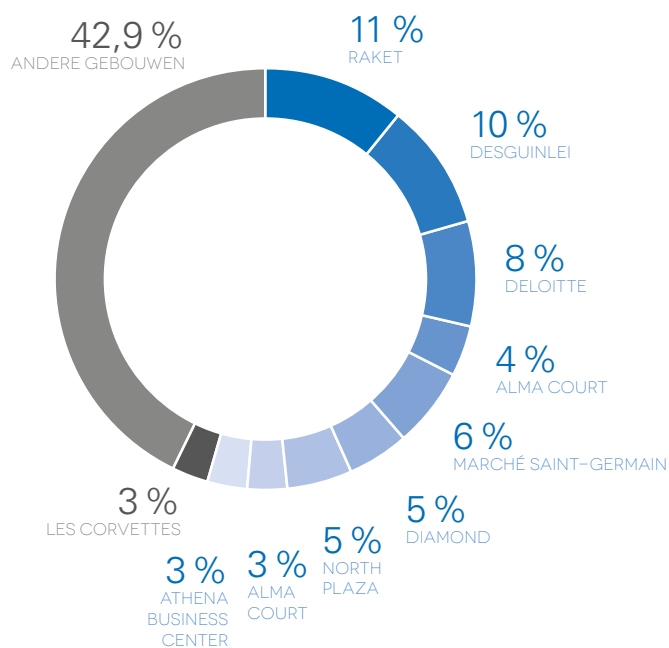


PORTEFEUILLEVERDELING NAAR HUURDERSECTOR

Er is een evenwichtige spreiding over de belangrijkste sectoren van de detailhandel, industrie en diensten.

RISICOSPREIDING NAAR HUURDERS

De huurinkomsten van Banimmo zijn verspreid over 89 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. Onderstaande grafiek toont de 10 belangrijkste huurders (met vermelding van het gehuurde gebouw) die 57% van de huurinkomsten uitmaken.



Galerie Bagatelle - Suresnes

CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

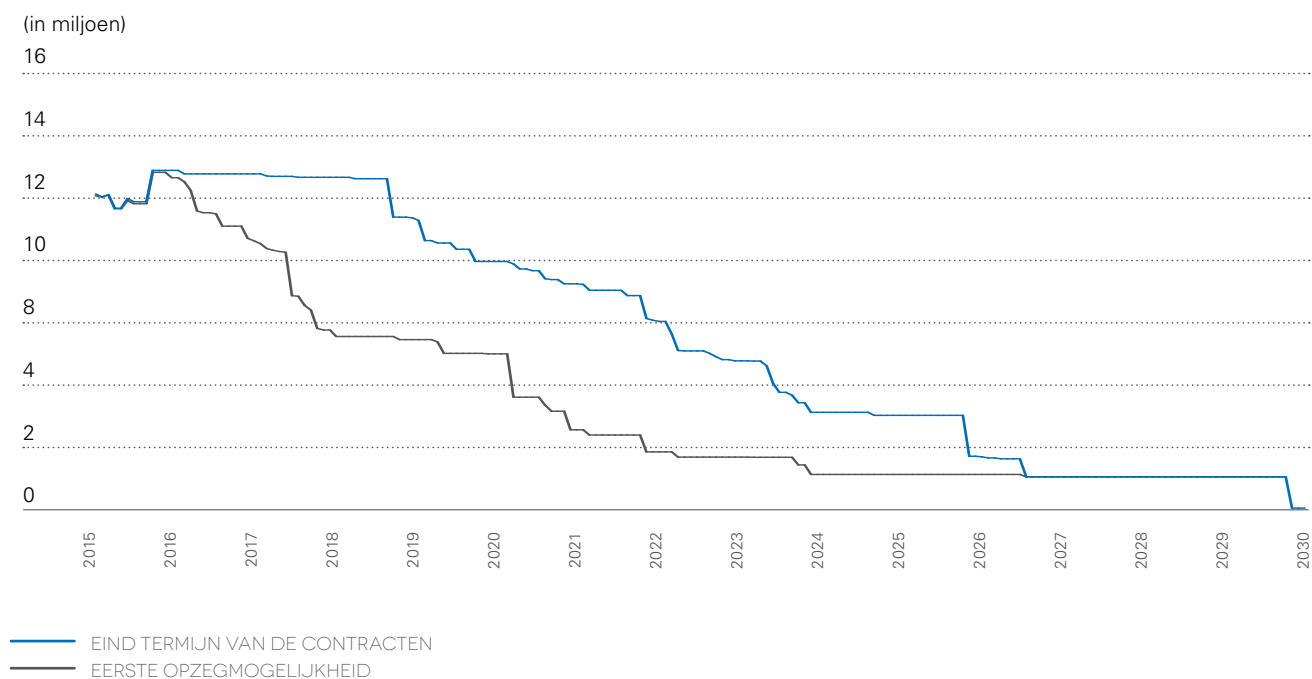
Een groot aantal huurcontracten werd afgesloten voor een lange termijn, wat de kwaliteit van de portefeuille versterkt.

Op 31 december 2014 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eindvervaldatum 7,1 jaar, in vergelijking met 7,5 jaar in 2013.

Traditioneel zijn de huurcontracten van het type 3/6/9 (termijn van 9 jaar met opzegmogelijkheid na 3 jaar), wat de verdeling van de grafiek hiernaast verklaart.

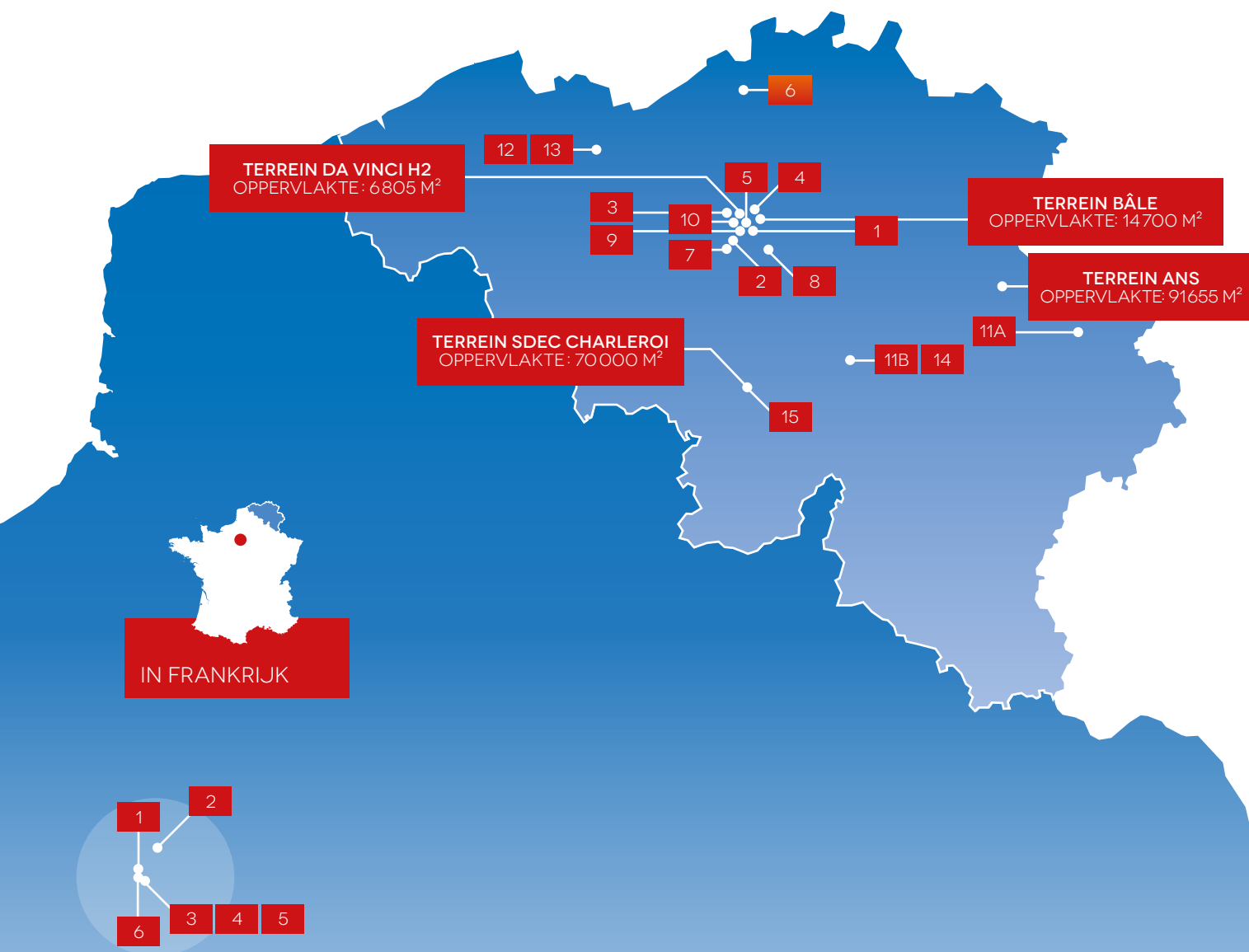
De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot de volgende tussentijdse vervaldatum bedraagt 4,5 jaar, in vergelijking met 4,6 jaar in 2013.

De stijging van de huurinkomsten begin 2015 vloeit voort uit de de ingebruikname van de gebouwen Deloitte en Secrétan tengevolge van hun geplande oplevering.



VASTGOEDVERSLAG

EN BELGIË





1 ALMA COURT
VASTGOEDBELEGGINGEN

Lenneke Marelaan 4-8
1932 St-Stevens-Woluwe

Oppervlakte: 16042 m²
Parkeerplaatsen: 280
Bouwjaar: 2001
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +6
Kelderverdiepingen: 2
Bezettingsgraad: 94 %



2 ARTS 27
VOORRAAD

Kunstlaan 27, 1040 Brussel

Oppervlakte: 3734 m²
Parkeerplaatsen: 35
Renovatiejaar: 2008-2009
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +7
Kelderverdiepingen: 2
Bezettingsgraad: 59 %



3 ATHENA BUSINESS CENTER
VASTGOEDBELEGGINGEN

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Oppervlakte: 18180 m²
Parkeerplaatsen: 333
Renovatiejaar: gedeeltelijk
gerenoveerd in 2003
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 65 %
(Residentiële reconversie
wordt overwogen)



4 DA VINCI H3
VASTGOEDBELEGGINGEN

Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

Oppervlakte: 12449 m²
Parkeerplaatsen: 100
Renovatiejaar: 2005-2006
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1
Bezettingsgraad: 100% (de
schuldvorderingen voor de erfpacht
verschuldigd door de Europese Commissie
voor dit gebouw werden overgedragen)



5 DA VINCI H5
VOORRAAD

Schiphollaan 3, 1140 Brussel

Oppervlakte: 3785 m²
Parkeerplaatsen: 74
Renovatiejaar: 2010
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +2
Bezettingsgraad: 67 %
(in januari 2015 bedraagt de
bezettingsgraad van dit gebouw 100%)



6 DESGUINLEI
VOORRAAD

Desguinlei 100, 2018 Antwerpen

Oppervlakte: 13996 m²
Parkeerplaatsen: 155
Bouwjaar: 1975
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +6
Kelderverdiepingen: 2
Bezettingsgraad: 100 %



7 DIAMOND BUILDING
VASTGOEDBELEGGINGEN

Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel

Oppervlakte: 12771 m²
Parkeerplaatsen: 269
Bouwjaar: 1994
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +5
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 60 %

VASTGOEDVERSLAG



IN BELGIË



8 DOLCE LA HULPE BRUSSELS JOINT-VENTURE

Chaussée de Bruxelles 135, 1310 La Hulpe

Oppervlakte: 35977 m²
Parkeerplaatsen: 538
Renovatiejaar: 2006, 2007
 en 2008 voor de spa
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +2
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 63 %



9 RAKET VOORRAAD

Raketstraat 40, 1140 Brussel

Oppervlakte: 8242 m²
Parkeerplaatsen: 152
Renovatiejaar: 2011
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1
Bezettingsgraad: 100 %



10 NORTH PLAZA VOORRAAD

Koning Albert II laan 9, 1210 Brussel

Oppervlakte: 13630 m²
Parkeerplaatsen: 146
Renovatiejaar: 2009-2012
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +8
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 26 %



11 URBANOVE JOINT-VENTURE

A. Project commercieel centrum
in **Verviers**:

Oppervlakte: 29700 m² (11A)

B. Project commercieel centrum in **Namen**:

Oppervlakte: 22500 m² (11B)



12 THE LOOP JOINT-VENTURE

Maaltekouter, 9051 Ghent

Type pand: Grond
Bebouwbare oppervlakte: 372000 m²



13 DELOITTE - TETRIS BUSINESS PARK GHENT VOORRAAD

Raymonde de la Rochelaan, 9000 Gent

Oppervlakte: 7300 m²
Parkeerplaatsen: 167
Bouwjaar: 2015
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +5
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 100 %



14 CAUCHY JOINT-VENTURE

Boulevard Cauchy – 5000 Namen

Oppervlakte: 3 gebouwen van
3000 m², 5000 m² en 7000 m²
Parkeerplaatsen: 150
 (gemeenschappelijke parking
voor de 3 gebouwen)
Bouwjaar: 2015 (gebouw van 3000 m²)
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +5
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 100%
 (voor het gebouw C)



15 TIROU JOINT VENTURE

Boulevard Tirou – 6000 Charleroi

Oppervlakte: 7900 m²
Parkeerplaatsen: 76
Bouwjaar: 2015
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +7
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 100 %



1 LES CORVETTES VASTGOEDBELEGGINGEN

Avenue de Stalingrad 142-160, 92700 Colombes

Oppervlakte: 14215 m²
Parkeerplaatsen: 112 buitenplaatsen + 364 ondergrondse plaatsen
Bouwjaar: 1990
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +3
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 87 %



2 DOLCE CHANTILLY JOINT-VENTURE

Route d'Aprémont; 60500 Vineuil St-Firmin (Chantilly)

Oppervlakte: 17000 m²
Parkeerplaatsen: 300
Renovatiejaar: 2007-2008
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +2
Bezettingsgraad: 59 %



3 MARCHÉ SAINT-GERMAIN VOORRAAD

Rue Clément, 75006 Paris

Oppervlakte: 3 179 m²
Parkeerplaatsen: ondergrondse publieke parking, niet in eigendom van Banimmo
Bouwjaar: 1995 – Start van omvangrijke renovatiewerken in 2015
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers
Bezettingsgraad: 96 %



4 VAUGIRARD VOORRAAD

Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

Oppervlakte: 2083 m²
Parkeerplaatsen: 28
Renovatiejaar: 2011-2012 – (2de renovatiefase in 2015)
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1
Bezettingsgraad: 52 %⁽¹⁾



5 HALLE SECRÉTAN VOORRAAD

Avenue Secrétan – 75019 Paris

Oppervlakte: 3800 m²
Parkeerplaatsen: -
Bouwjaar/Renovatiejaar: levering begin 2015
Bovenverdiepingen: 1
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 96 % (voorverhuringen)



6 ROCQUENCOURT VOORRAAD

Route nationale 307, Parc de Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

Oppervlakte: 21 389 m²
Parkeerplaatsen: twee parking-niveaus in het hoofdgebouw
Bouwjaar: begin jaren '70
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers + 3 (hoofd-gebouw) / Gelijkvloers + 1 voor het bijgebouw
Kelderverdiepingen: 2 (voor het hoofdgebouw)

¹ De bezettingsgraad van dit gebouw is laag omwille van een moeilijke economische klimaat en verhuuringsmarkt. Een tweede renovatiefase is begin 2015 begonnen.



DELOITTE - Tetris Business Park Ghent



Hal Secrétan

DELOITTE – TETRIS BUSINESS PARK GHENT

Banimmo en Deloitte in België hebben een overeenkomst afgesloten voor de constructie van de regionale zetel van de internationale audit en consulting groep te Gent. Het gebouw wordt verhuurd op basis van een leasingovereenkomst van 15 jaar.

Het terrein waarop het gebouw ontwikkeld wordt, is gelegen in Gent op het Tetris Business Park Ghent, tussen de Flanders Expo-gebouwen en de R4. Het gebouw dat voor het regionale kantoor van Deloitte gebouwd wordt, is gelegen aan de westelijke kant van deze site en zal een oppervlakte hebben van ongeveer 7400 m², verspreid over 6 bovengrondse verdiepingen. De gelijkvloerse en ondergrondse verdiepingen zullen, naast de toegang tot het gebouw, plaats bieden aan meer dan 160 parkeerplaatsen.

De ligging van de site op het kruispunt tussen de E40 en E17, in combinatie met het nabij gelegen station Gent-Sint-Pieters en de gemakkelijke tramverbinding, bieden een ruime waaier van mobiliteitsoplossingen.

De werken werden in het najaar van 2014 aangevat, na het bekomen van de nodige bouwvergunningen.

Ook bij het bouwen van dit gebouw zullen bijzondere inspanningen geleverd worden met betrekking tot de energieprestatie

om een gebouw met zeer laag gebruik te verwezenlijken dat in aanmerking zal komen voor een “very good” score in het kader van de BREEAM certificering.

Deze ontwikkeling is de eerste verwezenlijking van het flexibele kantoorconcept Tetris toegepast op de site van The Loop, Tetris Business Park Ghent.

Bij de flexibele vastgoedoplossing Tetris van Banimmo staat flexibiliteit centraal, zowel op het gebied van de oppervlakte, de opsplitsbaarheid van gebouwen of niveaus, als van de huurovereenkomst. Banimmo creëert met Tetris vastgoedoplossingen op maat die inspelen op de huidige economische wisselvalligheden.

Meer informatie over het Tetris Business Park Ghent vindt u op www.tetrisbusinesspark.be

HAL SECRÉTAN

Deze hal van het type Baltard uit het begin van de 19e eeuw is een geklasseerd gebouw. Het staat aan de Avenue Secrétan, in het 19e arrondissement van Parijs en is sinds de opening in gebruik als traditionele markt. In september 2008 opende de gemeente een inschrijving voor projectontwikkelaars, voor de rehabilitatie en de uitbating van de hal. Banimmo heeft op deze inschrijving gereageerd en is in december 2009 door de Stad Parijs als winnaar aangewezen.



Marché Saint-Germain

Na het bekomen van de verschillende vergunningen zijn de werken begonnen in 2013. Deze bestaan uit het verstevigen en herstellen van de metalen structuur van het type Eiffel, vooral door verbetering van de stabiliteit van de palen waarop het gebouw steunt, door herstel van de onderbouw. Bovendien werden een ondergrondse en een mezzanineverdieping gecreëerd en werden winketalages voor de commerciële huurders geopend aan de Avenue Secrétan en de Rue de Meaux.

Momenteel is 92% van het geheel voorverhuurd. De gerenoveerde hal zal in april 2015 worden opgeleverd.

MARCHÉ SAINT-GERMAIN

De galerij van de Marché Saint Germain werd in 2009 aangekocht. Deze is ideaal gelegen in het hart van het 6e arrondissement van Parijs. De galerij omvat 21 winkels van in totaal ongeveer 5 099 m², waarvan 3 183 m² huuroppervlakte in volle eigendom. Gezien de conjunctuur op het moment van deze aankoop, bestond de strategie in eerste instantie uit het behouden en coherent maken van de kwetsbare huursituatie. In die periode functioneerden alleen de winkels op de buitenkant correct. Het doel was het vervangen van een aantal winkels door tijdelijke huurders, om de galerij snel te kunnen ontruimen voor het uitvoeren van het geplande project.

In tweede instantie zou de hele galerij van een introvert geheel worden verbouwd tot een gebouw waarvan de onderverdieping naar buiten gericht is, meer extravert. Hiervoor moeten de centrale gangen verwijderd worden. In 2014 werd een CDAC (gelijkwaardig aan de socio-economische vergunning) verkregen voor een verzoek tot uitbreiding van de verkoopruimte met 1 105 m². Eind 2014 werd bouwvergunning voor dit project verkregen.

De uitzetting van de bestaande huurders begon eind 2014 en zal in april 2015 voltooid zijn, om de werkzaamheden naar behoren te kunnen uitvoeren. Gezien de omvang van de werkzaamheden is het namelijk noodzakelijk dat de galerij volledig leeg is.

