



RECYCLING OUR CITIES



JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2016



INHOUD

2	Brief aan de aandeelhouders
4	Markante feiten 2016
6	Kerncijfers
10	Directiecomité
12	Raad van bestuur
16	Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
26	Vastgoedverslag
32	Banimmo op de beurs
36	Corporate governance





Banimmo is een op NYSE 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 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, conferentiecentra, enz.).





BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Het jaar 2016 was er een van zeer sterke contrasten, dat gekenmerkt werd door het einde van het Urbanove-avontuur dat zes jaar lang zwaar heeft gewogen op de activiteit en op de resultaten van de onderneming en door een overdonderend succes, de realisatie en verkoop van Marché Saint-Germain in Parijs.

Gedurende het boekjaar 2016 werd hard getimmerd aan de weg naar het herstel van de ontwikkeling van de activiteit van de firma: volledige ontkoppeling van Urbanove, massale afbouw van de bankschulden, concentratie van de vastgoedportefeuille en verkoop van goederen die tot volle ontwikkeling zijn gekomen. Allemaal maatregelen die moeten bijdragen tot het verbeteren van de resultaten van Banimmo.

Voor Urbanove heeft Banimmo het volledige saldo van haar vordering afgeschreven. Op deze manier bestaat er in de balans van Banimmo geen enkel engagement meer naar Urbanove en haar filialen toe en kan dit (pijnlijke) hoofdstuk afgesloten worden.

De verkoop van Marché Saint-Germain in Parijs heeft dit jaar op uitzonderlijke manier bijgedragen aan de resultaten door de marge die voortvloeit uit de netto verkoopprijs van bijna € 130 miljoen. Dit project is emblema- tisch voor de knowhow van Banimmo.

Een andere belangrijke verkoop was die van een kantorengedouw in Zaventem (rand van Brussel) met een oppervlakte van 16.000 m², dat volledig verhuurd was aan verschillende huurders. Dit getuigt van het feit dat activa die al lange tijd aanwezig zijn in de portefeuille een reële marktwaarde hebben en dat de verkoop ervan kan worden uitgevoerd tegen de expertiseprijs die werd opgenomen in de rekeningen.

Op het einde van het jaar werden alle projecten en gebouwen in portefeuille nauwgezet herbestudeerd, wat heeft geleid tot een aanzienlijke bijkomende waardevermindering voor de gebouwen in voorraad, hoofdzakelijk voor het gebouw North Plaza.

Ondanks alle gedane moeite en tot onze grote spijt, is het resultaat van het boekjaar negatief en lijkt het ons dus voorbarig om de uitkering van een dividend opnieuw in te voeren.

2016 is ook het jaar geweest van de heraanleg van de fundamenteën van Banimmo. Naar aanleiding van de benoeming in mei 2016 van de nieuwe CEO en de implementatie van de eerste drastische herstelmaatregelen, heeft de Raad van Bestuur een nieuwe impuls willen geven aan Banimmo: op het einde van het jaar 2016 werd een nieuw directiecomité geïnstalleerd



om te zorgen voor de goede uitvoering van het strategisch plan 2017-2020, om het dynamisme van haar teams te versterken en om haar rendabiliteit te herwinnen.

De strategie, die goedgekeurd werd door de Raad van Bestuur van Banimmo, is gericht op het inkrimpen van haar balans door belangrijke verkopen van activa, om zo haar schuldenlast af te bouwen, alsook op het verder verlagen van de algemene kosten en het versterken van het eigen vermogen; het is gefocust op de basisvakgebieden van Banimmo: de herontwikkeling van winkelgaleries in stadscentra in Frankrijk, evenals de (her)ontwikkeling van kantoren in België en de opwaardering van de grondreserves aan de hand van "built-to-suit"-projecten.

Het verkoopprogramma, dat goed is voor zo'n € 190 miljoen, is een van de luiken van het strategisch plan, dat de schuldenlast van de vennootschap consequent heeft doen dalen aangezien de globale schuld ratio eind 2016 drastisch is gezakt van 71,1% naar 49,5%.

In 2017 zal een deel van de aldus vrijgemaakte financiële middelen, met name € 13,5 miljoen, worden geïnvesteerd in ontwikkelingsprojecten. Een deel van dit bedrag zal besteed worden aan de projecten die onlangs door Banimmo France werden binnengesleept, namelijk Paris/La Défense

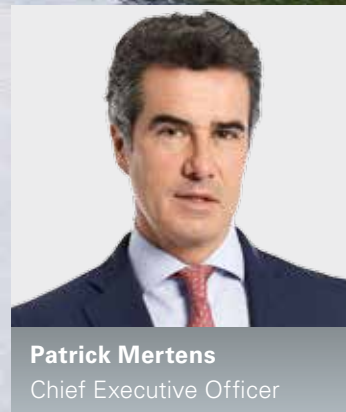
en Montpellier. In België zal de prioriteit gegeven worden aan te ontwikkelen "built-to-suit"-dossiers op de grondreserves van Banimmo, bijvoorbeeld in Gent, Ans en Brussel. Ter herinnering: onze grondreserves bieden een ontwikkelingspotentieel van 290.000 m² en vormen zo een reële rijkdom voor de firma. De projecten Groenlo (site Athena Business Center in Vilvoorde) en The Loop (in Gent) evolueren gunstig, waardoor wij in staat zijn om in de loop van 2017 de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in te dienen.

Banimmo heeft in de loop van het jaar 2016 op een evenwichtskoord gebalanceerd, maar het heropenen van de dossiers door het nieuwe directieteam, samen met de herstelmaatregelen, zullen het perspectief bieden op een betere toekomst.

Wij hebben grote ambities voor Banimmo: de renovatie of constructie van gebouwen blijven voortzetten volgens de standaard van uitmuntendheid die de firma hanteert en tegelijk het herstellen van de rendabiliteit; deze verwezenlijkingen zullen enkel mogelijk zijn dankzij de betrokkenheid en het werk van een team dat we willen bedanken voor hun dagdagelijks werk.



Maryse Aulagnon
Voorzitster van de Raad van Bestuur



Patrick Mertens
Chief Executive Officer

MARKANTE FEITEN 2016

APRIL

M. Patrick Mertens de Wilmars wordt aangesteld als Chief Executive Officer van Banimmo.



JUNI

Opstart van de procedure ter herbestemming van de site Athena Business Center. Banimmo wenst namelijk van deze site van 5 hectare, die momenteel dienst doet als opslagplaatsen en kantoren, een nieuwe residentiële zone te maken van een 250-tal woningen.



SEPTEMBER

Verkoop van de aandelen van de vennootschap Alma Court Invest aan een institutionele belegger. De vennootschap Alma Court Invest is eigenaar van een door Banimmo ontwikkeld kantoorgebouw in Zaventem (Brusselse Rand) dat 16000 m² beslaat en 7 bovengrondse verdiepingen telt. Het gebouw is volledig verhuurd aan verschillende huurders.



JULI

Aanvang van de werkzaamheden op de site Verpantin (4700 m²), die de renovatie van de gevel, de technieken en de gemeenschappelijke ruimten omvatten, en dit terwijl de huurders hun vestiging behouden.