Op 31 december 2014 hadden 3 eersterangs internationale merken huurcontracten getekend, waardoor een voorverhuuringratio van 67% werd bereikt. Momenteel zijn besprekingen gaande voor de voorverhuur van de resterende oppervlakte. De gerenoveerde galerij moet eind 2016 worden opgeleverd.

A close-up photograph of numerous wooden planks, likely from a ship's hull or a large wooden structure, painted in a vibrant red color. The planks are arranged in a diagonal pattern, creating a strong sense of depth and texture. The lighting highlights the grain of the wood and the slightly worn, peeling paint.

BANIMMO OP DE BEURS



1. HET BANIMMO AANDEEL

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op de continue markt van NYSE Euronext Brussels, meer in het bijzonder in het compartiment C van deze markt. Dit compartiment groepeerde alle vennootschappen met een beurskapitalisatie tot € 150 miljoen.

Het Banimmo aandeel is onder andere opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate Investment Services met een wegingsfactor van respectievelijk 1,00% en 7,92% (stand per 31 december 2014).

2. DE OBLIGATIES

In mei 2010 heeft Banimmo een obligatie met warrant uitgegeven die terugbetaalbaar is op 10 juni 2015 aan haar nominale waarde van € 75 miljoen. Deze obligatie heeft een coupon van 5,15%. Elke obligatie is voorzien van 35 warrants die elk het recht geven op de intekening op een aandeel van categorie A van Banimmo, tegen betaling van een uitoefenprijs van € 19,45, uitoefenbaar vanaf 2014. Zowel de obligatie als de warrant zijn afzonderlijk genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

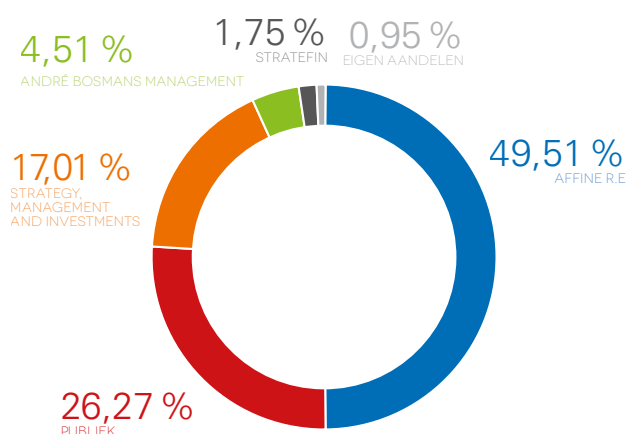
In mei 2013 heeft Banimmo een openbaar bod tot omruiling gelanceerd op alle obligaties die op 10 juni 2015 vervallen. Aan elke obligatiehouder werd voorgesteld om elke bestaande coupure om te ruilen tegen een nieuwe coupure met een bruto coupon van 5,20% en met vervaldatum op 30 mei 2018. Bij de afsluiting van de periode van het bod tot omruiling, werden 34.072 obligaties, die een nominaal bedrag van € 34,072 miljoen vertegenwoordigen, ingebracht in het kader van het bod.

Met dit vrijwillig omruilbod wenste Banimmo haar bestaande obligatielening te verlengen aan gelijkaardige voorwaarden. Met het resultaat van het bod tot omruiling werd het bedrag van € 75 miljoen dat in 2015 verviel op een evenwichtige manier gespreid tussen een bedrag van € 40,9 miljoen dat in juni 2015 vervalt en van € 34,1 miljoen dat in mei 2018 vervalt.

Na de jaarafsluiting heeft Banimmo met succes een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen gelanceerd. De obligaties met een looptijd van 5 jaar, komen op 19 februari 2020 op eindvervaldag en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal enerzijds worden aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-emissie van 2010 die in juni 2015 vervalt en anderzijds voor de financiering van de bestaande projecten.

3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek hieronder geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2014 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden.



AANDEEL BANIMMO

31/12/2014

Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen (A en B)	11 356 544
Aantal op de beurs genoteerde aandelen (A)	10 625 838

Beurskoers (in €)

Hoogste van het jaar	9,20 €
Laagste van het jaar	6,52 €
Bij afsluiting	7,01 €
Gemiddelde van het jaar	8,12 €

Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume	3 205
--------------------------------------	-------

Velocity ratio ¹	7,53 %
-----------------------------	--------

Aangepaste velocity ratio ²	25,10 %
--	---------

Beurskapitalisatie bij afsluiting	79 609 373 €
-----------------------------------	--------------

Op 31 december 2014 bezitten de CEO en de vroegere leden van het Management met uitzondering van 35 000 aandelen van categorie B in handen van bepaalde medewerkers alle aandelen van categorie B die 6,4% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven, naast het gewoon dividend, recht op een tijdelijk preferent dividend (berekend in overeenstemming met de methodologie opgenomen in artikel 39 van de statuten van de vennootschap). De aandelen van categorie B zijn niet verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels.

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten tussen enerzijds Affine R.E. en anderzijds Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin (onderling overleg), die voor de laatste keer gewijzigd werd op 28 juli 2011. Deze blijft tot 28 februari 2016 (midernacht) van kracht, en eindigt automatisch, tenzij ze verlengd wordt.

¹ Volgens de Euronext-methode komt de velocity ratio of omloopsnelheid overeen met het jaarlijkse transactievolume van de op de beurs verhandelde effecten, uitgedrukt als percentage van het aantal uitgegeven effecten. Voor meer informatie: www.euronext.com

² De aangepaste velocity ratio komt overeen met de velocity ratio vermenigvuldigd met de free-float band zoals berekend door Euronext. Voor meer informatie: www.euronext.com

Deze overeenkomst voorziet het volgende :

- 1) De raad van bestuur heeft, overeenkomstig artikel 522 § 1 van het wetboek van vennootschappen, de volheid van beslissingsbevoegdheid en is belast met het algemeen beleid van de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.
- 2) De samenstelling van de raad van bestuur geeft de wil van Affine R.E., Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin weer om de controle van de vennootschap te delen.
- 3) De algemene vergadering benoemt vier onafhankelijke bestuurders.
- 4) De vertegenwoordigers van de twee groepen aandeelhouders nemen hun beslissingen in functie van het belang van Banimmo als onafhankelijke vennootschap en ze maken daarbij abstractie van de eigen vermogensbelangen, financiële en strategische belangen van hun groep.

De vennootschap wordt gecontroleerd door Affine R.E., referentiaandeelhouder, en door Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin die in onderling overleg optreden.

Daarnaast hebben Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin (onderling overleg) in een overeenkomst van 30 juni 2009 onderling een aantal afspraken gemaakt om te overleggen en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkooprecht toegekend op hun Banimmo aandelen. Deze overeenkomst heeft op 6 juli 2009 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de FSMA. De overeenkomst wijzigt de

aandeelhoudersovereenkomst van 24 mei 2007 niet en doet er ook geen afbreuk aan. Laatstgenoemde overeenkomst heeft op 31 oktober 2008 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de FSMA. Op 20 februari 2013 hebben Affine R.E., Strategy, Management and Investments, André Bosmans Management en Stratefin een transparantieverklaring gedaan aan de FSMA.

4. PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 19 mei 2015 voorstellen om geen dividend uit te keren

5. AANDEELHOUDERSKALENDER

Gewone algemene vergadering	19 mei 2015
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2015	Eind augustus 2015
Bekendmaking jaarresultaten 2015	Februari 2016

6. ANALISTEN

Financiële instelling	Naam	Adres	Telefoon	Email
Bank Degroof	Jean-Marie Caucheteux	Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel	+32 2 287 99 20	jeanmarie.caucheteux@degroef.be
ING	Jaap Kuin	Foppingadreef 7 Amsterdam, Pays-Bas 1102BD	+31 20 563 87 80	jaap.kuin@ingbank.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Havenlaan 12, 1080 Brussel	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
Petercam	Herman van der Loos	Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@petercam.be



CORPORATE GOVERNANCE



Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (tel. 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888061724.

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, derde lid, 1° van de Belgische wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak) of Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV).

Banimmo houdt zich aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code Daems (de "Code") die op 12 maart 2009 is gepubliceerd, waar nodig rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo gedraagt zich bijgevolg naar de in deze Code vermelde aanbevelingen volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel).

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Banimmo en wil volledige informatie verstrekken over de regels van behoorlijk bestuur die van kracht zijn in de vennootschap. Het Charter kan geraadpleegd worden op de website van Banimmo (www.banimmo.be).

1. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING VAN DE VENNOOTSCHAP

1.1 REFERENTIECODE

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

1.2 NALEVING VAN DE CODE

De vennootschap heeft zich, op één uitzondering na, aan de Code aangepast.

In afwijking van bepaling 5.5. van de Code worden de voorzitters van de specifieke comités benoemd door die comités en niet door de raad van bestuur. Deze bepaling bestond vroeger reeds.

1.3 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

De belangrijkste kenmerken van de interne controle en risico-beheerssystemen zijn de volgende:

- de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- de raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- wat de verantwoordelijkheden voor interne controle betreft waakt de raad van bestuur met name over:
 - het verifiëren van het bestaan en functioneren van een intern auditsysteem inclusief het vaststellen en het adequaat beheer van de risico's (met inbegrip van deze betreffende het naleven van de wetgeving en de bestaande regels);
 - het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de integriteit van de financiële verslagen van de vennootschap te verzekeren;
 - het evalueren van de prestaties van het directiecomité; en
 - het toezicht houden op de prestaties van de externe audit en op het functioneren van de interne audit.

1.4 RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn comités.

1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2014 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code.

In het boekjaar 2014 kwam de raad van bestuur 7 keer samen, waarvan 3 keer via conference call en een keer door middel van een unaniem schriftelijk besluit, om volgende belangrijkste punten te bespreken:



Raket

- de voorbereiding van de jaarrekeningen 2013, met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden aan de jaarvergadering 2014
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk
- het ontslag en de benoeming van leden van het directiecomité
- de verkoop van de aandelen van Montea
- de verkoop van de aandelen van Luso Invest
- de verkoop van het actief Suresnes
- de overname (partnership) van 2 projecten van City Mall
- de beslissing in verband met een eventuele uitgifte van obligaties
- de aankoop van een actief in Pantin (Frankrijk)



- de opvolging van de lopende onderhandelingen met het oog op de ontwikkeling van veld 12 in Gent
- de verhuring/renovatie van het gebouw North Plaza
- de verkoop van de SAS Le Parc de Rocquencourt

1.4.2 Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2014 vier keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2013 en deze van het eerste semester van 2014.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen;
- de thesaurie situatie en de beschikbare reserves;
- de evolutie van de dossiers in portefeuille;

Het auditcomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2014 drie keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de evolutie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap;
- het systeem van de stock options;
- de verloningspolitiek.

Het benoemings- en remuneratiecomité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking.

1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van haar comités

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhouders vergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herverkiesbaar.

De leden van de comités worden benoemd door de raad van bestuur die hun mandaat op elk moment kan herroepen.

De duur van het mandaat van een lid aan een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.

CORPORATE GOVERNANCE



Arts 27



RAAD VAN BESTUUR

Maryse AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk);
- Voorzitster van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2014: 3/3.
- Einde mandaat: mei 2016.

Alain CHAUSSARD

- Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Polaris 138, 2132JH Hoofddorp, Nederland).
- Bestuurder, lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2014: 4/4.
- Einde mandaat: mei 2016.

Cyril AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk).
- Bestuurder.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7
- Einde mandaat: mei 2016.

Christian TERLINDEN

- Vaste vertegenwoordiger van Stratefin BVBA (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR Brussel 0873 464 016).
- Bestuurder, lid van het directiecomité, CEO.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Einde mandaat: mei 2016.

Didrik van CALOEN

- Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR Brussel 0472 171 650).
- Bestuurder.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Einde mandaat: mei 2016.

André BOSMANS

- Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPR Gent 0476 029 577).
- Bestuurder.
- Lid van het directiecomité en Secretaris-Generaal tot 30 juni 2014.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Einde mandaat: mei 2016.

Dominique de VILLE de GOYET

- Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPR Nijvel, 0469.114.665).
- Onafhankelijke bestuurder, voorzitter van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2014: 4/4.
- Einde mandaat: mei 2016.

Patrick BUFFET

- Vaste vertegenwoordiger van PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Parijs, Frankrijk).
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2014: 3/3.
- Einde mandaat: mei 2016.

Emmanuel van INNIS

- Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVBA (Louizalaan 351, 1050 Brussel, RPR 0849.246.975)
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 5/7.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2014: 3/3.
- Einde mandaat: mei 2016.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

- Vaste vertegenwoordiger van Alter SA (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxemburg).
- Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2014: 7/7.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2014: 4/4.
- Einde mandaat: mei 2016.

UITVOEREND MANAGEMENT

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het wetboek van vennootschappen.

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (voor de volledige lijst zie in artikel 21 c van de statuten).

Op 31 december 2014 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld :

1. Stratefin BVBA. Vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Executive Officer.
2. Filip De Poorter BVBA. Vaste vertegenwoordiger Filip De Poorter. Chief Commercial and Operations Officer.
3. Olivier Durand Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger: Olivier Durand. Directeur Général Banimmo France.
4. Petra Sobry. Secretaris-generaal.

1.5 BELEID IN GEVAL VAN BELANGENCONFLICTEN

Toelichting bij de toepassing van het door de raad van bestuur uitgewerkte beleid betreffende transacties en andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders en leden van het uitvoerend management die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen:

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan.

1.6 WERKWIJZE VOOR HET EVALUEREN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

Informatie over de voornaamste kenmerken van de werkwijze voor het evalueren van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders.

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming, en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is. De raad van bestuur is overgegaan tot de evaluatie voor het boekjaar 2014 zoals hierboven omschreven en heeft ook de wisselwerking tussen niet actieve bestuurders en het uitvoerend management geëvalueerd.

1.7 BONUS IN DE VORM VAN AANDELEN

De algemene vergadering diende tijdens het boekjaar 2014 niet te beraadslagen over het toekennen van dergelijke incentives.

1.8 REMUNERATIEVERSLAG

1.8.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2014 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

De vennootschap heeft geen andere leiders in de zin van artikel 96§3 van het wetboek van vennootschappen dan de uitvoerende bestuurders en de leden van het directiecomité; de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap zijn trouwens lid van het directiecomité.

De procedure voor de uitwerking van het remuneratie beleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2014 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren en dat sinds de IPO van 2007.

Het benoemings- en remuneratiecomité blijft zich op de hoogte houden van de marktpraktijken en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2013 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2014.

De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15.000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1.000 exclusief BTW per vergadering. Voor de deelname aan de vergaderingen van het auditcomité wordt het maximale bedrag van zitpenningen per jaar beperkt tot € 3.000.

1.8.2 Verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar toegepaste remuneratiebeleid van de vennootschap voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, die minstens de volgende informatie bevat:

a) de principes waarop de remuneratie gebaseerd is, met vermelding van het verband tussen de remuneratie en de prestaties.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet. Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst ondertekend. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend. De CEO, Stratefin BVBA, krijgt een incentive via het houden van B aandelen die recht geven op een preferent



Tetris Business Park Ghent



dividend conform artikel 39 van de statuten. Dit artikel voorziet een incentive ten voordele van de CEO. Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen en is dus volledig afhankelijk van de resultaten van de vennootschap.

b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie.

c) de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er worden geen prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend. Het preferent dividend dat toegekend is aan het management is het enige voordeel voor de leden van het directie comité naast hun contractuele vergoeding.

d) informatie over het remuneratiebeleid van de komende twee boekjaren.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd.

1.8.3 Op individuele basis, het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend.

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2014 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL et EVI Consult SPRLU) elk een bedrag van € 15000.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Holdaffine BV en SMI BVBA krijgen eveneens een vergoeding van € 15000. André Bosmans Management BVBA, niet uitvoerend bestuurder sedert 1 juli 2014, ontving € 7500, hetzij de helft van de andere bestuurders.

Voor het boekjaar 2014 werd een vergoeding van € 3000 toegekend aan Icode BVBA, Alter SA et Holdaffine BV en een vergoeding van € 3000 aan Affine R.E. SA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA voor hun deelname aan de comités waarin ze zetelen.

Gedurende het boekjaar 2014 hebben twee niet uitvoerende bestuurders, André Bosmans Management BVBA en Strategy, Management and Investments BVBA, op een voor elk van hen onderscheiden gebied, bijzondere taken uitgevoerd. Voor deze taken werd hen een vergoeding toegekend van respectievelijk € 70000 en € 135000.

1.8.4 De CEO kan, conform art.39 van de statuten van Banimmo via preferente dividenden, vergoedingen krijgen die gekoppeld zijn aan de prestaties van de vennootschap.

1.8.5 Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden (CEO) bedraagt € 584 084.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 350 000;

b) variabele remuneratie: € 146 700;

c) pensioen: geen enkel bedrag;

d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 87 384 inclusief verzekering leven/overlijden, invaliditeit en hospitalisatie, de bijdragen voor de sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen.

Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.



1.8.6 Op globale basis, bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort aan de andere uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt, € 1716944.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 166 018 ;
- b) variabele remuneratie: 391 700 ;
- c) pensioen: geen enkele bedrag ;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 159 226 de bijdragen voor de sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen.

Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.

1.8.7 Voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode van 12 maanden of een daarmee overstemmende vergoeding, behalve voor Stratéfin (CEO – uitvoerend bestuurder) waar de 12 maanden vervangen worden door 18 maanden.



Tetris Business Park Ghent

2. VERSCHIEDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

Binnen de raad van bestuur van de vennootschap worden beide geslachten vertegenwoordigd. De vennootschap is overigens zeer bekommerd om het representatief karakter van de samenstelling van haar raad van bestuur.

Dit criterium zal deel uitmaken van de criteria voor de benoeming van nieuwe bestuurders.

3. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

Overeenkomstig bijlage B van de Code werd mevrouw Petra Sobry, secretaris-generaal, door de raad van bestuur van 26 februari 2015, benoemd tot compliance officer. De compliance officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap die voor eigen rekening worden uitgevoerd door de bestuurders en door andere door hen aangewezen personen, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

3.1 TOEZICHT OP UITGEVOERDE TRANSACTIES OP BANIMMO-AANDELEN

De compliance officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkomen betreft. Hij dient te zorgen dat de betrokkenen in kennis worden gesteld van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien dient hij ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde “gesloten periodes” bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de afgeleide financiële instrumenten van Banimmo, dit zowel voor de leidinggevende personen van Banimmo als voor elke andere persoon die op de hiervoor vermelde lijsten is vermeld, en voor elke persoon die nauw met hen verbonden is. Het gaat om de volgende gesloten periodes:

- De periode van één maand die voorafgaat aan de openbaarmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap
- Elke periode waarin als voorkennis aangemerkte informatie bekend is.

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde gesloten periodes voor het volgende boekjaar mee.



3.2 BEPERKINGEN OP TRANSACTIES UITGEVOERD DOOR LEIDINGGEVENDE PERSONEN EN WERKNEMERS

De leidinggevende personen en de werknemers die van plan zijn transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten (derivaten) van Banimmo moeten de compliance officer hiervan schriftelijk (per fax, e-mail) in kennis stellen. De compliance officer zal hiertoe toestemming verlenen of weigeren bij schriftelijke beslissing binnen 48 uur na ontvangst van de aanvraag. De transactie moet binnen vijf werkdagen na ontvangst van de toestemming worden uitgevoerd. De compliance officer die zelf van plan is transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten van de vennootschap moet de raad van bestuur hiervan schriftelijk (per fax, e-mail) in kennis stellen.

De leidinggevende personen moeten bevestigen dat de transactie uiterlijk vijf werkdagen daarna werd uitgevoerd.

De leidinggevende personen moeten de FSMA in kennis stellen van de transacties die voor eigen rekening worden uitgevoerd op de aandelen van de Vennootschap. De hierboven bedoelde informatieplicht moet uiterlijk vijf werkdagen na het uitvoeren van de transactie worden nageleefd.

4. REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

Bij weten van Banimmo hebben de bestuurders en leden van het directiecomité geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de Vennootschap kan ontstaan.

Drie bestuurders zijn op voorstel van de referentieaandeelhouder Affine R.E. benoemd en drie bestuurders zijn op voorstel van het management benoemd.

Het directiecomité van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur, en in artikel 524 ter van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten in het directiecomité.

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochtervennootschappen, en anderzijds elke bestuurder of lid van het directiecomité, al dan niet bedoeld door de artikelen 523 of 524 van het Wetboek van vennootschappen, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2014 heeft geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

Design www.concerto.be

Foto-credits

Y. Glavie, Nicolas Karadimos, Marc Detiffe, Antoine Rose.

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans.
Een exemplaar kan bekomen worden op de dienst
communicatie:

Tel.: 02 710 53 11

Fax: 02 710 53 13

e-mail: valerie.baugnee@banimmo.be

Versie van het jaarverslag

Dit Nederlands jaarverslag is een vertaling van het
Franstalige jaarverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht.
Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid
van Banimmo.



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

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



RECYCLING OUR CITIES



JAAREKENINGEN EN
AANVULLENDE INFORMATIE 2014

INHOUDSTAFEL



1	JAARREKENINGEN	67	AANVULLENDE INFORMATIE
2	Geconsolideerde resultatenrekening	68	Maatschappelijk kapitaal
2	Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	68	Oprichtingsakte en statuten
3	Geconsolideerde balans	74	Controle van de vennootschap
4	Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	74	Verklaringen
6	Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	75	Werknemers
7	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	75	Milieu
62	Verslag van de commissaris	75	Rechtszaken en arbitrage
65	Jaarrekening onder verkorte versie van banimmo	75	Commissaris
		76	Organogram
		78	WOORDENLIJST



JAAARREKENINGEN



GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2014	2013	2012
Huurinkomsten		12 953	12 407	14 035
Kosten van verhuring	19	-3 955	-2 523	-3 318
Nettohuuropbrengst uit gebouwen		8 998	9 884	10 717
Netto resultaat op vastgoedverkoop	20	9 052	4 379	3 226
Erelonen en beheersvergoedingen		978	874	1 417
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-3 930	-6 549	4 128
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-400	-5 800	367
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-57	-314	-326
Vastgoedresultaat		14 641	2 474	19 529
Administratieve kosten	23	-8 352	-7 572	-7 870
Andere inkomsten		0	0	0
Operationeel resultaat		6 289	-5 098	11 659
Financiële kosten	25	-11 570	-7 878	-13 561
Financiële opbrengsten	25	5 668	5 266	3 853
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-3 869	-11 782	947
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	10 503	0
Afschrijvingen (toevoeging/terugnane) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-4 001	-3 157	0
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	249	0
Resultaat op andere financiële vaste activa	25	-29	-108	0
Resultaat voor belastingen		-7 512	-12 005	2 898
Belastingen	26	-1 810	-1 923	-224
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		-9 322	-13 928	2 674
Resultaat van het boekjaar		-9 322	-13 928	2 674
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-9 320	-13 928	2 678
- Minderheidsbelangen		-2	0	-4
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	-0,82	-1,23	0,24
- Aandelen B	27	-0,82	-1,23	0,24

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2014	2013	2012
Netto resultaat		-9 322	-13 928	2 674
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		0	0	0
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		352	-182	3
Uitgestelde belastingen		-120	62	-2
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		232	-120	1
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		0	0	0
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		0	-137	0
Uitgestelde belastingen		0	0	0
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		0	-137	0
Globaal resultaat van de periode		-9 090	-14 185	2 675
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-9 088	-14 185	2 679
- Minderheidsbelangen		-2	0	-4

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2014.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2014	2013	2012
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	82 283	83 168	93 954
Materiële vaste activa	7	1 892	1 825	1 560
Immateriële vaste activa		96	227	570
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	10 179	10 759	60 854
Uitgestelde belastingactiva	16	5 847	5 242	4 914
Langlopende financiële activa	9	67 901	83 590	58 776
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	2 454	2 569	2 371
TOTAAL VASTE ACTIVA		170 652	187 380	222 999
VLOTTENDE ACTIVA				
Gebouwen in Voorraad	11	148 009	152 060	166 704
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering		964	0	0
Kortlopende financiële activa	9	820	1 042	1 028
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	13 635	11 444	8 601
Kortlopende belastingvorderingen		1 033	792	355
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	0	0	0
Kas en kasequivalenten	13	4 631	4 066	3 998
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		169 092	169 404	180 686
TOTAAL ACTIVA		339 744	356 784	403 685
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	107 050	132 566	132 550
Geconsolideerde reserves		-489	-16 915	401
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep		106 561	115 651	132 951
Minderheidsbelangen		301	0	279
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		106 862	115 651	133 231
PASSIVA				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	179 014	193 028	231 095
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	16	0	0	3 826
Voorzieningen	17	1 230	1 892	2 646
Handelsschulden en andere schulden	18	4 327	6 615	6 798
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		184 571	201 535	244 335
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	19 786	6 083	7 100
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	7 398	6 637	9 444
Kortlopende belastingschulden		2 453	5 826	691
Voorzieningen	17	72	61	74
Handelsschulden en andere schulden	18	18 602	20 991	8 810
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		48 311	39 598	26 119
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		339 744	356 784	403 685

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2014.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2014	2013	2012
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten				
NETTO RESULTAAT		-9 322	-13 928	2 674
- Belastingen	26	1 810	1 923	224
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	0	-341	316
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	7	0	64	4
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	-249	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		29	108	0
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-8 954	-4 037	-3 543
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	3 930	6 549	-4 127
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering		-98		
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	400	5 800	-368
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	175	88	109
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		112	197	138
- Waardeverminderingen op vorderingen		-25	166	-94
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		177	-970	-31
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	7 869	14 906	-947
- Resultaat van de herklassering van venootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		0	-10 503	
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen gekocht		0	17	17
- Rentelasten	25	7 622	7 751	9 033
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-5 668	-5 266	-3 854
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op verbonden partijen		325	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		3 429	122	4 529
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		1 811	2 397	4 080
Wijzigingen van het werkkapitaal:				
- Voorraden		0	0	0
- Handelsvorderingen en andere vorderingen		-1 967	-2 816	451
- Handelsschulden en andere schulden		5 425	731	271
- Voorzieningen		-651	-766	-531
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		2 807	-2 851	191
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Betaalde belastingen		-6 502	-1 181	-459
Terug ontvangen belastingen		353	2	578
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-1 531	-1 633	4 390

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2014.

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	2014	2013	2012
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen		0	-277	0
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	0	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-2976	-3 112	-3 715
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	7 691	734
Aankoop van gebouwen in voorraad		-20 174	-5 811	-8 320
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	11	-19 878	-10 660	-14 012
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad		36 642	41 284	1 127
Kosten voor investeringen in bestellingen in uitvoering		-833	0	0
Opbrengst uit de realisatie van bestellingen in uitvoering		375	0	0
Opbrengst uit de verkoop van vorderingen op lange termijn		0	0	10 807
Aankoop van materiële vaste activa	7	-242	-424	-99
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	0	0	0
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa		0	7	3
Aankoop van immateriële vaste activa		-79	0	-424
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		0	0	0
Aankoop van participaties	8	-3 390	0	0
Verkoop van participaties	8	0	19 287	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	1 609	1 534
Aankoop van financiële activa		0	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	2 533	145	142
Verkoop van financiële activa		26 961	191	151
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	9	-11 720	-1 972	-4 624
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		0	4 693	0
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		339	2 030	3 487
Andere		-1	-6	20
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		7 557	54 675	-13 189
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		5 245	-36 150	20 150
Nieuwe leningen		2 035	3 090	0
Terugbetaling van leningen		-2 463	-5 097	-1 705
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)		5	-681	0
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		0	0	0
Betaalde intresten		-7 184	-7 207	-8 682
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 668	-2 930	-2 517
Andere ontvangen intresten		9	18	230
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		0	-3 114	-3 105
Inkoop van eigen aandelen		0	0	0
Kapitaalvermindering		0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	0	0	0
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-5 021	-52 071	4 371
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		1 005	971	-4 428
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	1 933	962	5 390
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	2 938	1 933	962

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2014.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- tingen	Kapitaal	Reser- ves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Gecon- soli- deerde reserves	Opbreng- sten en kosten recht- streeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen toe- wijsbaar aan de groep	Minder- heids- belan- gen	Totaal van het geconso- lideerde eigen vermo- gen
Saldo per 31 december 2011		132 016	518	-1 862	2 209	441	133 322	283	133 605
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen				0					
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 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde bealastingen	9					5			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderne- ming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermo- gen geboekt netto uitgestelde bealastingen	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									
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van 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 bealastingen	9					-257			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderne- ming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermo- gen geboekt netto uitgestelde bealastingen	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
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen		-25 516			25 516				
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen								303	
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			0						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9					226			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde bealastingen	9					6			
Resultaat van het boekjaar 2014					-9 320			-2	
Dividenden									
Andere					-2				
Saldo per 31 december 2014		106 500	550	-1 862	1 021	352	106 561	301	106 862

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2014.

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 eindinvesteerders 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 2014 werd opgesteld volgens de IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") en werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd op 15 april 2015 en het geheel wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 19 mei 2015.

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 2014 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 2014.

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 inwerkingtreding in 2014

De volgende aanpassingen en interpretaties van normen zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2014:

- 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 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);
- 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 - "Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, en van toepassing door de EU op 11 december 2012 en van toepassing vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing van IAS 27 - "Enkelvoudige jaarrekening" getiteld "De eigenvermogensmutatie in de enkelvoudige jaarrekening", 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: presentatie" getiteld "saldering van financiële activa en financiële verplichtingen"- 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).
- 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 10 - "De geconsolideerde jaarrekening" getiteld "Investering 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 11 - "Gezamenlijke overeenkomsten" getiteld - "Overgangsbepalingen" - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012, en goedgekeurd

door EU op 04 april 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;

- Aanpassing van IFRS 12 - "Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten", getiteld "Overgangsbepalingen" - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012 en goedgekeurd door de EU op 04 april 2013 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014;
- Aanpassing van IFRS 12 - "Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten" getiteld "Investering 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;
- 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 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 maar dat nog niet in werking getreden is.

- Aanpassing van IAS 19 - "Personeelsbeloningen" getiteld "Werknemersbijdragen: Bijdrage van de leden van het personeel" - gepubliceerd door IASB op 21 november 2013 en goedgekeurd door de EU op 9 januari 2014 en van toepassing op Europees niveau op 1 februari 2015;

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 24 juli 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 14 - "Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering" - gepubliceerd door IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 15 - "Opbrengsten uit contracten met klanten" - gepubliceerd door IASB op 05 juni 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 1 - "Presentatie van de jaarrekening" getiteld "Initiatief informatieverschaffing" - gepubliceerd door IASB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 16 - "Vaste activa" getiteld "Toegelaten afschrijvingsmethode" - gepubliceerd door de IASB op 12 mei 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 16 - "Vaste activa" getiteld "Landbouw: Biologische activa" - gepubliceerd door de IASB op 30 juni 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;

- Aanpassing van IAS 27 – “Enkelvoudige jaarrekening” getiteld “De eigenvermogensmutatie in de enkelvoudige jaarrekening”, gepubliceerd door IASB op 12 augustus 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 38 – “Immateriële vaste activa”, getiteld “Toegelaten afschrijvingsmethode” - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 41 - “Landbouw” getiteld “Landbouw: Biologische activa” - gepubliceerd door IASB op 30 juni 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 27 – “Enkelvoudige jaarrekening” getiteld “De eigenvermogensmutatie in de enkelvoudige jaarrekening”, gepubliceerd door IASB op 12 augustus 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 – “Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” - getiteld “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-vennootschap”, gepubliceerd door ISAB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 – “Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” - getiteld “Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten”, gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening” - getiteld “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-vennootschap”, gepubliceerd door ISAB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening” - getiteld “Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten”, gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 11 – “Gezamenlijke overeenkomsten” - getiteld “Boeking van interesten in een gemeenschappelijke onderneming”, gepubliceerd door ISAB op 6 mei 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 12 – “Informatieverschaffing over deelnemingen aangehouden in andere entiteiten” - getiteld “Uitzondering op de consolidatie van investeringsentiteiten”, gepubliceerd door ISAB op 18 december 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU.

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

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 terugnemering 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 geïntegreerd 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 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 erfpachtovereenkomsten 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 andere 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 ontvangen 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 indekking 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 indekking 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 indekking van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cash flow hedge).

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

- het verband tot indekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd.
- het verband tot indekking 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 indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tenslotte wordt de efficiëntie van het indekkingsverband doorlopend geëvalueerd.

De indekkingen 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 indekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het indekkingsverband niet meer doeltreffend wordt zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking 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. HANDELSSCHULDEN 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 kapitaalsubsidies 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 tijdswaarde 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 immers 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 "Terugname 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 bijbehorende 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 uitgesplitst 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 “Hurovereenkomsten”, 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 activiteitensector 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 activiteitensectoren.

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 2014 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 omruilbod (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 58,5% van het balanstotaal eind 2014 (55,8% eind 2013 en 59,0% eind 2012).

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:

31/12/14							
FINANCIELE ACTIVA	Toelich- ting	Boekwaarden				Reële waarden	
		Activa aan reële waar- de langs resultaat	Activa beschik- baar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
(in duizenden euro)							
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn	9				0	niveau 1	0
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12				0	niveau 2	0
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9		2 864		2 864	niveau 3	2 864
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9		578	65 279	65 857		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10			9 129	9 129		
Andere vorderingen (*)	10			966	966		
Kas en kasequivalenten	13			4 631	4 631		

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

31/12/2014						
FINANCIELE PASSIVA	Toe-lichting	Boekwaarden			Reële waarden	
		Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afges-creven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
(en milliers d’euros)						
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12		76 510	76 510	niveau 1	77 168
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15	7 397			niveau 2	7 397
Obligatieleningen	15		122 290			
Ontvangen waarborgen	18		1 695			
Leveranciers en andere schulden (**)	18		20 498			

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

NB: Hierarchie inzake reële waarde:

- Niveau 1: de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- Niveau 2: van gegevens andere dan koers/genoteerde prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijs), hetzij onrechtstreeks (bijvoorbeeld, elementen afgeleid van de prijs);
- Niveau 3: van gegevens betreffende het actief of passief welke niet zijn gesteund op waarneembare marktgegevens (niet waarneembare informatie).

F. RISICO OP BEPAALDE BEDRIJVEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING

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

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

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde ondernemingen door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is de invorderbaarheid van de door Banimmo aan deze geassocieerde ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten van Banimmo (en de andere geassocieerde aandeelhouders). Voor de evaluatie van de invorderbaarheid van deze voorschotten dient de directie van Banimmo toekomstwaardeschattingen te formuleren voor deze projecten en dientengevolge hypothesen te formuleren over de constructiekosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakken (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

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

Banimmo heeft voor een bedrag van € 44,9 miljoen achtergestelde voorschotten aan de groep Urbanove verstrekt. De evaluatie van de invorderbaarheid van dit bedrag is afhankelijk van de waarde van de winkelcentraprojecten in Verviers en Namen. Aangezien de vergunningaanvragen nog niet ingediend zijn voor het winkelcentrum in Namen en aanzienlijke aanpassingen van het oorspronkelijke project voor het winkelcentrum in Verviers overwogen worden, wat zeer waarschijnlijk een nieuwe aanvraagprocedure voor vergunningen ten gevolg zal hebben, zijn de hypothesen die door de directie van Banimmo zijn opgesteld om de invorderbaarheid van de voorschotten te evalueren onderworpen aan de risico's in verband met de vergunningen en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt, wat van invloed kan zijn op de huurwaarde en de verkoopwaarde. Op basis van de op 31 december 2014 door de directie van Banimmo vastgestelde hypothesen, staat de schatting van de verkoopwaarde van de projecten in Namen en Verviers geen conclusie van invorderbaarheid van de voorschotten toe. De evaluatie van de invorderbaarheid van de voorschotten wordt periodiek opnieuw uitgevoerd om rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van programmering (grootte) van de winkelcentrumprojecten, de ontwikkeling op het gebied

van het indienen en het verkrijgen van vergunningen, het vaststellen van de constructiekosten, de commercialisering en de geschatte verkoopwaarde.

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 2014 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 aktiekosten 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 waardeverminderingen 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 (zie toelichting 3).

- 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 beslist in 2010 om bepaalde gebouwen te herklasseren naar de 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 de 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 rapportering 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 2014 (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	8 520	4 433		12 953
Kosten van verhuring	-2 647	-1 308		-3 955
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	5 873	3 125		8 998
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 513	-1 417		-3 930
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad		-400		-400
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	21 156	26 334		47 490
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-18 559	-19 879		-38 438
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	2 597	6 455		9 052
Erelonen en beheersvergoeding	924	55		979
Vastgoedresultaat	6 861	7 780		14 641
Administratieve kosten	-6 755	-1 597		-8 352
Bedrijfsresultaat per sector	106	6 183		6 289
Netto financiële kosten				-5 931
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-3 869
Resultaat van de herklassering van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast				
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				-4 001
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				
Belastingen				-1 810
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-9 322

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 2014 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	2 714	330		3 044
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	28 712	3 233		31 945
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	279	41		320
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	256	32		288

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2014 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	252 876	49 088	27 601	329 565
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 179			10 179
TOTALE ACTIVA	263 055	49 088	27 601	339 744
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	106 963	60 360	32 780	200 103

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

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.

II. Geografische sectoren 2013 (in duizenden euro)	Op 31 december 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	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 rechtstreeks aan toegewezen 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 toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	238 584	83 329	24 112	346 025
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	10 759	-	-	10 759
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	249 343	83 329	24 112	356 784
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	131 268	69 797	40 069	241 134

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 toegewezen	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 echter de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten niet.

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 2012 (in duizenden euro)	Op 31 december 2012			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	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 toegewezen	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 toegewezen	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 echter de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten niet.

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.

B. ACTIVITEITENSECTOR

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitssector.

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
NETTOHUURINKOMSTEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	4 942	4 902	5 224
Winkelruimte	75	565	595
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	5 017	5 467	5 819
NETTOHUURINKOMSTEN VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	4 862	3 193	3 567
Winkelruimte	3 074	3 747	4 649
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	7 936	6 940	8 216
WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	-3 930	-6 549	4 086
Winkelruimte	-	-	42
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	-3 930	-6 549	4 128
(TOEVOEGING) EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	-	-5 800	368
Winkelruimte	-400	-	-
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	-400	-5 800	368
NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES			
Kantoorgebouwen	2 596	-867	3 340
Winkelruimte	6 456	5 246	-316
Terreinen	-	-	202
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	9 052	4 379	3 226
VASTGOEDRESULTAAT			
Kantoorgebouwen	6 458	-6 756	4 953
Winkelruimte	8 183	9 230	14 374
Terreinen	-	-	202
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	14 641	2 474	19 529

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
TOTAAL DER ACTIVA			
vastgoedbeleggingen			
Kantoorgebouwen	82 283	83 168	87 002
Winkelruimten	-	-	6 952
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
gebouwen in voorraad			
Kantoorgebouwen	98 038	85 791	79 306
Terreinen	49 018	65 326	86 529
Winkelruimten	952	943	869
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
gebouwen - Bestellingen in uitvoering			
Kantoorgebouwen	964	-	-
Terreinen	-	-	-
Winkelruimten	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Niet-toegewezen activa	108 489	121 556	143 027
TOTAAL	339 744	356 784	403 685
AANKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	3 044	2 715	3 715
Winkelruimte	-	398	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	3 044	3 113	3 715
AANKOOP VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	28 702	21 650	2 903
Winkelruimte	3 233	6 157	22 781
Terreinen	9	74	23
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	31 944	27 881	25 707

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

TOELICHTING 6 : VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
OPENINGSBALANS	83 168	93 954	84 166
Gekapitaliseerde uitgaven	3 044	3 112	3 715
Aankopen	-	-	-
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	-
Herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen	-	-	2 965
Verkopen (toelichting 20)	-	-7 349	-1 020
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-3 929	-6 549	4 128
OP AFSLUITINGSDATUM	82 283	83 168	93 954

In 2012 werden de volgende gebouwen verkocht:

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

In 2012 hebben de rubrieken “herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen” en “winsten (verliezen) op de reële waarde” in een eerste fase hoofdzakelijk 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 ²
De residuaire waarde van de constructies op vervaldatum van de erfpachtvergoedingen	622 ³
De herklassering van de schuld met betrekking tot de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein	-1 604 ⁴
De waarde van de geactualiseerde toekomstige geldstromen van de aan de GOMB te betalen erfpachtvergoeding	2 378 ⁵
	2 965

In 2013 werden de volgende gebouwen verkocht:

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

In 2014 heeft Banimmo geen vastgoedbeleggingen verkocht of aangekocht.