NOVEMBER

Verkoop aan Hines France, optredend voor rekening van het Duitse fonds BVK, van Marché Sain-Germain. De emblematische Marché Saint-Germain, een geklasseerd historisch monument dat in het 6de arrondissement van Parijs is gelegen, biedt een commerciële oppervlakte van 4602 m². Deze galerij wordt voor 100% verhuurd aan gerenommeerde internationale merken zoals Apple, Nespresso, Marks & Spencer Food, Uniqlo...



SEPTEMBER

Verwerving van een winkelcomplex in Anglet (Pyrénées-Atlantiques). Dit nieuw gebouwde vastgoedcomplex kadert in een gemengde operatie die ongeveer 5 100 m² aan handelszaken op het gelijkvloers van woongebouwen omvat.

SEPTEMBER

Banimmo en de banken van de syndicaatslening van € 120 miljoen die in september 2011 werd verleend (ING en KBC), hebben een akkoord bereikt over een nieuwe financiering met een looptijd van één jaar ter vervanging van de syndicaatslening die op 5 september 2016 afliep. Dit nieuwe krediet voorziet in de progressieve afbetaling van de schuld € 76,6 miljoen tegen 31 oktober 2017.

DECEMBER

Urbanove: de Rechtbank van Koophandel heeft op 22 december 2016 de WCO-plannen goedgekeurd en gehomologeerd.

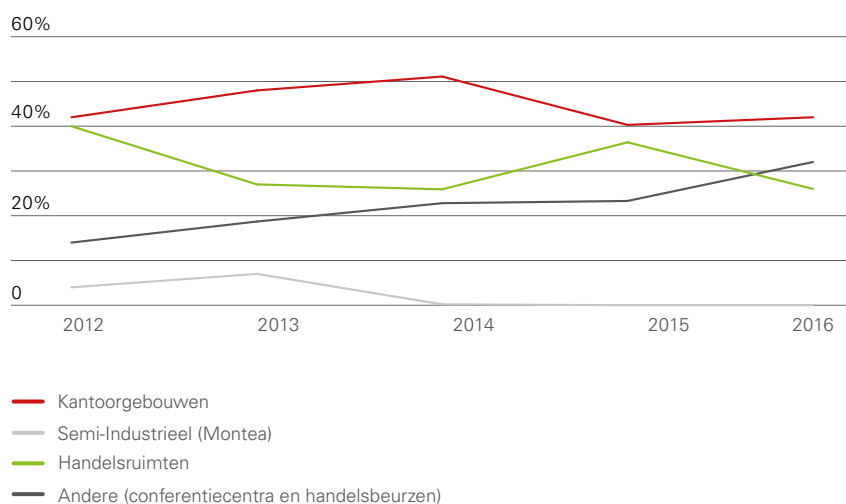
Banimmo heeft de volledige afschrijving van haar vorderingen ten opzichte van Urbanove bevestigd.

KERN- CIJFERS

237,5

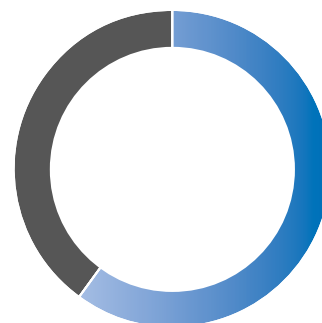
WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE
(IN € MILJOEN)

VERDELING NAAR GEBOUWTYPEN

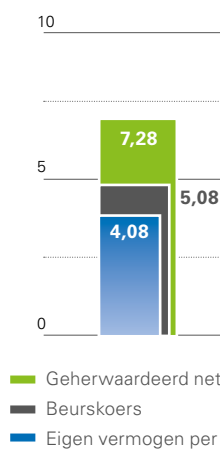


GEOGRAFISCHE SPREIDING

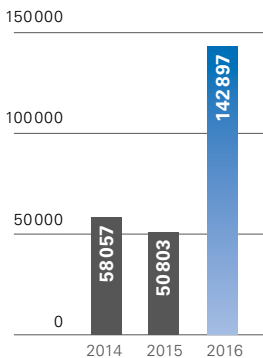
34% 66%
FRANKRIJK BELGIË



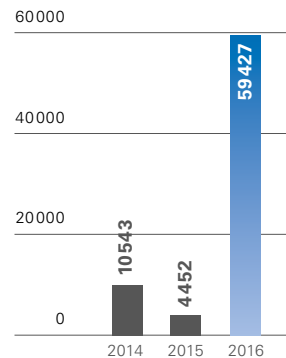
VERGELIJKING OP 31/12/2015 (IN €)



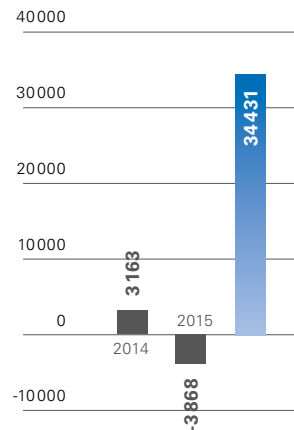
OMZETCIJFER (IN '000 €)



OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



NETTO COURANT RESULTAAT (IN '000 €)

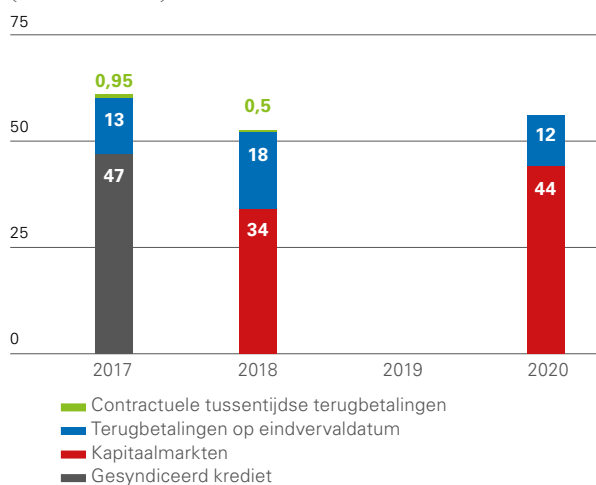


VERKOOP IN 2016 VAN 4
VOLDRAGEN ACTIVA VOOR

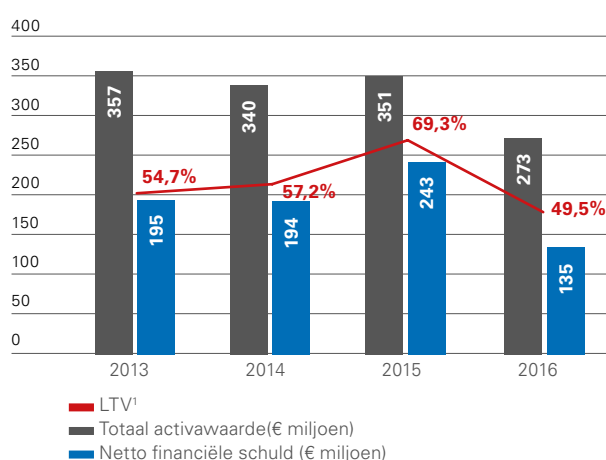
€ 162,6
MILJOEN

VOLDOENING AAN ALLE BANK-
EN OBLIGATE COVENANTS

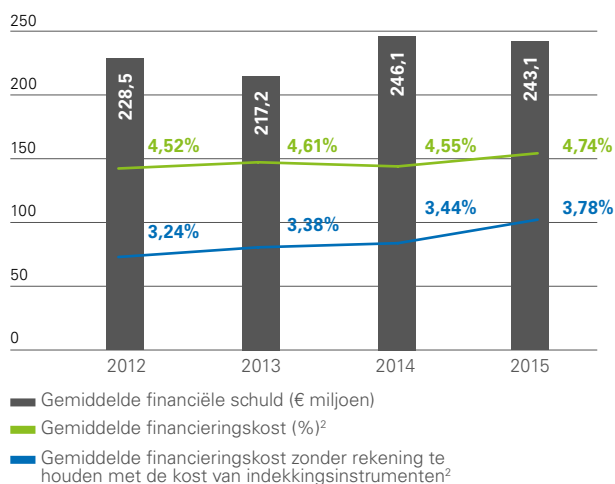
VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE
VERBINTENISSEN (OP BASIS VAN DE OPGENOMEN
BEDRAGEN VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN)
(IN € MILJOEN)



EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD



EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST



M² IN PORTEFEUILLE:

155 000

TE ONTWIKKELEN M²

290 000
(ONS DEEL)

1 Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde

2 Zonder rekening te houden met non-cash elementen

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN – ANALYTISCH SCHEMA

(in '000 €) (op 31 december)	2016	2015	2014
A. NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto huuropbrengsten uit gebouwen	8 196	8 119	8 998
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	132 716	17 612	47 140
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	0	23 093	1 016
Erelonen en beheersvergoedingen	548	1 092	978
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1 437	887	-75
Omzet	142 897	50 803	58 057
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-72 092	-16 869	-38 186
Kosten van verkochte bestellingen in voorraad	0	-17 502	-918
Bedrijf- en administratieve kosten	-9 684	-9 077	-8 352
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-424	-16	-58
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	60 697	7 339	10 543
Nettoresultaat op vastgoedverkoop en deelnemingen	-1 270	-2 887	0
Operationeel resultaat (EBIT)	59 427	4 452	10 543
Financieel resultaat	-9 331	-9 242	-4 845
Courant resultaat voor belastingen	50 096	-4 790	5 698
Belastingen	-15 665	922	-2 535
Netto courant resultaat	34 431	-3 868	3 163
B. WAARDEWIJZIGINGEN, HERKLASSERINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-386	-575	-3 930
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad	-14 713	-4 000	-400
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	449	0	-3 979
Winst/verlies op vorderingen ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-27 713	-22 382	-325
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-2 559	-2 922	185
Resultaat van herklassering en afschrijvingen (toevoeging/terugname) op vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0	-4 001
Wijziging van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	330	982	-760
Uitgestelde belastingen	-5 249	-469	725
Totaal waardewijzigingen, herklasseringen en uitgestelde belastingen	-49 841	-29 366	-12 485
C. NETTO RESULTAAT			
Netto resultaat van het boekjaar	-15 410	-33 234	-9 322
Minderheidsbelangen	-	-	-
Resultaat van het boekjaar (aandeelgroep)	-15 410	-33 234	-9 322

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in '000 €) (op 31 december)	2016	2015	2014
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	37 879	65 948	82 283
Materiële vaste activa	335	493	1 892
Immateriële vaste activa	58	75	96
Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	6 403	7 520	10 179
Uitgestelde belastingactiva	255	5 504	5 847
Langlopende financiële activa	24 423	45 862	67 901
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 628	4 982	2 454
VLOTTENDA ACTIVA			
Voorraden	138 613	192 387	148 009
Bestellingen in uitvoering	2 569	2 281	964
Kortlopende financiële activa	819	818	820
Handelsvorderingen en andere vorderingen	22 424	20 516	13 635
Kortlopende belastingvorderingen	54	652	1 033
Kas en kasequivalenten	37 157	3 551	4 631
Totaal activa	272 617	350 589	339 744
EIGEN VERMOGEN	57 743	73 090	106 862
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	108 213	159 570	179 014
Voorzieningen	2 751	2 085	1 230
Handelsschulden en andere schulden	6 053	0	0
	2 591	4 256	4 328
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden			
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	63 950	86 976	19 786
Uitgestelde belastingpassiva	33	6 416	7 398
Voorzieningen	17 437	161	2 453
Handelsschulden en andere schulden	74	76	73
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	13 772	17 959	18 602
	272 617	350 589	339 744
Netto financiële schulden op balanstotaal			
Financiële schulden op eigen vermogen	49,5%	69,3%	57,2%
	298,2%	337,3%	186,0%
RESULTAAT PER AANDEEL			
Totaal aantal aandelen (op 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	5,08 €	6,44 €	9,41 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €	0,00 €	0,00 €

DIRECTIECOMITÉ

OP 31 DECEMBER 2016



PATRICK MERTENS DE WILMARS

CEO, lid van het directiecomité sinds 10 mei 2016

De heer Patrick Mertens, geboren in 1966, beschikt over een ruime ervaring in de vastgoedsector. Hij heeft vanaf januari 2008 de vastgoedactiviteiten bij de Compagnie Het Zoute geleid, waarna hij in april 2012 als Chief Executive Officer benoemd werd. Hiervoor deed Patrick Mertens ervaring op in de vastgoedontwikkeling in de regio Brussel, waar hij tussen 1998 en 2007 diverse particuliere fondsen beheerde. Hij is zijn carrière begonnen bij Coopers & Lybrand en bij de Generale Bank (Corporate & Investment Banking). Na zijn studies rechten aan de Vrije Universiteit van Brussel, heeft de heer Patrick Mertens een postgraduaat behaald bij de Fiscale Hogeschool en de Solvay Business School.



OLIVIER DURAND

Voorzitter van Banimmo Frankrijk, lid van het directiecomité

Olivier Durand, geboren in 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, waarvan hij in 2016 voorzitter is geworden.



DAMIEN DARCHE

Chief Operations Officer Banimmo België, lid van het directiecomité sinds 7 december 2016

Damien Darche, geboren in 1965, heeft een diploma burgerlijk ingenieur (UCL). Eerdere professionele ervaring heeft hij opgedaan bij Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998) in de algemene aanneming, en nadien bij Colliers (ex-ODA Associates) (1998-2000) als vastgoedconsulent.

Hij heeft het Banimmo-team in januari 2001 vervoegd en sindsdien verscheidene ontwikkelingsprojecten in België en Groot-Hertogdom-Luxemburg tot een goed einde gebracht, onder meer voor de Europese Commissie, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP, ...



ANDRÉ BOSMANS

Secretaris Generaal, lid van het directiecomité sinds 1 april 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 Imofo, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Van 1996 tot 30 juni 2014 was hij secretaris generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, en sinds 2011, is hij bestuurder van Banimmo. Sinds 1 april 2016 is hij opnieuw secretaris generaal en lid van het directiecomité van Banimmo.

Volledige CV op pagina 13.



PHILIPPE OPSOMER

Chief Financial Officer, lid van het directiecomité sinds 2 januari 2017

Philippe Opsomer, geboren in 1962, heeft Banimmo vervoegd in januari 2017 als CFO. Voorheen was hij CFO van Immobiel die hij eind 2015 na 8 jaar verlaten heeft. Daarvoor vervulde hij gedurende 10 jaar verschillende functies bij Econocom als senior manager in Finance, IT & Operations, en bij Nestlé Belgilux waar hij 9 jaar lang voor verschillende afdelingen werkte. Zijn professionele carrière is aanvankelijk van start gegaan in het bankwezen.