¹ Initieel in voorraad

² Initieel in voorraad

³ Herklassering van de rubriek vordering naar vastgoedbelegging (zie waarderingsregel)

⁴ Wat overeenkomt met de verkoop van de toekomstige huurgelden (verkoop van de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein/erfpacht) (zie waarderingsregel)

⁵ 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 31/12/2011			
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
Boekjaar 2014			
Nettowaarde bij opening	508	1 317	1 825
Aankopen	242	-	242
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-175	-	-175
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	575	1 317	1 892
Op 31/12/2014			
Aankoopwaarde	1 664	1 317	2 981
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 089	-	-1 089
NETTOWAARDE	575	1 317	1 892

De andere materiële vaste activa vertegenwoordigen 100% van de residuele eigendomsrechten op het Hotel/Conferentiecentrum Dolce La Hulpe, gelegen in Terhulpen. Het goed is belast met een zakelijk erfpachtrecht 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 vermogensmutatiemethode (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

Wijzigingen op de participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast zijn de volgende:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
BIJ OPENING	10 759	60 854	60 779
Aankopen	3 390	-	-
Kapitaalverhogingen	4 002	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-19 038	-
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-3 869	-11 782	947
Waardevermindering op ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-4 001	-3 157	-
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	10 503	-
Ontvangen dividenden	-	-	-1 534
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-102	-	-
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea	-	-197	-16
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	-	-26 736	-
Overboeking van een andere rubriek (toelichting 9)	-	312	678
OP AFSLUITINGSDATUM	10 179	10 759	60 854
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-	16 370
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-	23 684

1. SNC LES JARDINS DES QUAIS: VERKOOP VAN DE JOINT-VENTURE

In 2013:

Banimmo heeft haar deelname van 50% in de joint-venture SNC Les Jardins des Quais verkocht aan Affine.

Deze onderneming, die een commercieel en kantoren-complex, gelegen aan de oevers van de Garonne, beheert, werd op 28 februari 2006 samen met Affine op basis van een 50/50 joint-venture gekocht.

Het bedrag van € 19,038 miljoen dat vermeld staat in de rubriek verkopen, vertegenwoordigt het aandeel van Banimmo in de waarde van het actief op de verkoopdatum.

Het operationeel resultaat in 2013 is positief en bedraagt € 0,033 miljoen.

2. MONTEA

In 2012:

Banimmo bezat 14,80% van het kapitaal van Montea. Eind 2012 heeft deze onderneming een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura. Banimmo heeft niet op deze kapitaalverhoging ingetekend, wat als gevolg heeft gehad dat haar aanhoudingspercentage gedaald is tot 12,93%. De intekenaars hebben geen recht gehad op het dividend met betrekking tot het resultaat van 2012, waardoor ons recht gehandhaafd wordt op 14,80% van het resultaat van 2012. Het verschil van de twee percentages op het verschil in eigen vermogen werd overeenkomstig IAS 28 in resultaat genomen.

In 2013

De participatie die Banimmo aanhoudt in de vennootschap Montea werd geherklasseerd van de rubriek "Ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast" naar de rubriek "Langlopende financiële activa". Deze herklassering is het gevolg van een opeenvolging van feiten waardoor de raad van bestuur tot het besluit

is gekomen dat Banimmo niet langer een grote invloed heeft op Montea. Van de belangrijkste gebeurtenissen vermelden we de volgende:

- De progressieve en vrijwillige verwatering van de participatie van Banimmo in Montea (van 23,26% op 31.12.2009 naar 12,93% op de datum van de algemene vergadering van Montea, zijnde 21 mei 2013).
- Het ontslag tijdens het eerste semester van 2013 van een bestuurder van Banimmo uit de raad van bestuur van Montea. Dit heeft tot gevolg dat Banimmo door nog slechts één bestuurder wordt vertegenwoordigd.
- Het ontslag van een vertegenwoordiger van Banimmo uit het investeringscomité van Montea. Dit heeft tot gevolg dat Banimmo geen enkele vertegenwoordiging meer heeft in het investeringscomité van Montea.

Dit alles houdt in dat in de loop van het eerste semester van 2013 de relatieve vertegenwoordiging van Banimmo in de bestuursorganen van Montea substantieel is verminderd.

Conform de norm IAS 28.18 werd een positief verkoopresultaat van € 10,503 miljoen als resultaat geboekt op de 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 de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast) en de beurswaarde van de aandelen op de datum van de algemene vergadering van Montea, zijnde 21 mei 2013, gecorrigeerd met het op 21 juni 2013 uitbetaalde dividend.

Sinds 21 mei 2013, de datum van de algemene vergadering tijdens dewelke het verlies van de aanzienlijke invloed werd vastgesteld, consolideert Banimmo Montea niet langer als een onderneming waarop vermogensmutatie wordt toegepast (IAS 28), maar als langlopende vaste activa (IAS 39) (zie toelichting 9).

De overdrachtswaarde bedraagt € 26,736 miljoen en stemt overeen met:

- Het aandeel dat Banimmo bezit in het eigen vermogen van Montea op de datum van het verlies van de aanzienlijke invloed, zijnde € 16,370 miljoen;
- Het bovenvermelde verkoopresultaat van € 10,503 miljoen;
- De terugname van vroegere resultaten die rechtstreeks in de andere elementen van het globale resultaat werden geboekt en die betrekking hebben op de waardering van de fotovoltaïsche panelen voor een bedrag van -€ 0,137 miljoen.

In 2014:

De volledige participatie die geboekt werd in "Langlopende financiële activa" werd verkocht aan een prijs die dicht in de buurt ligt van de boekwaarde ervan.

3. CITY MALL:

In 2013

a. 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 voor het project in Charleroi, van € 5,627 miljoen voor het project in Verviers en van € 0,100 miljoen voor het project in Namen.

De waardevermindering op het project in Charleroi is het resultaat van de beslissing van City Mall om het project niet in zijn huidige vorm verder te zetten en om de site te verkopen op basis van een totaal verschillend programma waarin een geheel van handelszaken, kantoren, residentiële gebouwen en hotels zijn gegroepeerd.

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

De waardevermindering op het project in Verviers is gebaseerd op de analyse van de promotiebalans van het project ten aanzien van de acquisitiewaarden bij Banimmo. Deze analyse wordt regelmatig bijgewerkt in functie van de voornaamste parameters van het project.

Deze analyse heeft geleid tot bijkomende waardeverminderingen in de loop van het tweede semester.

De geboekte waardecorrecties zijn gebaseerd op schattingen van de toekomstige effecten van onzekere gebeurtenissen op de datum van afsluiting van de jaarrekeningen. Deze schattingen houden in dat de directie van de groep hypothesen dient te formuleren, vooral met betrekking tot de bouwkosten, de aard en de grootte van de verhuurbare oppervlakten die onderworpen zijn aan administratieve vergunningen, tot de risico's op het indienen van beroep tegen het project door buurtbewoners, op de inschattingen van de huurprijzen en de actualisatiefactoren en de financiële voorwaarden van forward funding.

Deze inschattingen vereisen van de directie een goed beoordelingsvermogen en zijn de bron van onzekerheid die de weerhouden boekhoudkundige waarden kunnen beïnvloeden.

b. 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 uitgevoerd op haar participaties in City Mall Invest en City Mall Development. Deze impairment test heeft Banimmo ertoe gebracht om een afschrijving op de deelneming in de groep te boeken voor een bedrag van € 3,157 miljoen.

c. Negatief operationeel resultaat van € 0,291 miljoen.

Dit negatief resultaat is vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de groep City Mall enerzijds en aan de niet kapitaliseerbare financiële interesten op de projecten anderzijds.

In 2014

a. Verkoop van het project in Charleroi

In het eerste semester van 2014 heeft de onderneming Charleroi Center Développement (dochteronderneming van City Mall Invest) de Société de Développement Européen de Charleroi aan Banimmo verkocht voor een bedrag van € 7 miljoen. Deze verkoop heeft geleid tot een negatief nettoresultaat van € 2,8 miljoen (aandeel van de groep).

b. Einde van het partnerschap met de groep L'Immobilière Huon

De groep L'Immobilière Huon en de vennootschap Banimmo zijn in onderling overleg overeengekomen een einde te maken aan hun partnerschap binnen City Mall.

Teneinde de bouw en de doorverkoop op termijn van project tot een goed einde te brengen enerzijds, en de ontwikkeling, de opvolging van de bouw en de doorverkoop van het project in Namen te voltooien anderzijds, moeten voor deze twee projecten bijkomende financiële middelen worden voorzien die Banimmo, samen met financiële partners, kan inbrengen in het kader van een nieuwe strategie.

Concreet beschouwd, omvat het akkoord het volgende strategische schema:

- Banimmo en haar financiële partners nemen de projecten in Verviers en Namen over om deze te voltooien en de latere verkoop ervan te organiseren. De overname van deze twee projecten verloopt via de gemeenschappelijke dochteronderneming City Mall Invest, die later haar naam heeft gewijzigd in Urbanove Shopping Development.
- L'Immobilière Huon van haar kant neemt de 25% van het kapitaal over die Banimmo aanhield in City Mall Development, de moedermaatschappij van de groep, waardoor deze voortaan het volledige kapitaal in handen heeft.

Dit akkoord stelt Banimmo en haar financiële partners in staat de voltooiing van deze twee emblematische projecten voor Verviers en Namen te verzekeren.

c. Kapitaalverhoging van Urbanove door incorporatie van schulden en verkoop van de participatie van Urbanove tussen aandeelhouders.

In het kader van deze herstructurering is de vennootschap Urbanove Shopping Development overgegaan tot een kapitaalverhoging door aanzuivering van de schulden ten aanzien van een deel van de "mezzanine"-debiteurs,

terwijl de overige “mezzanine”-debiteurs overgegaan zijn tot afstand van schuldvordering. Uit hoofde van Urbanove waren deze schulden samengesteld uit interesten die aan de “mezzanine”-debiteurs verschuldigd waren voor de periode van 26 augustus 2013 tot 30 september 2014 en die niet waren uitbetaald.

Deze afstanden van schuldvordering hebben een positieve impact op het resultaat gehad van € 3 miljoen (aandeel van de groep).

d. Waardevermindering op de projecten.

Net zoals in 2013 heeft Banimmoo impairment tests uitgevoerd op deze projecten.

- Wat het project in Namen betreft, heeft de test geleid tot het besluit dat de waarde van het actief hoger was dan de boekhoudkundige waarde ervan en werd bijgevolg geen enkele waardevermindering geboekt op dit project
- Op het niveau van het project in Verviers heeft de test geleid tot een sterke waardevermindering van het actief die voortvloeit uit het fundamenteel in vraag stellen van het ontwikkelingsproject van het Centre Commercial in Verviers.

Het is namelijk gebleken dat het project, dat uitgewerkt en sinds 2010 gedragen werd door de vorige promotor (L'Immobilière Huon), niet langer voldoende haalbaar-

heidsgaranties bood gelet op de evolutie van de marktomstandigheden binnen de commerciële vastgoedsector.

Vandaar dat er aanzienlijke aanpassingen aan het oorspronkelijke project worden vooropgesteld, wat zeer waarschijnlijk zal leiden tot het instellen van een nieuwe procedure voor het aanvragen van vergunningen.

Bijgevolg werden alle immateriële kosten die sinds de start gedragen werden door het project, niet langer gerechtvaardigd en werden deze afgeschreven. Deze uitzonderlijke afschrijving bedraagt € 20,3 miljoen (aandeel Banimmoo). Het feit dat deze afschrijving wordt meegerekend, zou uitgemond hebben in een negatieve waarde van de participatie van Urbanove van € 12,7 miljoen (aandeel Banimmoo). Aangezien Banimmoo geen enkele bijkomende verplichting op zich neemt ten aanzien van de groep Urbanove, werd de waarde van de participatie evenwel op nul gebracht door de uitzonderlijke afschrijving te beperken tot € 3,9 miljoen (aandeel Banimmoo). De risico's met betrekking tot de kredieten die door Banimmoo verleend waren aan deze verbonden onderneming, staan beschreven in toelichting 3.

e. Negatief operationeel resultaat van € 0,290 miljoen (aandeel van de groep)

Dit negatief resultaat is vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de groep Urbanove enerzijds en aan de niet kapitaliseerbare financiële interesten op de projecten anderzijds.

f. Overzicht van de financiële situatie van de groep Urbanove

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outre-pont	Avenir promotion	Le Côté Verre	SEDC	Charleroi center Développement	Consolidatie
Langlopende activa	-	54 054	1 900	293	49 253	-	-	105 500
Kortlopende activa	6 323	450	4	1	294	-	-	7 072
- waarvan kas en kasequivalenten	3 653	357	-	1	146	-	-	4 157
Langlopende passiva	74 498	24 440	-	-	10 092	-	-	109 030
- waarvan langlopende financiële passiva	74 498	24 211	-	-	10 092	-	-	108 801
Kortlopende passiva	180	1 935	13	30	510	-	-	2 668
- waarvankortlopende financiële passiva	-	20	-	28	3	-	-	51
Lasten	3 487	8 119	18	24	31	-	15 564	27 243
- waarvan afschrijvingen	-	8 105	-	10	-	-	-	8 115
- waarvan financiële lasten	3 228	-	-	2	-	-	-	3 230
- waarvan beslastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten	9 122	-	46	-	-	-	6 375	15 543
- waarvan intrestopbrengst	4 638	-	42	-	-	-	-	4 680
- waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten	5 635	- 8 119	28	- 24	- 31	-	- 9 189	- 11 700
Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	5 635	- 8 119	28	- 24	- 31	-	- 9 189	- 11 700
Deelnemingspercentage van Banimmoo	49,38%	49,67%	49,67%	49,67%	51,40%	0%	30,38%	
Resultaat op aandeel Banimmoo (zie toelichting 8)	2 782	- 4 033	14	- 12	- 16	-	- 2 791	- 4 056

4. GRONDBANK THE LOOP: POSITIEF RESULTAAT VAN € 0,124 MILJOEN

De vennootschap Grondbank The Loop heeft pre-ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor de Velden 3, 5 en 12. De ontwikkeling van Veld 5 is begonnen met de eerste twee ontwikkelingen.

Het resultaat van dit jaar is positief geworden dankzij de geleidelijke verkopen van de sites aan ontwikkelaars (waaronder Banimmoo voor Veld 5).

5. CONFERINVEST: POSITIEF RESULTAAT VAN € 0,224 MILJOEN

Dolce La Hulpe (België) heeft een positieve bijdrage geleverd in het resultaat van de groep naar aanleiding van

de ondertekening in 2013 van een belangrijk commercieel akkoord met het oog op het ontvangen van Deloitte University dat de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de regio EMEA groepeerde. Dit akkoord zal een belangrijk en stijgend aantal overnachtingen opleveren gedurende meerdere jaren.

Wat Dolce Chantilly (Frankrijk) betreft, hebben de resultaten een licht herstel gekend dankzij een beter dan verwacht jaareinde. Bovendien wordt een programma geïmplementeerd om een aantal ruimten op te frissen en om ervoor te zorgen dat men in overeenstemming is met de nieuwe wetgeving. Dit programma heeft de capaciteit van het hotel in Chantilly tijdelijk beperkt.

Overzicht van de financiële situatie van de groep Conferinvest

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Conferinvest	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Consolidatie
Langlopende activa	-	45 046	42 861	87 907
Kortlopende activa	255	3 438	3 228	6 921
- waarvan kas en kasequivalenten	255	757	1 567	2 579
Langlopende passiva	28 000	35 274	9 374	72 648
- waarvan langlopende financiële passiva	28 000	35 274	9 374	72 648
Kortlopende passiva	2 162	9 366	7 054	18 582
- waarvankortlopende financiële passiva	1 514	1 800	1 244	4 558
Lasten	767	20 784	13 522	35 073
- waarvan afschrijvingen	-	1 163	1 127	2 290
- waarvan financiële lasten	664	1 258	396	2 318
- waarvan besastinglast op het resultaat	91	-	-	91
Opbrengsten	91	21 756	13 683	35 530
- waarvan intrestopbrengsten	-	-	-	-
- waarvan besastingopbrengsten op het resultaat	-	-	223	223
Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten	-676	972	161	457
Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-676	972	161	457
Deelnemingspercentage van Banimmoo	49%	49%	49%	
Resultaat op aandeel Banimmoo (zie toelichting 8)	-331	476	79	224

6. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C: NEGATIEF RESULTAAT VAN RESPECTIEVELIJK € 0,028 MILJOEN, € 0,018 MILJOEN EN € 0,013 MILJOEN

Banimmoo heeft 50% overgenomen van een vennootschap die een site van 52 aren in Namen in bezit heeft en is zo mede-ontwikkelaar geworden samen met de groep Thomas & Piron Bâtiment voor een kantoorproject van 15 000 m².

Het terrein is gelegen aan de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen. Het maakt de bouw mogelijk van 3 kantoorgebouwen (7 000 m², 5 000 m² en 3 000 m²) met een gemeenschappelijke parking voor 150 voertuigen en 50 fietsen. De vergunningen werden reeds bekomen. De gebouwen zullen een BREEAM-certificering krijgen om de duurzaamheid van dit project te waarborgen.

Naar aanleiding van een partiële splitsing door oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firmanaam van deze vennootschap, bezit Banimmoo nu 50% van de participaties van de vennootschappen Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C. De overige 50% van deze drie vennootschappen is in handen van Thomas & Piron Bâtiment.

De negatieve resultaten zijn vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de drie vennootschappen.

7. CHARLEROI TIROU PROMOTION: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,102 MILJOEN

Banimmoo heeft beslist een joint-venture aan te gaan met de groep IRET om de volledige ontwikkeling te verzekeren van een terrein in Charleroi dat bestemd is voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw voor rekening van BNP Paribas Fortis.

Het gebouw, dat gelegen zal zijn aan de Boulevard Tirou in Charleroi, zal zich ontfouwen over een oppervlakte van 8000 m², verspreid over 8 bovenverdiepingen. De 3 ondergrondse verdiepingen zullen plaats bieden aan 75 parkeerplaatsen.

Het gebouw, dat gelegen is in het centrum van Charleroi, zal gemakkelijk bereikbaar zijn, zowel met het openbaar vervoer vanuit het op 300 meter gelegen trein- en busstation, als met de auto via een directe toegang vanaf de Ring van Charleroi.

De vergunningen werden reeds bekomen en met de bouw is in 2014 gestart voor een oplevering eind 2015. De

huurder zal zijn nieuwe regionale zetel betrekken op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar. Bij het bouwen van dit gebouw zullen bijzondere inspanningen worden geleverd met betrekking tot de energieprestatie om een gebouw met een zeer laag energieverbruik te verwezenlijken. In het kader van de BREAAM-certificering beoogt Banimmo het bekomen van een score "very good" of zelfs "excellent" voor dit gebouw.

Het negatief resultaat is vooral toe te schrijven aan de structurele kosten van de vennootschap.

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

(in duizenden euro)

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat 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 BV	Frankrijk	LL	8 922	LL	11 065	4 996	50%	443
Les Jardins Des Quais BV	Frankrijk	KL	4 204	KL	1 707	-		
Conferinvest NV	België	LL	89 381	LL	75 762	37 231	49,00%	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 ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST								947

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 BV	Frankrijk	LL	-	LL	-	-	50%	33
Les Jardins Des Quais BV	Frankrijk	KL	-	KL	-	-		
Conferinvest NV	België	LL	87 623	LL	74 680	35 686	49,00%	-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 ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST								-11 782

* 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
2014								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 912	LL	-	-	50%	86
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	38	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	38
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	134	-		
Conferinvest NV	België	LL	87 907	LL	72 648	35 306	49,00%	224
Conferinvest NV	België	KL	6 921	KL	18 582	-		
Urbanove NV	België	LL	105 500	LL	108 801	-	49,38%	-4 056
Urbanove NV	België	KL	7 077	KL	2 875	-		
Bureau Cauchy A NV	België	LL	546	LL	-	-	49,38%	-28
Bureau Cauchy A NV	België	KL	39	KL	92	-		
Bureau Cauchy B NV	België	LL	328	LL	-	-	50,00%	-18
Bureau Cauchy B NV	België	KL	13	KL	52	-		
Bureau Cauchy C NV	België	LL	244	LL	-	-	50,00%	-13
Bureau Cauchy C NV	België	KL	9	KL	62	-		
Charleroi Tirou Promotion NV	België	LL	1 792	LL	-	-	50,00%	-102
Charleroi Tirou Promotion NV	België	KL	1 155	KL	2 795	-		

AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

-3 869

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.

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 verliezen.

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>	2014	2013	2012
Langlopende leningen	64 459	54 185	55 771
Andere financiële activa op lange termijn	578	-	-
Kortlopende leningen	820	1 042	1 028
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 864	29 405	3 005
OP AFSLUITINGSDATUM	68 721	84 632	59 804

A. LANGLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	54 185	55 771	51 821
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	11 638	1 956	4 628
Ontvangen terugbetalingen	-	-4 688	-
Renteopbrengsten	2 674	1 458	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Leningen omgezet in financiële activa	-4 003	-	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-326	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	291	-	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-312	-678
OP AFSLUITINGSDATUM	64 459	54 185	55 771

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

Op 31 december 2014 bestaat deze post vooral uit leningen toegekend door de groep aan zijn vennootschappen die gezamenlijk worden aangehouden.

1. CONFERINVEST

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 2014 werden langlopende leningen voor een bedrag van € 17,88 miljoen (€ 17,64 miljoen eind 2013 en € 15,68 miljoen eind 2012) door Banimmo toegestaan. Onder 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.

2. URBANOVE

In 2010 had Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development en 30% in haar filiaal City Mall Invest, haar deelneming bedroeg 41,26% (38,25% oorspronkelijk) in de drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra. Banimmo had in dit kader een intrestdragende mezzaninefinanciering van € 35,00 miljoen toegestaan. Deze financiering had een vervaldatum op 27 augustus 2015. Eind 2013, omvatten de renteopbrengsten een

bedrag van € 1,446 miljoen verbonden aan de interesten op de mezzanine financiering waarvoor Banimmo een uitsstel van betaling verleend heeft.

In 2014, na de herstructurering, houdt Banimmo 49,38% van de deelneming in Urbanove nv, voordien City Mall Invest nv genoemd (een verklaring wordt gegeven in toelichting 8). Onbetaalde opgelopen intresten berekend tot en met 30 september 2014, hetzij € 4,0 miljoen, werden overgeboekt naar financiële activa ingevolge een kapitaalverhoging door incorporatie van de schuld in de vennootschap Urbanove nv.

Bovendien, in het kader van wijziging en consolidatie van de mezzanine kredietovereenkomst, heeft Banimmo een extra lening van € 9,9 miljoen toegekend. Eind 2014, bedraagt het geheel van deze lening € 44,9 miljoen. De intresten berekend voor het vierde kwartaal zijn het onderwerp van een volledige waardevermindering voor een bedrag van € 0,325 miljoen.

3. LES JARDINS DES QUAIS

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.

4. BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C

Banimmo heeft in 2014 het bedrijf Bureau Cauchy verworven samen met het bedrijf Thomas en Piron Bâtiment. Bureau Cauchy voerde een gedeeltelijke splitsing met creatie van twee nieuwe bedrijven Bureau

Cauchy B en Bureau Cauchy C en veranderde haar naam in Bureau Cauchy A (zie toelichting 8). Banimmo heeft voorschotten in de bedrijven Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C verleend voor € 0,045 miljoen, € 0,025 miljoen en € 0,030 miljoen. Deze voorschotten zijn rentedragend vanaf 2015.

5. CHARLEROI TIROU PROMOTION

In 2014 heeft Banimmo het bedrijf Charleroi Tirou Promotion verworven samen met het bedrijf IRET (zie toelichting 8). Banimmo heeft voorschotten in Charleroi Tirou Promotion voor een bedrag van € 1,4 miljoen verleend. Deze voorschotten zijn rentedragend.

B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	-	-	-
Aankopen	578	-	-
Verkopen / terugbetaling	-	-154	-150
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	578	-	-

De andere financiële activa omvatten een deelneming in de vennootschap Palais des Expositions de Charleroi.

C. KORTLOPENDE LENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	1042	1028	1034
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-3	-6
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking van langlopende leningen	-291	-	-
Renteopbrengsten	69	17	-
OP AFSLUITINGSDATUM	820	1042	1028

De leningen op korte termijn omvatten voornamelijk de voorschotten aan de groep Conferinvest (0,7 miljoen).

is verbonden met de herstructurering van de kredieten van Urbanove.

In 2014 werd er geen enkele lening op korte termijn afgesloten. De overboeking naar vorderingen op lange termijn

D. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	29405	3005	3148
Aankopen	-	-	-
Verkopen / terugbetaling	-26893	-154	-150
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	-	26736	-
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.	-	-	-
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	352	-182	7
OP AFSLUITINGSDATUM	2864	29405	3005
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	2864	29405	3005

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 € 9,292 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 € -225.696,73. 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 € 263.940.10,85 op 31 december 2013.

In de loop van het jaar 2014, heeft Banimmo het geheel van haar deelneming in Montea verkocht. Omdat de gemiddelde verkoopprijs bijna dezelfde was als de boekwaarde van de aandelen, werd alleen een positief resultaat voor een bedrag van € 0,029 miljoen gerealiseerd.

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 Degroef. 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 2014 werd een terugbetaling van € 2.412,30 per certificaat, zijnde een totaal bedrag van € 0,16 miljoen als terugbetaling van kapitaal ontvangen. Dit brengt de waarde van de certificaten op 31 december 2014 op € 2,9 miljoen.

Deze certificaten werden geherwaardeerd aan de netto-waarde van de investering. Deze herwaardering werd berekend door Bank Degroef voor een bedrag van € 0,010 miljoen op 31 december 2014. De verandering in de waarde werd direct geboekt onder de andere elementen van het globaalresultaat na aftrek van uitgestelde belastingen.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2014 voor een bedrag van € 67,9 miljoen (€ 83,6 miljoen in 2013 en € 58,8 miljoen in 2012) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn op € 64,5 miljoen (€ 54,2 miljoen in 2013 en € 55,8 miljoen in 2012), de andere financiële activa op lange termijn voor een bedrag van € 0,6 miljoen en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 2,9 miljoen (€ 29,4 miljoen in 2013 en € 3,0 miljoen in 2012).

De financiële activa op korte termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2014 voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ 1,0 miljoen in 2013 en 2012) 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>	2014	2013	2012
Brutohandelsvorderingen	10317	7872	5747
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-537	-562	-395
Nettohandelsvorderingen	9780	7310	5352
Regularisatierekeningen	1823	772	436
Gestort voorschot	-	-	1
Andere vorderingen	4486	5931	5183
Handelsvorderingen en andere vorderingen	16089	14013	10972
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-2454	-2569	-2371
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	13635	11444	8601

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 1,3 miljoen in 2014 (2013: € 2,0 miljoen en 2012: € 1,4 miljoen).

De handelsvorderingen omvatten een niet-vervallen saldo voor een bedrag van € 1,9 miljoen op de verkoop van het gebouw Veridis.

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 2014 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 0,15 miljoen (2013: € 0,26 miljoen en 2012: € 0,10 miljoen), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 0,16 miljoen (2013: € 0,05 miljoen en 2012: € 0,12 miljoen). 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>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	562	395	521
Waardeverminderingen op vorderingen	153	264	102
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-18	-47	-107
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen.	-	-	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-160	-50	-120
OP AFSLUITINGSDATUM	537	562	395

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

Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is. In 2012, bedroeg de waardevermindering € 0,018 miljoen netto (waarvan € 0,10 miljoen waardevermindering en € 0,12 miljoen terugname van waardevermindering). In 2013 bedroeg de waardevermindering € 0,21 miljoen netto (waarvan € 0,26 miljoen waardevermindering en € 0,05 miljoen terugname van waardevermindering). In 2014 bedroeg de waardevermindering € 0,007 miljoen netto (waarvan € 0,15 miljoen waardevermindering en € 0,16 miljoen 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 € 5,3 miljoen bedragen, waarvan € 1,7 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, het saldo van € 3,6 miljoen met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden. Deze betalingsachterstand is in de eerste plaats verbonden aan de site Marché Saint-Germain waarvan de herstructurering gepaard gaat met uitzettingsregelingen voor de verschillende merken en dus een vertraging in de betaling in afwachting van een overeenkomst met de huurders (bedrag van € 0,6 miljoen). Tenslotte heeft het bedrijf een betalingsachterstand gemerkt vanwege de site Dolce La Hulpe voor dewelke het bedrijf IPS, filiaal aan 100% van Banimmo (bedrag van € 1,6 miljoen) de afrekening realiseert. Deze situatie zou geleidelijk opgelost moeten worden in 2015 als gevolg van een verbeterde cash flow voor Dolce La Hulpe.

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

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 wijzigingen vande post “gebouwen in voorraden” kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
BIJ OPENING	152 060	166 704	151 544
Aankopen	8 910	17 196	11 695
Gekapitaliseerde uitgaven	23 866	10 660	14 012
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	-400	-5 800	368
Overboeking van / naar vastgoedbelegging (toelichting 6)	-	-	-1 569
Verkopen (toelichting 20)	-36 427	-36 700	-9 346
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	148 009	152 060	166 704

Detail op afsluitingsdatum

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Aanschaffingswaarde	154 909	158 560	167 404
Geboekte waardeverminderingen	-6 900	-6 500	-700
OP AFSLUITINGSDATUM	148 009	152 060	166 704

In 2012 werden volgende gebouwen voor een bedrag van € 11,7 miljoen verworven:

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

Er werden verkopen gerealiseerd voor een bedrag van € 9,3 miljoen voor:

- 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 € 0,048 miljoen;
- Anderzijds de verkoop van het gebouw H3 in het kader van het vruchtgebruik voor een bedrag van € 8,7 miljoen.

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 schuldverminderingen op het vruchtgebruik aan de Federale Verzekering.

In 2013 werden volgende gebouwen verworven:

- Desguin (België), Desguinlei 100, Antwerpen
- Veridis (België), Herrmann 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

In 2014 werden volgende gebouwen verworven:

- SDEC (België), Avenue de l’Europe 21, Charleroi
- Deloitte - Tetris (België), Raymonde de la Rochelaan, Gent

Volgende gebouwen werden in 2014 verkocht:

- Veridis (België), Herrmann Debrouxlaan 2, Brussel
- Suresnes (Frankrijk), rive des Bagatelles in Haute Seine

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 € 14,1 miljoen en is opgenomen in de rubriek "aankopen".

De bewegingen van bestellingen in uitvoering kunnen als volgt worden uitgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
BIJ OPENING	-	-	-
Aankopen	-	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	964	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-	-
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	964	-	-

De bestellingen in uitvoering hebben betrekking op een kantoorgebouw gelegen Tiroulaan in Charleroi dat voor rekening van BNP Paribas Fortis wordt gebouwd.

TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2014		2013		2012	
	Actifs	Passifs	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	-	-	-	-	-	-
Verkochte floor opties	-	-	-	1 966	-	4 611
Collars (combinatie van cap en floor)	-	2 205	-	2 018	-	2 155
Swaptions (opties op swaps)	-	-	-	-	-	213
Renteswaps	-	5 193	-	2 653	-	2 465
TOTAAL	-	7 398	-	6 637	-	9 444

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de indekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn per 31 december 2014 de volgende:

(in duizenden euro)

Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6250
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12500

Periode	Afgeleide ¹	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12500
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12500
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10000
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 maand	10000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 maand	10000
2016-2018	irs	1,6200%	Euribor 3 maand	5000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5000
2016-2018	irs	1,6250%	Euribor 3 maand	5000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 maand	5000
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7500
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 maand	7500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 maand	12500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 maand	12500

De Groep heeft op 31 december 2014 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 2014 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten € 2,04 miljoen bedragen (€ 1,96 miljoen eind 2013 en € 2,41 miljoen eind 2012). In tegenstelling, een daling van de rentevoet van dezelfde omvang zou een negatieve invloed hebben van € 2,07 miljoen (€ 2,01 miljoen eind 2013 en € 2,30 miljoen eind 2012) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

1 irs: interest rate swap of renteswap

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Termijnbeleggingen	-	-	-
Liquide middelen	4 631	4 066	3 998
	4 631	4 066	3 998

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 bijna alle 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:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Kas en kasequivalenten	4 631	4 066	3 998
Kaskrediet (toelichting 15)	-1 693	-2 133	-3 036
	2 938	1 933	962

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

TOELICHTING 14: KAPITAAL

	Aantal aandelen (in duizenden)			Gestort kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Totaal
	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen	(in duizenden euro)		
Op 31 december 2011	10 210	1 038	11 248	132 016	518	132 534
Inkoop van eigen aandelen	-	-		-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-		-	16	16
Op 31 december 2012	10 210	1 038	11 248	132 016	534	132 550
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	10 371	877	11 248	132 016	550	132 566
Inkoop van eigen aandelen	-	-		-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-		-	-	-
kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-		-25 516	-	-25 516
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	146	-146		-	-	-
Op 31 december 2014	10 517	731	11 248	106 500	550	107 050

De reserve die verbonden is aan het kapitaal eind 2014 omvat enerzijds de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatieleningen in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15) en anderzijds de waardering van het aandelenoptieplan en dit voor een bedrag van € 0,158 miljoen (€ 0,142 miljoen in 2013 en 2012) (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 beschikte op 31 december 2014 over 107454 eigen aandelen om een stock option plan voor het personeel te dekken. Dit plan komt in januari 2015 ten einde.

Op 31 december 2014 zijn alle aandelen volgestort.

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

Op 1 september 2006 hebben Affine en de vroegere leden van 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 de vroegere leden van 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

De CEO en de vroegere leden van het Management met uitzondering van 35000 aandelen van categorie B in handen van bepaalde medewerkers houden alle aandelen B in handen, welke 6,4% 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 de 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)	2014	2013	2012
LANGLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	72 262	66 850	102 717
Leasing - vlottende rente	-	-	3 455
Bankleningen - vlottende rente	32 469	52 146	50 451
Obligatielening - vaste rente	74 283	74 032	74 472
	179 014	193 028	231 095
KORTLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	222	269	269
Leasing - vlottende rente	-	-	178
Bankleningen - vlottende rente	15 640	1 446	1 445
Kaskrediet (toelichting 13)	1 692	2 133	3 036
Thesauriebewijzen	-	-	-
Obligatielening - vaste rente	2 227	2 232	2 169
Andere financiële schulden	5	3	3
	19 786	6 083	7 100
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	198 800	199 111	238 195

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

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Leningen met vlottende rente	122 285	122 844	161 551
Leningen met vaste rente	76 510	76 264	76 641
Renteloze schulden	5	3	3
	198 800	199 111	238 195

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 2014 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van

€ 49,8 miljoen (€ 54,6 miljoen op 31 december 2013 en € 17,55 miljoen op 31 december 2012). De groep heeft op 31 december 2014 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 47,9 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 88,5 miljoen (eind 2013 een hypothecair inschrijving ten belope van € 47,9 miljoen en een hypothecaire mandaat ten belope van € 88,5 miljoen en eind 2012 een hypothecair inschrijving ten belope van € 59,2 miljoen en een hypothecaire mandaat ten belope van € 77,2 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 2014 drie kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 54,2 miljoen. Eén van deze

kredietlijnen, die in april 2015 vervalt, is opgenomen in financiële schulden op korte termijn.

De Groep heeft op 31 december 2014 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 39,4 miljoen (€ 39,4 miljoen eind 2013 en € 26,0 eind 2012) en een hypothecair mandaat ten belope van € 52,0 miljoen (€ 44,6 miljoen op 31 december 2013 en € 28,2 miljoen op 31 december 2012) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

D. THESAURIEBEWIJZEN

De afgelopen drie jaar werd er geen thesauriebewijzen uitgegeven.

E. OBLIGATIELENIING

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 verderen 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 belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva te compenseren en wanneer de uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva betrekking hebben op belastingen op het resultaat van dezelfde fiscale entiteit.

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Uitgestelde belastingactiva	5847	5242	4914
Uitgestelde belastingpassiva	-	-	-3826
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	5847	5242	1088

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
BIJ OPENING	5242	1088	1030
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	725	3954	59
Andere bewegingen	-120	200	-1
OP AFSLUITINGSDATUM	5847	5242	1088

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

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA	op verliezen	op kapitaal-subsidies	op vast-goedbeleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>						
Op 1 januari 2012	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2014	-	-	-	-	-	-

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA	op verliezen	op vast-goedbeleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>					
Op 1 januari 2012	2234	675	2384	-882	4411
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	489	-453	468	-	505
Andere	*-1	-	-	-	-1
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2012	2722	222	2852	-882	4914
(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	3369	862	2064	-1053	5242
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-98	279	252	293	726
Andere	-121				****-121
Overboeking van uitgestelde belastingactiva					
Op 31 december 2014	3151	1141	2316	-760	5847

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 € 32,2 miljoen in 2014 (€ 29,0 miljoen in 2013 en € 27,2 in 2012).

- * Het bedrag van € -1 K in 2012 ingeschreven in "op verliezen" is van toepassing op het gedeelte van de groep in uitgestelde belastingen op meerwaarde op fotovoltaïsche panelen. Deze werd in eigen vermogen geboekt van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, geboekt.
- ** Het bedrag van 0,62 miljoen is samengesteld uit uitgestelde belastingen berekend enerzijds op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates voor € 0,054 miljoen en anderzijds op de verandering in de waarde van de aandelen van Montea na het verlies van invloed voor € -0,116 miljoen. Beide elementen zijn onmiddellijk in het eigen vermogen verwerkt.
- *** Het bedrag van € 0,138 miljoen 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.
- **** Het bedrag van € -121 K is samengesteld uit uitgestelde belastingen die enerzijds berekend zijn op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates voor € -0,004 miljoen en anderzijds op de terugname op waarde schommelingen op de aandelen van Montea na het verlies van aanzienlijke invloed ter hoogte van € -0,116 miljoen. Deze twee elementen zijn rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed	Huurwaar- borgen op verkoop van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
Op 1 januari 2012	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
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	18	-	18
– Terugneming van overtollige bedragen	-	-	-	-	-
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	628	35	6	669
Op 31 december 2014	-	490	324	488	1 302
Min langlopend deel	-	-490	-252	-488	-1 230
Kortlopend deel	-	-	72	-	72

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 naam, 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 € 0,507 miljoen 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 € 0,435 miljoen. In 2013 en 2014 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 € 0,5 miljoen geconsolideerd 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 € 0,068 miljoen. In 2013 werd van deze voorziening gebruik gemaakt voor een bedrag van € 0,006 miljoen, het saldo wordt als voorziening aangehouden voor toekomstige werken. In 2014 heeft er zich geen nieuw element voortgedaan en de huidige voorziening werd dus bewaard.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Handelsschulden	16 407	21 469	9 498
Te betalen dividenden	25	25	73
Ontvangen voorschotten	2 019	1 950	1 942
Fiscale schulden	1 072	1 074	573
Sociale schulden	659	666	504
Schulden m.b.t. financiële leasing	2 011	2 189	2 378
Andere schulden	737	233	610
Over te dragen huur	-	-	-
Totaal van handelsschulden en andere schulden	22 930	27 606	15 578
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-4 328	-6 616	-4 579
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	18 602	20 990	8 621

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

De handelsschulden van 2012 omvatten een gedeelte van de aankoop prijs van het gebouw in Rocquencourt voor een bedrag van € 3,375 miljoen dat betaald werd bij de vrijgave van het gebouw in 2014.

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

In 2014 werden de schulden met betrekking tot het gebouw Rocquencourt en het gebouw Desguin aangezuiverd. Op 31 december 2014 bestonden de schulden voornamelijk uit facturen op de gebouwen in aanbouw of in renovatie en uit facturen waarvan de vervaldatum nog niet was verstreken.