Hij is beheersingenieur (Solvay Business School, 1987).

RAAD VAN BESTUUR



MARYSE AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (39, Rue Washington te 75009 Parijs, Frankrijk).

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/12.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Einde mandaat: mei 2017.

Maryse AULAGNON, voorzitter 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 vervoege ze als algemeen directeur Euris bij haar oprichting in 1987. 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 in de culturele en universitaire kringen (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina, ...). ■



ALAIN CHAUSSARD

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, Rue Washington te 75009 Parijs, Frankrijk).

Bestuurder in eigen naam tot 26/07/2016 en vaste vertegenwoordiger van MAB Finances vanaf 27/07/2016.

Lid van het auditcomité en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/12.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Einde mandaat: mei 2017.

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, waarvan hij sinds 2000 ook vicevoorzitter is. Hij is daarenboven voorzitter van Centrale Immobilier et van la Société des Grands Interprètes, en bestuurder van de Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, van de Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, en van de vereniging Pro Musicis. ■



PATRICK MERTENS DE WILMARS

Vertegenwoordiger van WIMER CONSULT SCS (40, Avenue du Bois Soleil te 1950 Kraainem).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 9/9.

Einde mandaat: mei 2018.

De heer Patrick MERTENS DE WILMARS beschikt over een ruime ervaring in de vastgoedsector. Hij heeft vanaf januari 2008 de vastgoedactiviteiten bij de Compagnie Het Zoute geleid, waarna hij in april 2012 als Chief Executive Officer benoemd werd. Hiervoor deed Patrick Mertens ervaring op in de vastgoedontwikkeling in de regio Brussel, waar hij tussen 1998 en 2007 diverse particuliere fondsen beheerde. Hij is zijn carrière begonnen bij Coopers & Lybrand en bij de Generale Bank (Corporate & Investment Banking). Na zijn studies rechten aan de Vrije Universiteit van Brussel, heeft de heer Patrick Mertens een postgraduaat behaald bij de Fiscale Hogeschool en Solvay Business School. ■



DIDRIK VAN CALOEN

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

Bestuurder en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 13/13.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Einde mandaat: mei 2017.

Didrik van CALOEN 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 tot 31/12/2013 Chief Executive Officer en lid van het directiecomité van Banimmo. De raad van bestuur van Banimmo heeft hem nu gevraagd om specifieke opdrachten uit te voeren. Hij was tevens vicevoorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPSI) tot februari 2017. ■



ANDRÉ BOSMANS

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (42, Posternestraat te 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/13.

Einde mandaat: mei 2017.

André BOSMANS 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 Imfo, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Van 1996 tot 30 juni 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, en vanaf 2011 ook bestuurder. Sinds 1 april 2016 is hij opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop, P.D.S.M. en Schoonmeers-Bugten. Hij is onafhankelijk bestuurder van de GVV Montea en ook onafhankelijk lid van het investeringscomité van de "vastgoedpool" Participatie Maatschappij Vlaanderen. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschappen VEDIS en International Commerce and Trading. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en vaste vertegenwoordiger van Belgian Land BV in verscheidene participaties van Belgian Land. Hij is ook bestuurder en lid van het directiecomité van Baluchon Alzheimer.

Hij is onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur en van het investeringscomité van INCLUSIO. ■



CATHERINE SABOURET

Onafhankelijk bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 1/1.

Einde mandaat: mei 2018.

Catherine SABOURET is gediplomeerd van het ESSEC en is ingeschreven als commissaris revisor. Ze heeft haar volledige carrière gewerkt als auditor en commissaris revisor bij PwC. Na een eerste baan als junior auditor in 1977, een verblijf in het kantoor van Melbourne, en een specialisatie in informatica audit, werd ze gecoöpteerd als partner in 1988. Ze heeft dan de verantwoordelijkheid op zich genomen van commissaris revisor van industriële en dienstengroepen zoals PSA Peugeot Citroën, Chargeurs, Sequana en Pathé. Ze heeft haar functies als partner en commissaris revisor stopgezet op 30 juni 2013.

Tussen 1989 en 1998 is ze ook human resources-verantwoordelijke geweest. In die hoedanigheid zag ze toe op het algemeen management van de HR directie en organiseerde zij de operationele en culturele aspecten van de fusie Coopers & Lybrand / PricewaterhouseCoopers in 1998.

Van 2001 tot 2009 was ze voorzitter van de «Conseil de Surveillance» van PwC Audit in Frankrijk.

Catherine Sabouret was daarenboven lid van het «bureau national du syndicat Ifec» en van het «Comité des Normes Professionnelles de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes».

Per decreet van 11 december 2012, werd Catherine Sabouret benoemd als lid van de «Haut Conseil du Commissariat aux Comptes». Opgericht namens de "Garde des Sceaux", verzekert de "Haut Conseil" het toezicht op het beroep van commissaris revisor. Haar mandaat kwam ten einde in juni 2016.

Ze is sinds april 2014 bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Chargeurs. ■

RAAD VAN BESTUUR



DIDIER MALHERBE

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA (39, Avenue des Princes Brabançons te 1170 Brussel).

Onafhankelijk bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 1/1.

Einde mandaat: mei 2017.

Didier MALHERBE is toegetreden tot UCB in 2006, als afgevaardigd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB.

Als licentiaat in de rechten (UCL), begon hij zijn carrière als raadsman en nadien als kabinetschef van de Waalse, Brusselse en Federale Regeringen.

Hij is naar de private sector overgestapt in 1993, nadat hij een MBA had behaald aan de universiteit G. Washington (USA) en werkte daarna voor Spadel, BellSouth (USA), alvorens de leiding te nemen van de «Relations Extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB)».

Hij is eveneens stichter van het "Salon de l'Étudiant" en van de "European Business Summit".

Didier Malherbe is voorzitter van het management comité van FOREM (de Waalse openbare dienst voor werkgelegenheid en vorming) en voorzitter van de "Conseil de Bel V" (gereguleerde controles van nucleaire installaties).

Hij zit eveneens het auditcomité van het Belgisch Agentschap van Buitenlandse Handel voor.

Hij is lid van de raad van bestuur van Essenscia, Pharma.be, BioWin, European Biopharma Entreprises (EBE), Union Wallonne des Entreprises (UWE) en de Université Catholique de Louvain (UCL). ■



CYRIL AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (5, Rue Saint Georges te 75009 Parijs, Frankrijk) tot 26/07/2016, nadien vaste vertegenwoordiger van Lyric SARL (11, Boulevard de Beauséjour te 75016 Parijs, Frankrijk) vanaf 27/07/2016.

Bestuurder, lid van het auditcomité sinds 27/07/2016.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 11/12.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 2/3.

Einde mandaat: mei 2017.

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 Subsaharisch Afrika. Hij ging daarna over naar Concerto, het filiaal van Affine dat gespecialiseerd is in logistiek, waarvan hij adjunct directeur-generaal werd in 2009. In 2010 werd 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. Vandaag is hij consulent voor vastgoedvennootschappen.

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. ■



PATRICK BUFFET

Vaste vertegenwoordiger PBA SARL (7, Avenue Frédéric Le Play te 75007 Parijs, Frankrijk).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 11/13.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6.

Einde mandaat: mei 2017.