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. Dit 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	198 421	168 618
Tussen een jaar en 5 jaar	793 685	585 861
Op langer dan 5 jaar	2 723 429	1 256 121
	3 715 535	2 010 600

De schuld mbt de financiële leasing van € 2,0 miljoen 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 huurkosten worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
Huur en erfpachtrechten	298	207	393
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	1 850	1 050	1 668
Onroerende voorheffing en andere taksen	3 122	3 274	2 633
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	-2 038	-2 429	-1 847
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	1 588	1 254	1 318
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	-203	-121	-87
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-662	-713	-760
	3 955	2 523	3 318

TOELICHTING 20: NETTORESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	341	-317
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	8 954	4 038	3 543
Nettoresultaat van de bestellingen in uitvoering	98	-	-
	9 052	4 379	3 226

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	7 700	900
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-30
Transactiekosten	-	-9	-167
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-7 349	-1 020
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	341	-317

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
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>	2014	2013	2012
Opbrengst van de verkoop van voorraden	46 474	41 880	10 422
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	2 560
Transactiekosten	-1 093	-1 142	-93
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-36 427	-36 700	-9 346
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	8 954	4 038	3 543

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	1 016	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot de bestellingen in uitvoering	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden	-918	-	-
	98	-	-

In 2014 heeft Banimmo een verkoop afgerond van 2 gebouwen in voorraad:

- Het gebouw Veridis in België is verkocht aan het Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor een netto bedrag van € 20,1 miljoen. Het gebouw was in aanbouw, het resultaat van de inkomsten uit de verkoop wordt geleidelijk aan geboekt op de aanbouw. Op 31 december 2014, was ongeveer 90% van het gebouw in aanbouw, wat een positief netto resultaat genereert van € 2,5 miljoen.
- De Galerij Bagatelle in Frankrijk is verkocht aan een netto bedrag van € 26,4 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 6,5 miljoen opgeleverd.

Banimmo heeft ook een bestelling gekregen voor een kantoorgebouw voor de rekening van BNP Paribas Fortis. Dit gebouw waarvan de vooruitgang 10% bedraagt op 31 december 2014, levert een positief resultaat op op een bestelling in uitvoering van € 0,1 miljoen.

In 2013, heeft Banimmo een verkoop afgerond van een vastgoedbelegging:

- Het commerciële complex is gesitueerd in Fontenay-sous-bois in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 7,7 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 0,3 miljoen.

Banimmo heeft ook 3 vastgoedbeleggingen verkocht:

- Het kantoorgebouw gelegen in Kontich in België is verkocht aan een privé investeerder voor een netto bedrag van € 9,1 miljoen. De verkoop heeft een negatief resultaat van € 0,9 miljoen opgeleverd.

- Het commerciële complex gelegen in Eragny in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 18,7 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 3,0 miljoen opgeleverd.
- Het vastgoed complex gelegen in het historisch hartje van Rouen in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 14,1 miljoen. Deze verkoop heeft een positief netto resultaat van € 1,9 miljoen opgeleverd.

In 2012, heeft Banimmo een verkoop afgerond van een vastgoedbelegging:

- Het commerciële complex gelegen in Saran in Frankrijk is verkocht aan een netto prijs van € 0,9 miljoen. Deze verkoop heeft een negatief resultaat van € 0,1 miljoen opgeleverd.

Banimmo heeft ook 2 vastgoedbeleggingen verkocht:

- Een terrein gesitueerd in Ans is verkocht aan een prijs van € 0,3 miljoen en heeft een positief resultaat van € 0,2 miljoen opgeleverd.
- De vernieuwing van het contract van het gebouw H3 voor een prijs van € 11,2 miljoen heeft een meerwaarde op de verkoop op de gebouwen van € 3,4 miljoen opgeleverd. Aangezien het over een resultaat gaat van een financiële lease transactie, wordt het geklasseerd volgens de door de entiteit vastgestelde principes door de entiteit op vaste verkopen.

B. VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
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	-

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 € 19 038 K dat vermeld staat in de rubriek verkopen, vertegenwoordigt het gedeelte van Banimmo op verkoopdatum.

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

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3930	-6549	4128

In 2012 werden de residuaire rechten op het pand H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4825 K. Deze waarde komt overeen met de residuele waarde bekomen op een vastgoedproject met een oppervlakte van 34000 m² (conform de toelatingen 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 1453 €/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 € 4825 K te bekomen. In 2013 na wijzigingen in de weerhouden door de

expert om het project te waarderen, werd een waarde-daling 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 2014 heeft de daling zich grotendeels geconcentreerd op de gebouwen Diamond (verhuurd voor 68%) in België en Les Corvettes (verhuurd voor 87%) in Frankrijk. De aanpassing op Diamond is het gevolg van de heronderhandelingen van de bestaande huurovereenkomsten en verbouwingen die gerealiseerd werden om nieuwe huurders aan te trekken. De aanpassing op Les Corvettes is voornamelijk het gevolg van een minder gunstige situatie voor kantoorgebouwen die gesitueerd zijn in de omtrek van Parijs.

B. OP VOORRADEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2014	2013	2012
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-400	-5800	-200
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-	568
	-400	-5800	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 deboekhoudkundige methodes samengevat in toelichting 2.

In 2014, 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 het gebouw Vaugirard. Bijgevolg, werd een waardevermindering voor een bedrag van € 0,4 miljoen geboekt.

In 2013, had deze 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>	2014	2013	2012
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	-	-	85
Kosten van energieaudit vastgoed	-	-	1
Andere lopende kosten op gebouwen	84	131	23
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	76	532
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-2	-121	-297
Waardevermindering op vorderingen	154	326	178
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-179	-98	-196
	57	314	326

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 2014 en 2013 nadert de eindvervaldatum van de toegestane garantie en werd deze provisie aanzienlijk verminderd ten gevolge van de globale vermindering van het leegstandsrisico van het gebouw.

In 2014 en 2013 bevat deze rubriek voornamelijk diverse aanvullende vergoedingen verbonden aan vorige verkopen.

Een gebruik van de voorziening van de saneringskosten van de site Albert Building voor een bedrag van € 6000 werd geboekt in 2014 (€ 4000 in 2013).

In 2012 werden terugnames op voorzieningen geregistreerd voor een bedrag van € 0,34 miljoen. Op 31 december 2014 bedraagt de provisie € 0,425 miljoen.

In 2013 heeft Banimmo terugnames op fiscale voorzieningen geboekt op verkopen van voorgaande jaren voor een bedrag van € 0,06 miljoen (€ 0,223 miljoen 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>	2014	2013	2012
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	4774	4365	4428
Diensten en diverse goederen	3172	2770	2994
Kosten voor het bestuderen van dossiers	119	87	196
Afschrijvingen op materiële vaste activa	175	152	114
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	112	198	138
	8352	7572	7870

In 2012 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 7897 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover een terugname van afschrijving van € 8000 in 2011 en afschrijvingen van € 24000 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 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, ...).

Eind 2014 bedroegen de operationele kosten (administratieve en operationele kosten) € 8,3 miljoen tegenover 7,6 miljoen eind 2013. Deze stijging komt voornamelijk uit vergoedingen in het kader van de herstructurering Urbanove.

TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITE

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3 569	3 362	3 382
Kosten van sociale zekerheid	771	717	739
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	162	139	158
Andere	272	147	149
	4 774	4 365	4 429
Gemiddeld aantal werknemers	29,50	28,00	32,00

De lonen en vergoedingen omvatten geen ontslagvergoedingen (€ 0,020 miljoen in 2013 en € 0,080 miljoen in 2012). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Rentelasten op:			
– Bankleningen	1 433	1 287	1 623
– Kredietlijn	1 751	2 003	2 367
– Thesauriebewijzen	-	-	-
– Obligatielening	4 120	4 114	4 092
– Andere financiële schulden	38	-	-
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	444	395	951
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-108	-43	-
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	3 428	122	4 528
Waardevermindering op vorderingen	464	-	-
Financiële kosten	11 570	7 878	13 561
Rente-inkomsten	-3136	-3 511	-3 500
Resultaten uit financiële leasing	-	-	-211
Andere financiële opbrengst	-	-30	-30
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-2533	-1725	-112
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	29	108	-
Financiële opbrengsten	-5 640	-5 158	-3 853
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	-5 930	2 720	9 708

In 2014 bereiken de financiële kosten een totaal van € 11,57 miljoen: een stijging tegenover vorig jaar (€ 7,878 miljoen). Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de variatie van de reële waarde van de financiële afgeleide instrumenten.

De financiële kosten verbonden aan de obligatieleningen zijn stabiel over de laatste 3 jaren en bevatten de kosten verbonden aan:

- De obligaties met warrants die in 2010 werden uitgegeven met een coupon van 5,15% en die niet werden ingebracht in het openbaar bod tot omruil zoals beschreven in toelichting 15 (40928 obligaties op een totaal aantal van 75000).
- De obligaties die in 2013 werden uitgegeven met een coupon van 5,20% voor een periode van 5 jaar en die het resultaat zijn van het openbaar bod tot omruiling

op een gedeelte van de obligatielening met warrant uitgegeven in 2010, zoals beschreven in toelichting 15 (34072 obligaties op een totaal aantal van 75000).

De dividenden ontvangen uit financiële activa komen voornamelijk van Montea. In 2014 stemt dit dividend overeen met enerzijds de uitkering over het boekjaar 2013 en anderzijds de uitkering over het verwachte resultaat voor de periode tussen 1 januari 2014 en 24 juni 2014, datum waarop de kapitaalsverhoging door uitgifte van nieuwe aandelen heeft plaatsgevonden (zie punt c van toelichting 9). Het dividend van 2013 komt overeen met de uitkering van het resultaat van 2012.

Het verlies op de realisatie van financiële activa in 2013 en 2014 heeft betrekking op de uitoefening van de verkoopoptie van de inkomstrechten in het kader van een Tax Shelter transactie.

De resultaten uit financiële leasing in 2012 hebben betrekking op de verrichting H3.

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 2020. Deze strategie heeft een financiële kost van € 2,668 miljoen als gevolg (tegenover een last van € 2,930 miljoen in 2013 en € 2,517 in 2013) afkomstig uit de oefening van bepaalde

indekkingsinstrumenten aan residuele 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 € 0,623 miljoen (€ 0,614 miljoen in 2013 en € 0,818 miljoen in 2012) 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.

TOELICHTING 26: BELASTINGEN

A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kan worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Courante belastingen	2535	5877	283
Uitgestelde belastingen	-725	-3954	-59
	1810	1923	224

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:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Resultaat vóór belastingen	-7512	-12005	2898
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	2553	4081	-985
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	583	149	569
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-1315	-4005	322
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	1412	6985	2356
– op resultaten van vorige boekjaren	-	-	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-1774	-1334	-582
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-558	-929	-238
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-2096	-6870	-1666
– specifieke bijkomende belastingen	-615	-	-
– andere aanpassingen	-	-	-
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar		-1923	-224
Resultaat vóór belastingen		-12005	2898
Daadwerkelijke aanslagvoet		-16,02%	7,73%

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door terugname van fiscale voorzieningen betreffende de 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>	2014	2013	2012
Nettoresultaat van de periode	-9322	-13928	2674
Winst op de reële waarde (tegenboekingswinst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	352	-182	7
fiscaal effect	-120	62	-2
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	-	-	-
fiscaal effect	-	-	-
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
GBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN	-9090	-14 185	2675

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.

	2014	2013	2012
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap <i>(in duizenden euro)</i>	-9320	-13928	2678
<i>Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)</i>	-	-	-
<i>Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)</i>	-9320	-13928	2678
- waarvan toekomend aan aandelen A	-8720	-12853	2431
- waarvan toekomend aan aandelen B	-600	-1075	247
<i>Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)</i>			
- aandelen A	10518384	10370544	10208874
- aandelen B	730706	876702	1038372
<i>Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)</i>			
- aandelen A	-0,82	-1,23	0,24
- aandelen B	-0,82	-1,23	0,24

TOELICHTING 28: DIVIDEND PER AANDEEL

Tijdens het boekjaar 2012 werd onderstaand dividend uitgekeerd. De afwezigheid van het dividend voor het boekjaar 2014 komt overeen met het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 19 mei 2015.

	2014	2013	2012
Gewoon dividend per aandeel			
<i>Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)</i>	-	-	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
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	-	-	0,20
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	-	-	0,20
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizenden euro)	-	-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december		876 702	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 19 mei 2015 voorstellen om geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2014.

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 2014 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 2014, 2013 en 2012 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.

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:

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Te betalen huur	1 531	612	338
Te betalen erfpachtrechten	20 332	18 682	19 146
	21 863	19 294	19 484
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	249	259	227
Tussen 1 en 5 jaar	846	353	111
Op meer dan 5 jaar	436	-	-
	1 531	612	338
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	559	465	465
Tussen 1 en 5 jaar	2 359	2 431	2 280
Op meer dan 5 jaar	17 414	15 786	16 401
	20 332	18 682	19 146

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. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de Groep Banimmo bovendien diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk € 26,632 miljoen in 2014, € 25,927 miljoen in 2013 en € 7,444 miljoen in 2012.

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere gegeven verbintenissen:

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

Bovendien heeft Banimmo in het kader van de overdracht van aandelen van Dolce La Hulpe een verkoopoptie op de aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 0,325 miljoen

De Groep heeft op 31 december 2014 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 87,4 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 140,4 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 € 2,3 miljoen in 2014, € 1,9 miljoen in 2013 en € 2,7 miljoen in 2012.

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.

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
Op minder dan één jaar	10 589	11 914	13 202
Tussen 1 en 5 jaar	29 129	37 594	31 296
Op meer dan 5 jaar	8 344	25 199	13 864

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:

	2014	2013	2012
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	2 325 000	2 400 000	2 475 000

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land		% deelneming 31.12.2014	% deelneming 31.12.2013	% deelneming 31.12.2012
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Controle			
ALMA COURT INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV	België	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LUSO INVEST NV (oprichting in 2011 en verwerving van het saldo in 2013)	België	Controle	-	100,00%	62%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI NV (aankoop in 2014, vroeger onderneming waarop vermogensmutatie is toegepast)	België	Controle	100,00%	-	-
TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE NV (oprichting in 2014)	België	Controle	85,01%	-	-
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
BANINVEST PREMIER SAS (fusie met Banimmo France sas in 2013)	Frankrijk	Controle	-	-	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS (fusie met Banimmo NV in 2013)	Frankrijk	Controle	-	-	100,00%
MFSB SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN (oprichting in 2011)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO ERAGNY SAS (oprichting in 2010)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
FON.COM SAS (aankoop in 2012)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
POINT COURSE BAGATELLE SC (aankoop in 2012)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (oprichting in 2012)	Frankrijk	Controle	100,00%	100,00%	100,00%

Evaluatie van de contrôle

Banimmo heeft de contrôle in rechte over deze deelnemingen en geen enkel feitelijk element verandert deze contrôle.

ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land	Aard van de controle	% deelneming 31.12.2014	% deelneming 31.12.2013	% deelneming 31.12.2012
SCHOONMEERS - BUGTEN NV	België	Invloed van betekenis	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV	België	Invloed van betekenis	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Invloed van betekenis	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC (verkoop in 2013)	België		-	-	50,00%
CONFERINVEST NV	België	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV	België	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY NV	Frankrijk	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
MONTEA SCA SICAFI (overdracht naar LT financiële activa in 2013)	België		-	-	12,93%
CITY MALL DEVELOPMENT NV (verkoop in 2014)	België		-	25,00%	25,00%
URBANOVE NV - (ex CITY MALL INVEST NV)	België	Invloed van betekenis	49,38%	33,75%	30,00%
LES RIVES DE VERVIERS NV	België	Invloed van betekenis	49,67%	41,62%	38,25%
LE COTE VERRE NV	België	Invloed van betekenis	51,40%	41,62%	38,25%
CHARLEROI CENTER DEVELOPMENT NV	België		-	41,62%	38,25%
BUREAU CAUCHY A NV (aankoop en partiële splitsing in 2014)	België	Gezamenlijke controle	50,00%	-	-
BUREAU CAUCHY B NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	Gezamenlijke controle	50,00%	-	-
BUREAU CAUCHY C NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	Gezamenlijke controle	50,00%	-	-
CHARLEROI TIROU DEVELOPMENT NV (aankoop in 2014)	België	Gezamenlijke controle	50,00%	-	-

Evaluatie van de controle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey en Grondbank The Loop

(*) Banimmo nv bezit rechtstreeks 50% van Schoonmeers-Bugten nv en onrechtstreeks 25% via een participatie van 50% in Project Development Survey and Management cvba dat de overige 50% van Schoonmeers-Bugten nv bezit.

(**) Schoonmeers-Bugten nv heeft een rechtstreekse participatie van 33,38% in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent bezit de overige aandelen (66,62%). Hierdoor, en bovenop het feit dat ze niet meer dan 3 bestuurders heeft op 9, heeft Banimmo slechts een betekenisvolle invloed. De vennootschappen Schoonmeers Bugten nv en Project Development Survey and Management cvba hebben als enige activiteit het beheer van de participaties in de vennootschap Grondbank The Loop nv. De waarde van deze twee vennootschappen hangt bijgevolg enkel af van de activiteit van de vennootschap Grondbank The Loop waarop Banimmo enkel een betekenisvolle invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een betekenisvolle invloed heeft op al deze drie vennootschappen.

MONTEA

(***) Banimmo nv heeft ingetekend op de kapitaalverhoging die begin juli 2010 werd doorgevoerd door Monteasa met als doel de risico's te spreiden. Banimmo heeft de aandelen waarop werd ingetekend in het kader van de kapitaalverhoging opgenomen in "Kortlopende financiële activa". In 2011 heeft Banimmo nv deze financiële activa verkocht. Montea heeft eind 2012 een nieuwe kapitaalverhoging afgerond waarop Banimmo niet heeft ingetekend. Dit verklaart het feit dat het belang is gedaald van 14,80% in 2011 naar 12,93% in 2012. In 2013 is door een opeenvolging van feiten de raad van bestuur van Banimmo tot het besluit gekomen dat ze niet langer

een betekenisvolle invloed had op Montea (zie uitleg in toelichting 8).

Groupe Conferinvest

(****) Sinds september 2007 heeft Banimmo 49% van de vennootschap Conferinvest nv in handen, die op haar beurt 100% bezit van de vennootschap Dolce La hulpe nv en van de vennootschap Dolce Chantilly sas. Twee vennoten bezitten elk 25,5% van de resterende participaties. Banimmo nv en Conferinvest nv hebben slechts 3 gezamenlijke bestuurders, terwijl de vennoten er elk twee hebben benoemd. Gelet op al deze feiten heeft Banimmo een betekenisvolle invloed op alle drie de vennootschappen van de groep Conferinvest.

Groupe Urbanove

(*****) Sinds 2010 hadden Banimmo en L'Immobilière Huon zich verenigd in de groep City Mall. Banimmo had een belang van 25% in City Mall Development nv dat de vennootschap City Mall Invest nv controleerde waarin Banimmo eveneens een belang had van 30%. Via deze twee vennootschappen had Banimmo nv economisch gezien een belang van 38,25% in de drie vennootschappen die de projecten rond de winkelcentra in Verviers, Namen en Charleroi tot eind 2012 beheerden. In 2013 werd, naar aanleiding van de overname door Banimmo van 3.750 bijkomende aandelen in City Mall Invest aan een prijs van € 1,00, het belang in City Mall Invest opgetrokken tot 33,75% en het belang in de vennootschappen die de projecten beheerden werd opgetrokken tot 41,62%. Aangezien Banimmo niet de mogelijkheid had de meerderheid van de bestuurders van City Mall Invest nv en van City Mall Development nv te benoemen, was ze van oordeel dat ze een betekenisvolle invloed had, aangezien de controle verzekerd werd door L'Immobilière Huon, dat de meerderheid van de resterende participaties in handen had.

In 2014 hebben verschillende transacties ertoe geleid dat de aandeelhoudersstructuur van de groep City Mall is gewijzigd:

- Banimmo heeft de Société de Développement Européens de Charleroi, een dochteronderneming van de vennootschap Charleroi Center Development, zelf een dochteronderneming van City Mall Invest, overgenomen. Dankzij deze overname heeft Banimmo de controle over het project in Charleroi kunnen overnemen.
- Banimmo en L'Immobilière Huon hebben in onderling overleg een einde gemaakt aan hun samenwerking, wat de volgende gevolgen heeft gehad:
 - Banimmo heeft haar participatie in City Mall Development nv verkocht.
 - Banimmo heeft haar participatie in Charleroi Center Development nv verkocht.
 - De vennootschap City Mall Invest nv heeft haar firmanaam gewijzigd naar Urbanove Shopping Development nv.
 - Een wijziging van de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap Urbanove Shopping Development nv.