Patrick BUFFET behaalde 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 (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 werd hij algemeen afgevaardigde van Suez, waar hij verantwoordelijk was voor Strategie en Ontwikkeling. Hij werd 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. ■



DOMINIQUE DE VILLE DE GOYET

Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (28, Rue Saint-Martin te 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nijvel) 0469 114 665).

Onafhankelijk bestuurder, lid van het investeringscomité en voorzitter van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 9/13.

Aanwezigheid op de het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Einde mandaat: mei 2017.

Dominique de VILLE de GOYET 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 is hij vicevoorzitter van de raad van bestuur van Puratos Group, bestuurder van de OAAGC Holding (Parijs) en vicevoorzitter van de raad van bestuur van Goods To Give vzw. ■



BARON JACQUES-ETIENNE DE T'SERCLAES

Vaste vertegenwoordiger Alter SA. (6365, Rue de Merl te L-2146 Luxembourg) tot 09/05/2016, nadien vaste vertegenwoordiger van Alix SrlAU (Rue Soumaya, Résidence Shahrzade 3, 5^e étage N°22, Palmiers, Casablanca) sinds 10/05/2016.

Bestuurder en lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/13.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.

Einde mandaat: mei 2017.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES, Harvard School (OPM), ESSCA, master 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 is hij gedurende 7 jaar directeur-generaal geweest bij de groep Euromarché (overgenomen door Carrefour).

Momenteel is hij stichtend voorzitter van de liefdadigheidsorganisatie "l'Agence du Don en Nature", operating partner bij 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 en hij is ook stichtende bestuurder van Goods to Give (Benelux). ■



EMMANUEL VAN INNIS

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

Bestuurder en lid van het benoeming- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 10/13.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6

Einde mandaat: mei 2017.

Emmanuel van INNIS, doctor in de rechten, is sinds 1971 actief in de elektriciteits- en gassector. Hij is momenteel raadgever van de directeur-generaal van Engie. Hij is eveneens voorzitter van Contassur, GDF Suez RE en Telfin, gedelegeerd bestuurder van GDF Suez Management Cy Belgium en bestuurder van GDF Suez CC, GDF Suez Universtij 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, erevoorzitter, bestuurder en lid van het uitvoerend comité van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), bestuurder van Brussels Metropolitan (BM), SN Airholding, Lithobeton, Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) en Pensiobel. Daarenboven is hij ook bestuurder en lid van het auditcomité van CUBE Investment Fund en onafhankelijke bestuurder van Banimmo.

Van 1992 tot maart 2012 was hij bestuurder van Electrabel, waarvan hij bovendien tot april 2010 vicevoorzitter en lid van het strategisch comité was. Sinds 24 april 2012 is hij ere-vicevoorzitter van Electrabel. ■

JAAR- VERSLAG

OVER DE GE- CONSOLIDEERDE REKENINGEN





1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

A. COMMERCIELE EN HUURACTIVITEITEN

De algemene bezettingsgraad van de portefeuille is – als gevolg van de verkoop in de loop van het boekjaar van de volledig verhuurde gebouwen Alma Court en Marché Saint-Germain – gedaald van 78,1% op 31 december 2015 tot 70,4% op 31 december 2016. Enkel in de gebouwen North Plaza (14 000 m²) en Diamond (5 300 m² op een totaal van 14 300 m²) waren er eind 2016 grote oppervlakken die nog niet bezet waren. In de loop van het jaar vond geen enkele betekenisvolle verhuring plaats in België of Frankrijk.

B. ONTWIKKELINGS-, ACQUISITIE- EN DESINVESTERINGSACTIVITEITEN

i. In België

Op de site van het Athena Business Center (Vilvoorde) heeft Banimmo in juni 2016 de procedure tot wijziging van de bestemming van de site opgestart. De gebouwen die zich op deze site van 5 hectaren groot bevinden, worden namelijk momenteel gebruikt als magazijn en als kantoorruimte. Nu de procedure is opgestart, zal van deze site een nieuwe residentiële woonruimte worden gemaakt die zal bestaan uit 250 woningen (flats, eengezinswoningen enz.). Dit nieuwe project luistert naar de naam 'Groenloo'. De stad Vilvoorde heeft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in januari 2017 voorlopig vastgesteld – de bekrachtiging ervan wordt verwacht in de tweede helft van 2017. De uitvoering van de werkzaamheden kan dan medio 2018 van start gaan.

ii. In Frankrijk

De renovatiewerken aan de site Marché Saint-Germain (4 600 m²) werden afgerond op het einde van het jaar en de opening vond plaats in december. Ter herinnering: 100% van de handelsoppervlakte werd verhuurd. Dit actief werd op het einde van het jaar verkocht (zie 2.c. Desinvesteringen).

Op de site van Verpantin (4 700 m²) is Banimmo overgegaan tot het omruilen van bepaalde handelsoppervlakten met de mede-eigenaar Leclerc. Deze omruiling was een voorafgaande vereiste voor de renovatie van de site, die eind 2016 van start is gegaan. Die zal bestaan uit werkzaamheden aan de gevel, de technische installaties en de gemeenschappelijke delen van de galerij, terwijl de huurders aanwezig blijven.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

C. ACQUISITIES

Op 23 september 2016 kreeg Banimmo een winkelcomplex in Anglet (Pyrénées-Atlantiques) opgeleverd. Dit gemengde nieuwbouwcomplex in de bekende badplaats met 40000 inwoners in de agglomeratie Bayonne-Biarritz bestaat uit ongeveer 5100 m² aan handelszaken op de benedenverdieping van woongebouwen. Het complex werd gekocht in het kader van een overeenkomst voor verkoop op plan (VEFA – vente en état futur d'achèvement) die in 2015 werd ondertekend. De aankoopprijs bedraagt € 17,4 miljoen en wordt voornamelijk gefinancierd met een krediet van de Banque Palatine (groep BPCE). Banimmo startte begin 2016 met de commercialisering. Tot op heden is al 57% van de oppervlakte verhuurd, waaronder 1100 m² aan een supermarkt van de keten Leclerc.

D. DESINVESTERINGEN

i. In België

De situatie van de joint venture Urbanove, waarin Banimmo een deelneming aanhoudt van 44% naast de S.R.I.W. en andere overheidsinvesteerders (Namurinvest, Meusinvest en Invest Services), Besix en de Bank Degroef Petercam, kan als volgt worden toegelicht:

- Op 22 december 2016 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel de plannen in het kader van de gerechtelijke reorganisatie van de groep Urbanove goedgekeurd en bekrachtigd. Die plannen voorzien in de overname van de projecten 'Le Côté Verre' te Namen en 'Au fil de l'Eau' te Verviers door respectievelijk Besix Red (vastgoedontwikkelingsafdeling van de groep Besix) en de vennootschap City Mall.
- In december 2016 bevestigde Banimmo de volledige afschrijving van het saldo van zijn vordering voor een bedrag van € 27,7 miljoen, inclusief interesten.

Banimmo voltooide op 30 september 2016 de verkoop van 100% van de aandelen in de vennootschap Alma Court Invest aan een institutionele belegger. Die vennootschap is eigenaar van een door Banimmo ontwikkeld kantoorgebouw in Zaventem (Brusselse rand) dat 16000 m² beslaat op 7 bovengrondse verdiepingen en 280 ondergrondse parkeerplaatsen telt. Het is volledig verhuurd aan diverse huurders. De netto verkoopprijs was gebaseerd op een activawaarde van ongeveer € 30 miljoen. In het kader van de transactie dekt Banimmo het mogelijke risico dat bepaalde huurders vertrekken af door middel van een huurgarantie. Die provisie werd door de vennootschap bepaald op € 1,5 miljoen.

Op het einde van het jaar verkocht Banimmo zijn participatie (50%) in het project Cauchy B (Namen) aan zijn partner (Thomas et Piron Bâtiments). Banimmo behoudt zijn participatie van 50% in de projecten Cauchy A en Cauchy C.

Tot slot werd in februari 2017 de vennootschap Tervueren Invest NV verkocht, die eigenaar is van het gebouw Desguin (zie 7. Gebeurtenissen na balansdatum).

ii. In Frankrijk

Op 25 november 2016 ondertekende de vennootschap Paris Marché Saint-Germain de verkoopakte van de Galerie Marché Saint-Germain voor een netto verkoopprijs van bijna

€ 130 miljoen. Deze galerij werd in 2009 aangekocht. Begin 2015 werden ingrijpende renovatiewerken aangevat.

Door die verkoop liep het totale verkoopvolume op tot € 162 miljoen.

Naast deze gerealiseerde verkopen verloopt ook de verkoopprocedure van de Halle Secrétan in Parijs naar wens. In oktober 2016 werd een verkoopbelofte ondertekend met een institutionele belegger. De realisatie van die verkoop zou medio 2017 moeten plaatsvinden.

Deze verkooptransacties passen in het verkoopprogramma ter waarde van € 190 miljoen dat deel uitmaakt van het strategisch plan dat werd voorgesteld door CEO Patrick Mertens en dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Banimmo. Dankzij dit plan werden de schulden van de vennootschap sterk afgebouwd – de algemene schuldgraad (netto financiële schulden / balanstotaal) is van 71,1% op 30 juni 2016 gedaald tot 49,5% op 31 december 2016.

2. INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

3. EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2016 was Banimmo eigenaar van 106620 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht, en noch een verkoop, noch een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2016 was Banimmo nog steeds eigenaar van 106620 eigen aandelen.

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

A. HUURINKOMSTEN

De netto huurinkomsten bedroegen in 2016 € 8,2 miljoen, tegenover € 8,1 miljoen in 2015. Die lichte stijging is voornamelijk te danken aan de inkomsten uit de Halle Secrétan (geopend in het najaar van 2015), die over het volledige jaar bijdragen aan het resultaat, en aan de huurinkomsten uit de verwerving van Anglet. Die positieve bijdragen compenseerden het wegvallen van de inkomsten uit het gebouw Alma Court over het vierde kwartaal na de verkoop ervan op 30 september 2016. Die transactie en de verkoop van het gebouw Desguin zullen de huurinkomsten ook in 2017 negatief beïnvloeden.

B. OPBRENGST VAN DE VERKOOP

De vennootschap boekte in 2016 een verkoopopbrengst uit

gebouwen in voorraad van € 132,7 miljoen, tegenover een verkoopopbrengst van € 17,6 miljoen per 31 december 2015. Die opbrengst bestaat uit:

- € 129,4 miljoen uit de verkoop van de Marché Saint-Germain;
- € 1,8 miljoen uit de verkoop van het gebouw Cauchy B;
- € 1,5 miljoen uit de verkoop van percelen op de site Verpantin.

C. ERELONEN

De erelonen en commissies bedroegen € 0,5 miljoen.

D. KOSTEN EN LASTEN VAN DE VERKOOP VAN GEBOUWEN

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad van € 72,1 miljoen vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die in de loop van het jaar werden verkocht. In vergelijking met de opbrengst van de verkoop van deze activa (zie supra), heeft Banimmo een meerwaarde gegenereerd van € 60,6 miljoen. Dit bedrag is exclusief de lichte minwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen (Alma Court) van € 1,3 miljoen.

E. VERKOOP VAN INVESTERINGSGEBOUWEN

Het verlies van € 1,3 miljoen op de verkoop van vastgoedbeleggingen is gerelateerd aan het Alma Court-gebouw, dat verkocht werd eind september 2016. De verkoopprijs van de aandelen van het bedrijf dat eigenaar is van het actief, was gebaseerd op een waardering hiervan op ongeveer € 30 miljoen. Het erkende verlies wordt voornamelijk verklaard door de voorziening voor huurwaarborg van € 1,5 miljoen die werd genomen op deze verkoop.

F. WINST/VERLIES VAN DE WAARDERING TEGEN REËLE WAARDE OP GEBOUWEN ALS BELEGGING EN VERMINDERING VAN WAARDE OP DE GEBOUWEN IN STOCK

De vastgoedbeleggingen (IAS 40) ondergingen een lichte neerwaartse aanpassing van de waarde van € 0,4 miljoen. De gebouwen in voorraad kenden een aanzienlijke waardevermindering voor een bedrag van € 14,7 miljoen. Die waardevermindering werd voornamelijk geboekt op het gebouw North Plaza. Voor dit gebouw besliste de vennootschap om, na lang te zijn uitgegaan van een commerciële benadering met één langetermijnhuurder, de mogelijkheden te verruimen, nadat de onderhandelingen voor dit concept tevergeefs zijn gebleken; vandaag benadert zij daarom de markt met een aanbod voor meerdere huurders – waarbij het gebouw zelfs kan worden opgedeeld in 5000 m² en 9000 m² in plaats van 14000 m² aan te bieden aan een enkele huurder – en huurovereenkomsten van het type 6/9.

G. WERKINGSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 9,7 miljoen, tegenover € 9,1 miljoen vorig jaar. Deze stijging vloeit voort uit de vertrek- (voor € 0,55 miljoen) en aanwervingskosten die gemaakt zijn gedurende het boekjaar. Het

in 2016 ingevoerde strategische plan gaat immers uit van een forse vermindering van de kosten in het kader van de geconcentreerde portefeuille en van een daling van de vaste kosten (het personeelsbestand neemt af van 24 tot 16 personen in België), maar met behoud van de competenties die nodig zijn om de pipeline te ontwikkelen in België en Frankrijk.

H. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het operationeel resultaat (EBIT) bedraagt een winst van € 59,4 miljoen tegenover € 4,5 miljoen in 2015.

I. FINANCIËLE KOSTEN

De netto financiële lasten bedroegen in 2016 € 9,4 miljoen, tegenover € 9,2 miljoen per 31 december 2015.

De gemiddelde kost van de schuld bedroeg 3,78% vóór en 4,74% na impact van de indekkingsinstrumenten. Aangezien sommige hiervan in juli 2016 afliepen, was de negatieve impact van de indekkingsinstrumenten minder groot dan in voorgaande boekjaren.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans per 31/12/2016 bedroeg 49,5%, tegenover 69,3% op 31/12/2015. Die daling is het resultaat van het omvangrijke verkoopprogramma dat in de tweede helft van 2016 werd gerealiseerd.

Banimmo sloot met de banken van de gesyndiceerde lening van € 120 miljoen die in september 2011 werd verleend (ING en KBC) een overeenkomst over een nieuwe financiering met een looptijd van één jaar ter vervanging van de gesyndiceerde lening die op 5 september 2016 afliep.