Het gevolg hiervan is dat Banimmo ten belope van 49,38% aandeelhouder is geworden in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 49,67% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 51,40% in de vennootschap Le Côté Verre nv.

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen 6 andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om 2 bestuurders op in totaal 5 te benoemen. Een aandeelhouderspakt beperkt de bevoegdheden van Banimmo en verdeelt deze bevoegdheid zodanig dat Banimmo geen enkele beslissing kan nemen zonder het akkoord van minstens twee andere bestuurders wat betreft dagelijkse beheerbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspakt. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze een betekenisvolle invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een verbonden onderneming (IFRS 11).

BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C

In 2014 heeft Banimmo 50% overgenomen van de participaties in de vennootschap Bureaux Cauchy. De overige 50% waren in handen van de vennootschap Thomas & Piron Bâtiment. Naar aanleiding van een partiële splitsing via de oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firmanaam van deze vennootschap, bezit Banimmo nu 50% van de participaties in de vennootschappen Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C. De overige 50% van deze vennootschappen zijn in handen van Thomas & Piron Bâtiment. Volgens een aandeelhouderspakt benoemen de twee partners hetzelfde aantal bestuurders en kunnen ze geen beslissingen nemen zonder het akkoord van de andere. Hierdoor is Banimmo van oordeel dat ze de gezamenlijke controle over deze drie vennootschappen uitoefent.

CHARLEROI TIROU PROMOTION

In 2014 heeft Banimmo 50% overgenomen van de participaties in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion. De overige 50% is in handen van de vennootschap Inter Real Estate Trusty. Volgens een aandeelhouderspakt benoemen de twee partners hetzelfde aantal bestuurders en kunnen ze geen beslissingen nemen zonder het akkoord van de andere. Hierdoor is Banimmo van oordeel dat ze de gezamenlijke controle over deze drie vennootschappen uitoefent.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBONDEN ONDERNEMINGEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

In 2012, 2013 en 2014 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Conferinvest voor een bedrag van € 400.000.

In 2014, heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt aan de vennootschappen Bureau Cauchy A, B et C en aan de vennootschap Charleroi Tirou Promotion voor een totaalbedrag van € 0,11 miljoen.

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

De vorderingen op Conferinvest NV (€ 0,55 miljoen) en op Grondbank The Loop NV (€ 0,011 miljoen) zijn onbetaald per 31 december 2014. 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)	2014	2013	2012
Erelonen directiecomité	1.717	1.285	1.085
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	73	58	49
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	205		
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	72	85	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 vijf personen, waarvan 1 persoon het Management van Banimmo eind juni 2014 verlaten heeft) bedroegen in 2014 in totaal € 1.716.944 (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 2014 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 Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden (CEO) bedraagt € 584.084. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1.132.860.

Eind juni 2014, heeft André Bosmans zijn ontslag genomen uit het management van Banimmo. Naast de bruto vergoeding voor de periode van januari tot juni 2014 van € 148.501, is er geen beëindigingsvergoeding of andere vorm van vergoeding gestort gedurende deze periode.

D. LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(in duizenden euro)	2014	2013	2012
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	980	-
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	-
Dolce La Hulpe SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	245	-	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	486	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	735
City Mall Invest NV - vervaldag 27.08.2015	44 923	35 000	35 000
City Mall Invest NV - Gekapitaliseerde intresten	-	1 446	-
Les Jardins des Quais SNC	-	-	5 000
Schoonmeers-Bugten NV	89	31	26
PDSM SCARL	72	68	65
Bureau Cauchy A NV	45	-	-
Bureau Cauchy B NV	25	-	-
Bureau Cauchy C NV	30	-	-
Charleroi Tirou Promotion NV	1 394	-	-
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	65 194	54 920	56 506
Renteopbrengsten op de toegestane leningen			
Dolce La Hulpe NV	95	62	47
Dolce Chantilly SA	12	6	15
Conferinvest NV	394	326	453
City Mall Invest NV	2 591	2 865	2 847
Les Jardins des Quais SNC	-	230	115
Schoonmeers-Bugten NV	3	2	1
PDSM CVBA	3	3	3
Bureau Cauchy A NV (begin van de intresten in 2015)	-	-	-
Bureau Cauchy B NV (begin van de intresten in 2015)	-	-	-
Bureau Cauchy C NV (begin van de intresten in 2015)	-	-	-
Charleroi Tirou Promotion NV	28	-	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	3 126	3 494	3 481

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 La Hulpe NV, 245 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 30 mei 2014)
- 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, 44,9 miljoen achtergestelde lening tegen de vaste rente van 3%
- 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%
- Ten overstaan van Charleroi Tirou Promotion NV, tegen de vaste rente van 7%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

NOTE 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
REFERENTIE AANDEELHOUDERS				
AFFINE	5 622 072	0	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
TOTAL MANAGEMENT VAN BANIMMO	1 948 083	695 706	2 643 789	23,28
Andere medewerkers van Banimmo	0	35 000	35 000	0,31
	0	35 000	35 000	0,31
BANIMMO EIGEN AANDELEN	107 454	0	107 454	0,95
FREE FLOAT				
REST VAN HET PUBLIEK	2 948 229	0	2 948 229	25,96
Totaal	10 625 838	730 706	11 356 544	100,00

NOTE 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	120 195 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	500 €
- Opdrachten van belastingadvies	0 €
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	24 603 €

B. BEZOLDIGINGEN VOOR PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	50 857 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	0 €
- Opdrachten van belastingadvies	0 €
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0 €

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 KEUR 356784 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 13928.

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2014

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 2014

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 2014, 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 2014 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 2014, 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 339.744 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 9.322.

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 2014 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.

BENADRIKKING VAN BEPAALDE AANGELEGENHEDEN

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting 3 bij de geconsolideerde financiële overzichten, die een omschrijving bevat van de onzekerheden met betrekking tot de inbaarheid van de vorderingen op de groep Urbanove.

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, 16 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 19 mei 2015. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op een eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BALANS

(in euro)

ACTIVA	2014	2013	2012
VASTE ACTIVA	195 790 943	170 531 041	201 994 232
Oprichtingskosten	793 767	1 216 376	939 632
Immateriële vaste activa	55 203	125 237	272 152
Materiële vaste activa	23 106 734	21 956 189	21 096 670
Financiële vaste activa	171 835 239	147 233 239	179 685 778
VLOTTENDE ACTIVA	53 448 876	64 200 794	50 160 761
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	44 039 466	32 490 810	43 509 254
Vorderingen op ten hoogste één jaar	6 532 469	2 541 185	2 308 633
Geldbeleggingen	766 179	27 157 973	1 050 454
Liquide middelen	836 813	471 236	1 368 664
Overlopende rekeningen	1 273 949	1 539 590	1 923 756
Totaal der activa	249 239 819	234 731 835	252 154 993
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	120 279 098	113 883 945	141 911 478
Kapitaal	106 500 000	132 015 738	132 015 738
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-
Reserves	7 165 104	7 055 140	7 121 812
Overdragen winst	6 221 861	-25 579 066	2 381 795
Kapitaalsubsidies	-	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	3 653 436	4 304 523	2 575 416
Voorzieningen voor risico's en kosten	3 653 436	4 304 523	2 575 416
Uitgestelde belastingen	-	-	-
SCHULDEN	125 307 286	116 543 367	107 668 099
Schulden op meer dan één jaar	95 676 819	87 786 695	94 321 551
Schulden op ten hoogste één jaar	26 411 644	25 434 358	9 554 717
Overlopende rekeningen	3 218 823	3 322 314	3 791 831
Totaal der passiva	249 239 819	234 731 835	252 154 993

(in euro)

RESULTATENREKENING	2014	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten	24 415 149	12 506 798	11 299 793
Bedrijfskosten	28 100 103	21 256 237	15 016 054
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	-3 684 954	-8 749 439	-3 716 261
Financiële opbrengsten	27 062 771	10 764 971	17 064 981
Financiële kosten	7 988 143	5 630 088	7 884 347
Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting	15 389 674	-3 614 556	5 464 373
Uitzonderlijke opbrengsten	11 861 570	433 588	354 047
Uitzonderlijke kosten	20 856 091	24 846 565	1 634 396
Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting	6 395 153	-28 027 533	4 184 024
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	-	-	-
Winst van het boekjaar	6 395 153	-28 027 533	4 184 024
Overboeking naar de belastingsvrije reserves	-	-	-
Te bestemmen winst van het boekjaar	6 395 153	-28 027 533	4 184 024
RESULTAATVERWERKING			
Te bestemmen winst (verlies)	-19 183 913	-25 645 738	5 616 529
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	6 395 153	-28 027 533	4 184 024
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-25 579 066	2 381 795	1 432 505
Onttrekking aan het eigen vermogen	25 733 241	66 672	41 533
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	25 515 738	-	-
Aan de reserves	217 503	66 672	41 533
Toevoeging aan het eigen vermogen	327 466	-	210 000
Aan de wettelijke reserves	327 466	-	210 000
Aan de overige reserves	-	-	-
Over te dragen winst (verlies)	6 221 861	-25 579 066	2 381 795
Uit te keren winst	-	-	3 066 267
Vergoeding van het kapitaal	-	-	3 066 267



AANVULLENDE INFORMATIE



1. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2014 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 106500000, verdeeld over 11356544 aandelen, waarvan 10625838 aandelen van categorie A en 730706 aandelen van categorie B, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B werden initieel onderschreven door het Management en geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend loopt af na de dividenduitkering met betrekking tot het boekjaar 2017, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die beslist met inachtneming van de voorwaarden vereist voor een statutewijziging. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

1.2. EFFECTEN DIE HET KAPITAAL NIET VERTEGENWOORDIGEN

Naast de aandelen van categorie A en van categorie B heeft de vennootschap ook 75000 obligaties uitgegeven

1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijke kapitaal (€)	Aantal aandelen
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11 245 250	75 262 750	8653100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19220	75 281 970	8653100
29/06/2007	1 ^{ste} verhoging	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^{de} verhoging	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Kapitaalvermindering	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544

2. OPRICHTINGSAKTE EN STATUTEN

2.1. MAATSCHAPPELIJK DOEL

Banimmo heeft tot doel, voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland:

1. Het verrichten van alle bewerkingen met betrekking tot onroerende rechten van gelijk welke aard, en met betrekking tot de goederen en/of roerende rechten die er uit voortvloeien, zoals kopen, bouwen, ontwikkelen, verbouwen, verhuren (hierin begrepen de onroerende leasing), onderverhuren, in erfpacht geven of opstalrecht verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks of mits tussenpersoon uitbaten, ruilen, verkopen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het regime van de mede-eigendom plaatsen en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking

elk verbonden met 35 warrants (op de dag van de uitgifte werden de warrants afgesplitst en werden ze afzonderlijk genoteerd op NYSE Euronext Brussels), hetzij een totaal van 2625000 warrants.

Banimmo heeft op 2 mei 2013 een onvoorwaardelijk bod tot omruiling gelanceerd op alle 75000 obligaties.

Als gevolg van dit bod tot omruiling werd het bedrag van € 75 miljoen dat in 2015 verviel op een evenwichtige manier gespreid tussen een bedrag van € 40,9 miljoen dat in juni 2015 vervalt en € 34,1 miljoen dat in mei 2018 vervalt.

Op 31 december 2014 bestaan er geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

1.3. AANDELEN GEHOUDEN DOOR OF VOOR REKENING VAN BANIMMO

Op 31 december 2014 bezat Banimmo 107454 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

heeft op het commercieel, technisch en/of administratief beheer, de valorisering voor zichzelf of voor de rekening van derden van alle onroerende bebouwde of niet bebouwde eigendommen, alle onderzoeken en schattingen verrichten, alle administratieve toelatingen vragen, alle lastenkohieren opstellen en alle architecten en/of aannemingscontracten sluiten.

2. Het nemen van belangen door middel van inbreng in geld of in natura, fusie, inschrijving, deelneming, of op gelijk welke andere wijze in andere, bestaande of op te richten, vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, die een gelijkaardig of analoog doel hebben of waarvan het doel van aard is de verwezenlijking van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

3. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.

4. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.
5. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
6. Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.
7. Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
8. Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.
9. Alle waarborgen en zekerheden van welke aard ook stellen, hierin begrepen het stellen van waarborgen en zekerheden ten voordele van andere vennootschappen van de groep, ten voordele van vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft, en ten voordele van vennootschappen die haar rechtstreeks of onrechtstreeks controleren.

Banimmo kan alle of een deel van deze investeringen financieren, eventueel in associatie of met de medewerking van derden of middels uitgifte van vastgoedcertificaten.

Wanneer bepaalde verrichtingen van Banimmo gerealiseerd worden met de inbreng van de inschrijvers op certificaten, mag Banimmo eveneens leningen aangaan om haar investeringen, de herstelling of de verbetering van de gebouwen vooraf te financieren in het uiteindelijke belang van de inschrijvers op certificaten.

Banimmo kan alle verrichtingen doen die noodzakelijk of nuttig zijn voor of betrekking hebben op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, hierin begrepen het verwerven of houden van financiële instrumenten.

Zij zal eveneens mandaten van bestuurder of vereffenaar kunnen uitoefenen in andere vennootschappen.

2.2. RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling

Banimmo wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit ten minste zes (6) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij / zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering

een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn herkiezbaar. Het mandaat van de uittreedende en niet herbenoemde bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die zich heeft uitgesproken over de herbenoeming.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter.

Hij kan onder zijn leden eveneens een vicevoorzitter aanduiden.

Bevoegdheid

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel, met uitzondering van deze die het Wetboek van vennootschappen of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.

Niettegenstaande de verplichtingen die voortvloeien uit het collegiaal bestuur, met name het overleg en het toezicht, kunnen de bestuurders onder elkaar de bestuurstaken verdelen.

Vergaderingen

De raad van bestuur vergadert zo vaak als het belang van de vennootschap het vereist, ten minste vier keer per jaar, of telkens de voorzitter van de raad van bestuur of een andere bestuurder hierom vraagt. De vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden op de plaats vermeld in de oproeping, en bij voorkeur op de zetel van de vennootschap. De oproepingen tot de vergadering van de raad van bestuur worden, in de mate van het mogelijke, ten minste acht (8) dagen vóór de vergadering verzonden, behalve wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap een kortere termijn vereisen.

Elke bestuurder ontvangt, in de mate van het mogelijke, ten minste vijf (5) dagen vóór de vergadering van de raad van bestuur, alle nuttige documenten en inlichtingen. Hij kan bovendien vragen dat elk stuk (brief, factuur, prijsopgave, voorstel, boekhoudkundig verslag) waarvan hij het nazicht door de raad van bestuur nuttig acht, wordt voorgelegd aan de raad van bestuur. De oproepingen gebeuren geldig per brief of per elektronische post, met dien verstande dat geen oproeping vereist is voor de gewone vergaderingen, behalve voor de bepaling van het tijdstip ervan. Een deel van of alle bestuurders kunnen deelnemen aan de vergadering van de raad van bestuur door middel van telefoon, videoconferentie of ieder gelijkwaardig telecommunicatiemiddel waardoor al de personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. De personen die door zulke technische middelen deelnemen aan een vergadering worden beschouwd als zijnde in persoon aanwezig op deze vergadering.

Beraadslaging

De raad van bestuur kan enkel geldig beraadslagen indien ten minste de meerderheid van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Elke bestuurder mag volmacht geven aan een andere bestuurder om hem te vertegenwoordigen op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur en er te stemmen in zijn plaats. Zulk mandaat moet het voorwerp uitmaken van een volmacht die de handtekening draagt van de bestuurder (die een digitale handtekening mag zijn zoals gedefinieerd in artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek) en die overgemaakt wordt aan de raad van bestuur bij gewone brief, fax, elektronische

post of iedere andere vorm bepaald in artikel 2281 van het Burgerlijk wetboek. Indien de volmacht werd verstrekt per fax of per elektronische post, dient het origineel aan de raad te worden verzonden per eenvoudige brief binnen een termijn van vijf (5) werkdagen. Een fysieke vertegenwoordiger van een rechtspersoon kan zich eveneens laten vertegenwoordigen door een bestuurder of werknemer van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Geen enkele bestuurder mag echter meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Wanneer, in een raad van bestuur die geldig is samengesteld, één of meer bestuurders of hun vertegenwoordigers zich onthouden te stemmen, worden de beslissingen geldig aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dit vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van alle bestuurders. In dergelijk geval geldt een voorstel van beslissing, voorafgegaan door een omstandige uiteenzetting van de motieven, als besluit van de raad van bestuur indien het voorstel tegelijk aan alle bestuurders werd meegedeeld en dit voorstel schriftelijk, onvoorwaardelijk en unaniem door de bestuurders werd goedgekeurd. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

Dagelijks bestuur

De raad van bestuur mag het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, die al dan niet leden van de raad van bestuur zijn. Zij treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, naar gelang de beslissing van de raad van bestuur. De raad van bestuur kan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de dagelijks bestuurder(s) beperken. Deze bevoegdheidsbeperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

Directiecomité

De raad van bestuur heeft een directiecomité opgericht, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn, en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan dit directiecomité, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven de volgende bevoegdheden en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- de benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris-generaal van de vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de vennootschap, of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;
- het voorstel tot benoeming van de leden van het directiecomité van de vennootschap;

- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftientwintig percent (25%) van de activa van de vennootschap);
- de goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van vijf (5) jaar;
- de goedkeuring van het driejarig "business plan", dat elk jaar geactualiseerd en aangepast dient te worden;
- de goedkeuring van het jaarlijkse budget, dat volgende elementen omvat:
 - de inkomsten en lasten (met betrekking tot onroerend goed en andere);
 - de verkoop van bepaalde activa met een minimale nettoprijs;
 - de uitgaven ("Capital Expenditures") voor elke investering;
 - de uitgaven ("Capital Expenditures"), zowel in kosten als in honoraria, voor elke ontwikkeling;
 - een budget voor de verwerving van activa;
- de goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurde budget, met name van elke verkoop voor een bedrag lager dan vijftennegentig percent (95%) van de nettoprijs goedgekeurd in het kader van het budget, of van elke overschrijding van een goedgekeurde investeringsuitgave ("Capital Expenditures") van ten minste tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250 000) per actief;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her) ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5 000 000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de werkwijze van het directiecomité, evenals de wijze van aanstelling van zijn leden, hun afzetting, hun eventuele vergoeding en de duur van hun opdracht. Tenzij de raad van bestuur er anders over beslist, handelt het directiecomité als college.

De raad van bestuur kan eveneens beperkingen aanbrengen aan de bevoegdheden die hij toekent aan het directiecomité. Dergelijke beperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

Indien een rechtspersoon tot lid van het directiecomité benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

Adviserende comités

De raad van bestuur heeft twee adviserende comités opgericht en georganiseerd, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

2.3. CATEGORIEËN EN RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN

De vennootschap heeft twee categorieën aandelen uitgegeven, aandelen van categorie A en aandelen van categorie B. De aandelen van categorie B onderscheiden zich van de aandelen van categorie A doordat zij niet alleen recht geven op een gewoon dividend, maar ook op een preferent dividend gelinkt aan de prestatie en de resultaten gerealiseerd in de loop van het desbetreffende boekjaar.

2.4. WIJZIGING VAN DE RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS

De rechten van de aandeelhouders zijn wettelijk en statutair vastgelegd. Zij kunnen gewijzigd worden overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen.

2.5. SAMENSTELLING, BEVOEGDHEDEN, OPROEPINGEN EN TOELATINGSFORMALITEITEN VOOR DE ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE AANDEELHOUDERS

Samenstelling en bevoegdheden

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die het recht hebben, zelf of via een lasthebber, te stemmen, met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De beslissingen aangenomen door de algemene vergadering zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezige of dissidente aandeelhouders.

Vergaderingen

De gewone algemene vergadering – ook jaarvergadering genoemd – wordt jaarlijks gehouden op de derde dinsdag van de maand mei, om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, zal de algemene vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de commissaris, bespreekt de jaarrekening en, na goedkeuring van de jaarrekening, verleent kwijting – bij afzonderlijke stemming – aan de bestuurders en aan de commissaris; zij gaat over, naargelang het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uittreedende of ontbrekende bestuurders en de commissaris, spreekt zich uit – bij afzonderlijke stemming – over het remuneratieverslag en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

Een buitengewone algemene vergadering – of een bijzondere algemene vergadering in de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen – kan op elk moment worden samengeroepen om te beraadslagen en beslissingen te nemen betreffende alle punten die onder haar bevoegdheid vallen.