Dit nieuwe krediet voorziet in een geleidelijke aflossing van het openstaande saldo van € 77 miljoen tegen 31 oktober 2017, voornamelijk door de verkoop van drie activa: de Marché St-Germain en de Halle Secrétan in Parijs en het gebouw Alma Court in Brussel.

Dankzij de gerealiseerde verkooptransacties in 2016 kon het openstaande saldo worden teruggebracht tot € 46,9 miljoen eind 2016. Na de verkoop van Tervueren Invest in februari 2017 (zie 7. Gebeurtenissen na balansdatum) is dit bedrag gedaald tot € 40,5 miljoen.

Om de volledige terugbetaling binnen het vooropgestelde tijdschema te volbrengen, zullen tegen oktober 2017 nieuwe verkoop- en herfinancieringstransacties worden gesloten.

De toekomstige activiteiten van de groep zullen met bilaterale kredieten worden gefinancierd.

Naar aanleiding van de vonnissen ter homologatie van de WCO-plannen eind 2016, heeft Banimmo bovendien voor het Urbanove dossier beslist om de totaliteit van het saldo op haar vorderingen op Urbanove in waardevermindering te nemen, met name een waardevermindering van € 27,7 miljoen, dit rekening houdend met de reële kansen op herstel.

Bijgevolg is Banimmo voortaan niet langer blootgesteld aan de groep Urbanove.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

J. VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN JOINT-VENTURES

De (cash en non-cash) bijdrage van de verbonden ondernemingen en joint-ventures resulteert in een verlies van € 1,1 miljoen tegenover een verlies van € 2,0 miljoen in 2015.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, heeft een evenwichtige globale bijdrage. De operationele bijdrage is evenwel positief voor een bedrag van € 1,7 miljoen. Ondanks de gebeurtenissen van maart 2016 in Brussel blijft het operationeel resultaat (EBITDA) van Dolce La Hulpe constant in vergelijking met verleden jaar (€ 5 miljoen). Voor Dolce Chantilly is het operationeel resultaat met 15% gestegen tot een bedrag van € 2,5 miljoen.
- Grondbank The Loop en Bureau Cauchy hebben een licht negatieve recurrente bijdrage geleverd, die de structuurkosten vertegenwoordigt.

K. BELASTINGEN

De belastinglasten bedragen € 15,7 miljoen, tegenover een opbrengst van € 1,0 miljoen in 2015. Die lasten houden verband met de verkoop van het gebouw Marché Saint-Germain ten belope van € 17,3 miljoen en worden enigszins gecompenseerd door een kortlopende belastingvordering van € 1,7 miljoen door de horizontale fiscale integratie in Frankrijk die op de voorgaande jaren kon worden toegepast.

Er werd ook een terugnemering van uitgestelde belastingen van € 5,3 miljoen geboekt.

L. NETTORESULTAAT

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het jaar vertoont een verlies van € 15,4 miljoen, tegenover een verlies van € 33,2 miljoen per 31 december 2015.

5. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

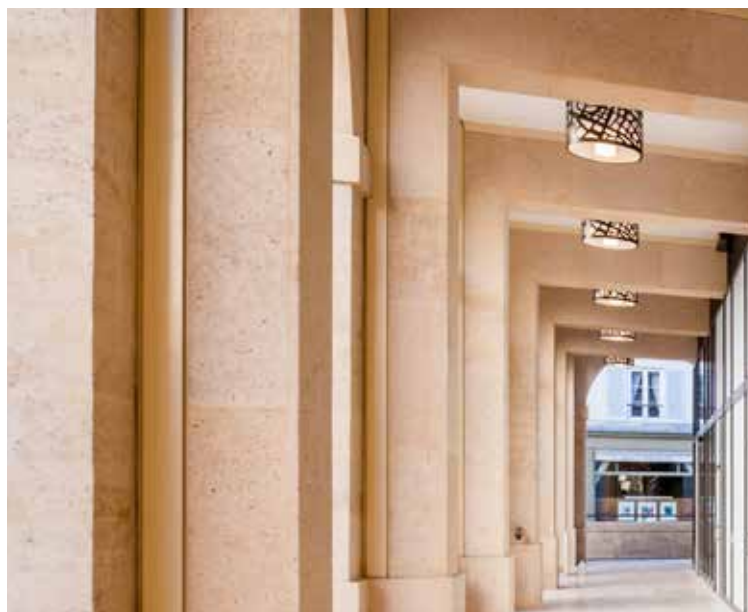
De rechtstreekse vastgoedportefeuille bestaat uit investeringsvastgoed voor een totaal van € 37,9 miljoen en voorraden voor een bedrag van € 138,6 miljoen.

Deze 2 posten zijn sterk gedaald door het verkoopprogramma dat werd bepaald in 2016.

De post activa op lange termijn evolueert sterk en daalt van € 45,9 miljoen naar € 24,4 miljoen. De waardevermindering op de mezzanine lening toegestaan aan Urbanove is hiervan de voornaamste oorzaak.

Het eigen kapitaal van de groep vóór verdeling bedraagt € 57,7 miljoen hetzij € 5,1 per aandeel te vergelijken met € 73,1 miljoen einde 2015.

De bank- en obligatieschulden zijn sterk gedaald en bedragen € 172,2 miljoen tegen € 246,5 miljoen in 2015.



6. STATUTAIRE REKENINGEN VAN BANIMMO NV EN TOEPASSING VAN ARTIKEL 633 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

De winstgevende resultaten van de filialen van Banimmo NV worden niet weergegeven in de statutaire jaarrekeningen van Banimmo op 31 december 2016. Hieruit resulteert dat ten gevolge van gecumuleerde verliezen, het netto-actief (€ 32015298,51) van Banimmo NV gedaald is tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal. De raad van bestuur heeft vastgesteld dat intussen aan deze situatie werd geredigeerd doordat haar filiaal, de vennootschap naar Frans recht SAS Paris Marché Saint Germain, ten gevolge van een beslissing van 16 maart 2017, een dividend van € 32 000 000 heeft uitgekeerd aan Banimmo.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van 9 mei 2017 het bijzonder verslag voorleggen conform artikel 633 Wetboek van Vennootschappen houdende de genomen maatregelen en het voorstel tot voortzetting van de activiteiten van de vennootschap.

7. GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF PER AANDEEL

Overeenkomstig de marktpraktijk laat de vennootschap haar volledige portefeuille waarderen door vastgoedexperts om het Geherwaardeerd Nettoactief te kunnen berekenen¹. In dit cijfer wordt bijgevolg rekening gehouden met de marktwaarden voor de gebouwen in voorraad, alsook voor de gebouwen die worden aangehouden door middel van participaties (Dolce en Grondbank The Loop). Op 31 december 2016 bedroeg het Geherwaardeerd Nettoactief € 82,7 miljoen, of € 7,3 per aandeel, tegenover € 11,1 per 30 juni 2016.

¹ Deze waarde wordt berekend door aan het geconsolideerd eigen vermogen op 31 december 2016 het volgende toe te voegen:

- voor de activa in voorraad (IAS 2), het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde, na aftrek van de belasting;
- voor de financiële activa en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast, het verschil tussen de expertisewaarde en de balanswaarde.