De algemene vergadering moet worden samengeroepen op vraag van de aandeelhouders die één vijfde (1/5) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen of op vraag van de voorzitter van de raad van bestuur of van twee bestuurders en elke keer dat het belang van de vennootschap dit vereist.

Oproepingen

De algemene vergadering, zowel de gewone als de buitengewone, komt samen na bijeenroeping door de raad van bestuur of door de commissaris.

De oproepingen bevatten de agenda en zijn opgesteld overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen.

Toelatingsformaliteiten

Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de 14de dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur, Belgische tijd (de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering, aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, dat hij deel wil nemen aan de algemene vergadering, door het versturen aan het adres aangeduid in de oproepingen van een origineel ondertekend formulier op papier.

Uiterlijk op dezelfde dag legt de houder van gedematerialiseerde aandelen aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, een attest voor, afgeleverd door de erkende rekeninghouder of door de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De emittent van certificaten die betrekking hebben op effecten op naam is verplicht zich in deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap, die hiervan melding maakt in het register van gezegde effecten. De emittent die nalaat deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap kan enkel deelnemen aan de stemming tijdens de algemene vergadering indien de geschreven verklaring die zijn voornemen vermeldt om deel te nemen aan de algemene vergadering, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit artikel, zijn hoedanigheid van emittent preciseert.

De emittent van certificaten die betrekking hebben op gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de verklaring aan de vennootschap van zijn voornemen deel te nemen aan de algemene vergadering tijdens de welke hij dit recht uitoefent, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit

artikel. Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming.

Onder werkdagen worden verstaan alle dagen van de week, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen in België.

Lastgevingen en volmachten

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber.

Behalve in de gevallen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen, mag een aandeelhouder voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk en moet ondertekend worden door de aandeelhouder. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangeduid in de oproepingen. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Toegangsformaliteiten

Vóór de vergadering zijn de aandeelhouders of hun lasthebbers verplicht een aanwezigheidslijst te ondertekenen waarop hun naam, hun voornaam, hun domicilie of maatschappelijke benaming en maatschappelijke zetel, alsook het aantal aandelen waarvoor ze aan de vergadering deelnemen, vermeld worden. De vertegenwoordigers van aandeelhouders-rechtspersonen moeten de documenten die hun hoedanigheid van orgaan vaststellen, overhandigen.

De natuurlijke personen, aandeelhouders, organen of lasthebbers die aan de vergadering deelnemen, moeten hun identiteit kunnen bewijzen.

Andere effecten

De houders van winstbewijzen, aandelen zonder stemrecht, obligaties, warrants, of andere effecten uitgegeven door de vennootschap, alsook de houders van certificaten uitgegeven met de medewerking van de vennootschap die door haar uitgegeven effecten vertegenwoordigen, kunnen de vergadering van aandeelhouders bijwonen in de mate dat de wet hun dit recht en, in voorkomend geval, het recht om deel te nemen aan de stemming, toekent. Indien zij wenselijk eraan deel te nemen, zijn zij onderworpen aan dezelfde formaliteiten van voorafgaande kennisgeving, toegang, vorm en neerlegging van de volmachten, als deze opgelegd aan de aandeelhouders.

2.6. STATUTAIRE BEPALINGEN DIE EEN WIJZIGING VAN DE CONTROLE OVER DE VENNOOTSCHAP ZOUDEN KUNNEN VERTRAGEN, OPSCHORTEN OF VERHINDEREN

Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs, tegen een

eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan twintig procent (20%) lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan, en niet meer dan twintig procent (20%) hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs van de aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen, zoals bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 627, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen. Als de verwerving door de vennootschap buiten de beurs gebeurt, zelfs jegens een dochtervennootschap, zal de vennootschap in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen.

Voorgaande machtiging werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurse vreemden, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de vervreemding ter beurse van aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden.

Machtiging om het toegestaan kapitaal te gebruiken in geval van openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, in geval van een openbaar bod tot overname van de effecten van de vennootschap, het kapitaal te verhogen onder de voorwaarden voorzien in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie (3) jaar bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2014. De kapitaalverhogingen waartoe besloten werd in het kader van deze machtiging zullen toegerekend worden aan het resterend deel van het toegestaan kapitaal, voorzien in artikel 6 van de statuten.

2.7. MEDEDELING ONTVANGEN IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 74 §8 VAN DE WET VAN 1 APRIL 2007 MET BETREKKING TOT OPENBARE OVERNAMEBIDINGEN

Op 29 augustus 2014, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 53 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
AFFINE	5622072	49,51%
STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS	1931895	17,01%
ANDRÉ BOSMANS MANAGEMENT	512691	4,51%
STRATEFIN	199203	1,75%

2.8. OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwerft, moet aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, hetzij direct, hetzij indirect, hetzij in samenwerking met één of meer andere personen, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten een quotum van drie procent (3%) of meer bereiken van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen waarvoor de kennisgeving verplicht is. Van elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten, tot stand gekomen in dezelfde omstandigheden als deze vermeld in de vorige alinea, moet tevens kennis gegeven worden aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de FSMA wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.

De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het huidige artikel, moeten gericht worden aan de FSMA, en, per aangetekende brief, aan de raad van bestuur van de vennootschap, uiterlijk op de tweede (2de) werkdag die volgt op de dag van de definitieve verwerving of overdracht, op grond waarvan kennisgeving verplicht is. De effecten verkregen door erfenis moeten echter slechts dertig (30) dagen na aanvaarding van de nalatenschap, in voorkomend geval onder voorbehoud van boedelbeschrijving, ter kennis gebracht worden.

De vennootschap moet elke kennisgeving die zij ontvangt de eerstvolgende werkdag openbaar maken en moet deze kennisgevingen in de bijlagen tot haar jaarrekening opnemen. NYSE Euronext Brussel zal de details van deze kennisgevingen publiceren. De schending van deze transparantieplichtingen kan de opschorting van stemrechten met zich mee brengen, evenals een beschikking die de verkoop van de aandelen aan de derden beveelt, en strafsancities.

De formulieren voor de hierboven vermelde publicaties zijn beschikbaar op de internetsite van de FSMA die tevens verdere toelichting verschaft.

2.9. KAPITAALSWIJZIGING

Op grond van het Belgisch vennootschapsrecht en de statuten van de vennootschap, kan de vennootschap haar maatschappelijk kapitaal verhogen of verminderen door een beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap genomen met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering waarop minstens 50% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap aanwezig of vertegenwoordigd is.

Voorkeurrecht

In geval van verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden de aandelen die in speciën worden onderschreven eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt. De termijn gedurende welke het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend, wordt vastgesteld door de algemene vergadering of, desgevallend, door de raad van bestuur, en kan niet korter zijn dan vijftien (15) dagen, te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

Het voorkeurrecht is verhandelbaar gedurende de ganse inschrijvingstijd binnen de perken van de overdraagbaarheid van de aandelen.

De raad van bestuur kan beslissen dat het geheel of gedeeltelijk niet gebruiken door de aandeelhouders van hun voorkeurrecht, tot gevolg heeft dat het proportioneel aandeel van de aandeelhouders die hun voorkeurrecht reeds hebben uitgeoefend, verhoogt; hij bepaalt ook de wijze van deze inschrijving. De raad van bestuur heeft eveneens het recht om, onder de door hem vast te stellen voorwaarden, alle overeenkomsten af te sluiten om de inschrijving op het geheel of een deel van de te plaatsen aandelen te verzekeren. In het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden voorzien in artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen, kan de algemene vergadering het voorkeurrecht beperken of opheffen.

In geval van kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, kan de raad van bestuur eveneens, in het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden voorgeschreven door artikelen 603, alinea 3, en 596 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht beperken of afschaffen, zelfs dat in het voordeel van één of meerdere wel bepaalde personen, andere dan de personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen door de uitgifte van een aantal aandelen, of van financiële

instrumenten die recht geven op een aantal aandelen, voor een bedrag van maximum honderd en zes miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 106500000), met dien verstande dat dit, overeenkomstig artikel 603, alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen, niet tot gevolg mag hebben dat het kapitaal in één of meerdere malen verhoogd wordt tot een bedrag dat hoger is dan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal. De raad van bestuur kan deze bevoegdheid gebruiken ter gelegenheid van de uitgifte van de effecten waarvan sprake in artikel 14 van de statuten.

De verhoging(en) van het kapitaal waartoe krachtens deze bevoegdheid wordt besloten kunnen geschieden:

hetzij door nieuwe inbrengen in speciën of in natura, gebeurlijk met inbegrip van een onbeschikbare uitgiftepremie, waarvan de raad van bestuur het bedrag vaststelt, en door het creëren van nieuwe aandelen, die zullen genieten van de door de raad van bestuur vast te stellen rechten,

hetzij door omzetting van reserves, zelfs onbeschikbare, of van uitgiftepremies, en met of zonder het creëren van nieuwe aandelen.

Deze bevoegdheid wordt aan de raad van bestuur toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar, die een aanvang neemt op datum van de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, i.e. 7 augustus 2014.

Zij kan één of meerdere malen hernieuwd worden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

In geval van kapitaalverhoging door de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremies, indien er zijn, moeten toewijzen aan een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal vormen en die, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal door de raad van bestuur, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen vermindert of opgeheven worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend onder de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen.

3. CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen enerzijds Affine en anderzijds de CEO, Strategy, Management and Investments BVBA en André Bosmans Management BVBA (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 26 maart 2010, op 26 en op 28 juli 2011.

Deze overeenkomst legt de principes van een deugdelijk bestuur vast overeenkomstig de in België geldende normen (art. 522, §1 w.venn.) met inachtnaam van de volheid van beslissingsbevoegdheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur is belast met het algemeen beleid en de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum waarop zij automatisch afloopt indien zij niet werd verlengd. De

belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

Strategie en autonomie: de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmoo in het kader van haar nichestrategie als onafhankelijk bedrijf te ontwikkelen. Ze zullen bij het nemen van hun beslissingen elke inmenging van hun eigen ondernemingsstrategie of vermogensbelangen vermijden.

Raad van bestuur: het algemene beleid van de Banimmoo groep, de krachtens artikel 21 van de statuten en art. 6.2. van het Corporate Governance Charter voorbehouden materies en het toezicht op het directiecomité vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Haar samenstelling geeft de wil van de Aandeelhouders weer om de controle op de vennootschap te delen. Het voorzitterschap wordt verzekerd door Affine.

Overleg tussen de Aandeelhouders, die op geregelde tijdstippen samenkomen om te overleggen over de transacties en de door de raad van bestuur te nemen beslissingen voor te bereiden. Die vergaderingen vormen echter geen beslissingsorgaan en vervangen noch de raad van bestuur, noch het directiecomité. De CEO en de leden van het directiecomité maakten onderling ook een aantal afspraken om te overleggen en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkeurrecht toegekend op hun Banimmoo aandelen.

Beleid betreffende dividenduitkering: Stratéfin (CEO) en de voormalige leden van het directiecomité, Strategy, Management and Investments BVBA en André Bosmans Management BVBA bezitten, met uitzondering van 35000 aandelen in handen van bepaalde medewerkers, alle aandelen van categorie B, hetzij 6,43% van het kapitaal van Banimmoo. Het aantal aandelen van categorie B zal niet toenemen. Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend, dat voor het gewoon dividend wordt uitgekeerd en jaarlijks bepaald wordt op basis van een niveau van economische rentabiliteit op economisch eigen vermogen, berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 van de statuten van de vennootschap. Dit recht op een preferent dividend zal uitdoven in 2018, na het uitkeren van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2017.

4. VERKLARINGEN

4.1. VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Stratéfin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, CEO - Struikenlaan 31 - 1640 Sint-Genesius-Rode.

Cedric De Laet, CFO, Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

De heren Christian Terlinden en Cedric De Laet nemen de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aan-geleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de heren Christian Terlinden en Cedric De Laet, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de

financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De heren Terlinden en De Laet verklaren dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website (www.banimmo.be) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- (a) de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
- (b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;
- (c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document.

5. WERKNEMERS

Op 31 december 2014 telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, op 31 december 2014, 6 werknemers (5 voltijdse en 1 deeltijdse). De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2013, telde Banimmo 20 werknemers (18 voltijdse en 2 deeltijdse), tegenover 22 werknemers in 2012 en 22 einde 2011. Voor Banimmo France, waren dit 6 werknemers sinds 2012 tegenover 5 werknemers eind 2011.

6. MILIEU

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building, verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico.

7. RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij enkele geschillen dossiers in verband met afgewerkte werken met een beperkte impact.

Voor het overige worden de enige geschillendossiers hieronder beschreven. Ze betreffen Dolce La Hulpe, dochtervennootschap van Conferinvest waarvan de Groep 49% van de aandelen bezit.

7.1. RECHTSAAK TEGEN DOLCE LA HULPE

Wat het dodelijke ongeval betreft dat in februari 2008 gebeurde werden de verschillende bij het project tussenkomende partijen doorverwezen naar de correctionele rechtbank wegens onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen. Bij vonnis van december 2014 heeft de rechtbank een technisch expert aangesteld die eerstdaags verslag zal uitbrengen om de rechtbank toe te laten de verantwoordelijkheden van de partijen vast te stellen.

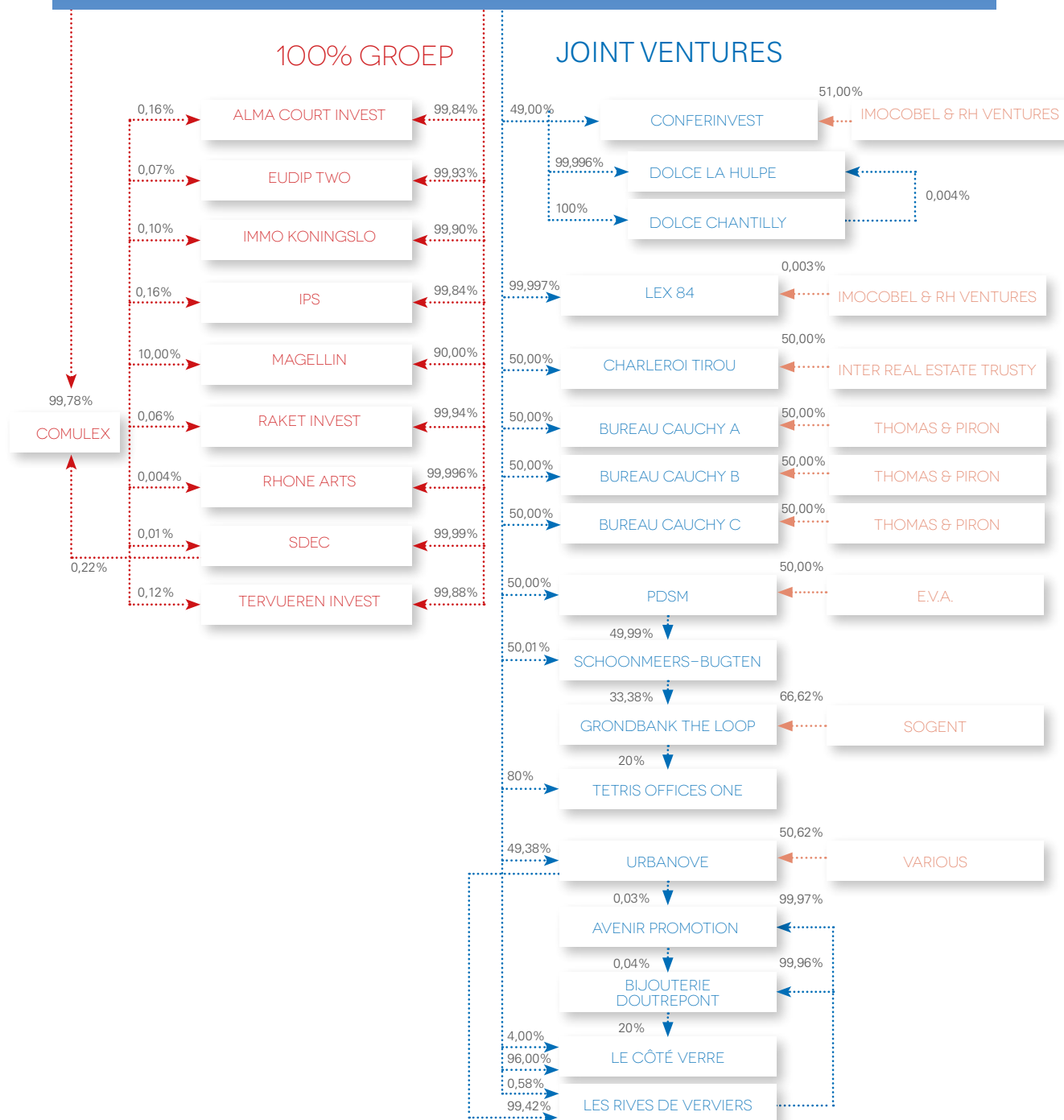
7.2. RECHTSAAK INGELEID DOOR DOLCE LA HULPE

De Raad van State heeft bij arrest van 24 september 2014 geoordeeld dat het Waals Gewest de gegrondheid van de aanvraag om een premie toe te kennen voor de installatie van zonnepanelen had moeten onderzoeken. Dolce La Hulpe heeft dus haar verzoek opnieuw ingediend bij het Waals Gewest.

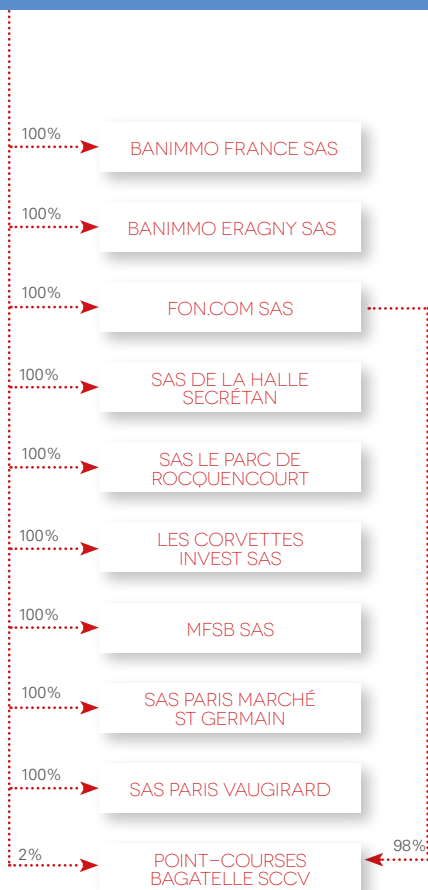
8. COMMISSARIS

De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77, bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd voor de uitoefening van zijn opdracht door Xavier Doyen, benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 21 mei 2013.

BANIMMO NV BELGIË



BANIMMO NV FRANKRIJK



WOORDENLIJST

Bezettingsgraad

Verhuurde oppervlakte ten opzichte van totale beschikbare oppervlakte (verhuurbaar) van het gebouw (uitgezonderd parkingplaatsen). Er wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte die onbeschikbaar is voor verhuur.

Bruto huurrendement van vastgoedbeleggingen

Contractuele bruto huurgelden op 31 december 2014 over de reële waarde van de gebouwen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouwen in IAS 2).

EBIT

Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

EBITDA

Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belasting en afschrijvingen ("Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization").

Financiële schulden op eigen vermogen

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van het eigen vermogen.

GLA

"Gross Lettable Area" of bruto verhuurbare oppervlakte

Netto courant resultaat

Netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met de winsten/verliezen uit de jaarlijkse herwaardering van de financiële afgeleide instrumenten en de vastgoedportefeuille, conform de IFRS normen (IAS 40 et IAS 39).

REBIT

Recurrent bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) ("Recurrent Earnings before Interest and Taxes").

Recurrente opbrengsten

Netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast. Voor dit laatste werden de wijzigingen ten gevolge van toepassingen van de IAS 39 en IAS 40 normen weggenomen.

Schuldgraad op het balanstotaal

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het balanstotaal.

Take-up

De algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.



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

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