Deze vermindering van € 3,8 per aandeel is te wijten aan 3 dossiers:

Urbanove, ter hoogte van € 2,4 per aandeel; North Plaza, ter hoogte van € 1,1 per aandeel; en de herneming van uitgestelde actieve belastingen, ter hoogte van € 0,4 per aandeel.

8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo ondertekende in februari 2017 de verkoop van 100% van de aandelen in de vennootschap Tervueren Invest NV aan een vooraanstaande vastgoedspeler.

De vennootschap Tervueren Invest NV is eigenaar van een kantoorgebouw van 14.000 m² aan de Desguinlei, langs de Antwerpse binnenring, dat werd verworven in 2014. Het gebouw is op dit ogenblik voor enkele jaren voor 100% verhuurd aan de Provincie Antwerpen.

De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 13,25 miljoen, wat in lijn ligt met de laatste waarderings.

De netto-opbrengst van de verkoop draagt bij tot de verlaging van de schuldenlast van de Banimmo.

9. VOORUITZICHTEN

De teams van Banimmo hebben in de loop van het boekjaar 2016 veel werk verzet om de ontwikkeling van de activiteiten van de vennootschap opnieuw op het goede spoor te krijgen. De vennootschap is uit Urbanove gestapt, heeft haar bankschulden fors afgebouwd en haar activaportefeuille herschikt. Daarbij werden de voldragen gebouwen in optimale omstandigheden te gelde gemaakt om bij te dragen tot een verbetering van de resultaten van Banimmo.

Een recent voorbeeld daarvan is de verkoop van de galerij Marché Saint-Germain in Parijs voor een netto verkoopprijs van bijna € 130 miljoen, met een aanzienlijke marge voor Banimmo. Dit project is kenmerkend voor de knowhow van Banimmo: hoogwaardig vastgoed ontwikkelen of renoveren tegen optimale financieringsvoorwaarden voor vastgoedbeleggers. Bovendien maakt de kasstroom die deze verkoop voortbrengt het mogelijk om de schulden van de

vennootschap versneld af te bouwen en financiële middelen vrij te maken voor de lopende projecten.

De vennootschap heeft trouwens op basis hiervan ontwikkelingsinvesteringen ter hoogte van € 13,5 miljoen voorzien in 2017.

Een deel van dit bedrag zal besteed worden aan onlangs gecontracteerde projecten van Banimmo France, met name in Parijs/La Défense en Montpellier.

In België zal prioriteit gegeven worden aan built-to-suit dossiers die zullen ontwikkeld worden op de grondreserve van Banimmo, waaronder Gent, Ans en Brussel.

De Raad van Bestuur heeft kennis genomen van de stappen die in 2017 en 2018 gezet moeten worden en heeft vertrouwen in het welslagen ervan.

Bovenop deze focuspunten, werkt de firma aan een uitbreiding van haar eigen vermogen, zowel voor Banimmo als voor Banimmo France.

10. 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, andere dan deze vernoemd in het vorige punt.

11. 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.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

12. AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Banimmo heeft te maken met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan of verbonden zijn met de sector van de vastgoedontwikkeling, en ook met de risico's die verband houden met de conjunctuur en de financiële wereld. Zo zijn er bijvoorbeeld, zonder dat deze lijst volledig is:

HET MARKTRISICO

Veranderingen in de algemene economische voorwaarden op de markten waar Banimmo activa bezit kunnen een negatief effect hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, op haar ontwikkelingsstrategie en meteen ook op haar groeivoorzichten.

Banimmo hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België, de markt van de retail in Frankrijk.

Dankzij deze diversifiëring zowel qua vakgebieden als qua landen werkt de Vennootschap met verschillende klanten, economische cycli en verkoopvolumes.

De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op (één van) de andere markten van Banimmo of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen en retail, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven. Dit alles kan een negatieve materiële impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van Banimmo en bijgevolg op haar ontwikkelingsvoorzichten.

Banimmo spreidde haar portefeuille van projecten die in ontwikkeling zijn of ontwikkeld zullen worden, om de impact van de afbrokkeling van de vastgoedmarkt te beperken. Het gaat zowel om een spreiding in de tijd als in de aard van de projecten.

HET OPERATIONEEL RISICO

Banimmo zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of volledig over te dragen.

De inkomsten van Banimmo komen uit de overdracht van vastgoedprojecten. Bijgevolg kunnen de resultaten van Banimmo aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naargelang het aantal projecten die tijdens het gegeven jaar te koop kunnen aangeboden worden en kunnen verkocht worden.

Bovendien garandeert niets dat Banimmo een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. Wanneer Banimmo bepaalde verkopen niet kan uitvoeren, kunnen de resultaten sterk wisselen.

De strategie in vastgoedontwikkeling van Banimmo kan ongeschikt blijken.

Met betrekking tot de investeringen in vastgoedontwikkeling voert Banimmo een reeks ramingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere. Deze omvatten ramingen inzake de (potentiële) waarde van een goed en de potentiële return op investering. Die ramingen kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van Banimmo niet meer werkt. Dat zou dan negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de situatie en de financiële vooruitzichten van Banimmo.

Banimmo stelt zich voorzichtig op bij de verwerving en de ontwikkeling van nieuwe projecten en hanteert nauwkeurige selectiecriteria. Elke investering volgt een duidelijk en streng goedkeuringsproces.

De ontwikkelingsprojecten van Banimmo zouden vertraging kunnen oplopen of geconfronteerd worden met andere moeilijkheden.

Vóór elke acquisitie van een project voert Banimmo studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen.

Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het uitblijven van bewoningsvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de landen waar Banimmo actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

Gezien al deze risico's kan Banimmo er nooit vast op rekenen dat al haar ontwikkelingsprojecten (i) binnen de vooropgestelde termijnen kunnen voltooid worden (ii) binnen de budgetten kunnen afgewerkt worden of (iii) gewoonweg ook werkelijk kunnen uitgevoerd worden. Onder meer in het kader van het beheer van dit risico besliste Banimmo om haar vakgebieden, landen en klanten nog meer te diversifiëren, kwestie van zo de concentratie van het ene of andere project te beperken.

Daarnaast bezit Banimmo bepaalde projecten waarvoor een activa in ontwikkeling voorverhuurd of voorverkocht is aan een derde partij en waarvoor Banimmo een grote aansprakelijkheid kan oplopen wanneer dergelijke projecten niet rond zijn binnen de overeengekomen termijnen.

Banimmo kan aansprakelijk gesteld worden voor milieufactoren die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van Banimmo zijn in de landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving om het milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

Dergelijke wetten en regelgeving kunnen ook noodzaken dat Banimmo bepaalde vergunningen of licenties moet krijgen,

die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. Banimmo kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en in bepaalde omstandigheden verwerkingskosten) voor een bepaald vervuild goed waarvan ze eigenaar is of zou geweest zijn.

Als vastgoedpromotor kan Banimmo ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieu-regelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dalen.

Banimmo kan haar belangrijkste bedrijfsleiders en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven.

Als ze haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of er niet in slaagt om deskundig personeel aan te werven, kan dit voor Banimmo betekenen dat ze haar commerciële strategie niet met succes kan uitvoeren. Banimmo denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directie-team die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van Banimmo, kan houden. Banimmo zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van Banimmo. Het beheer van haar leidinggevende teams wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierachter "BBC"), als orgaan van de Raad van Bestuur.

Banimmo loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantieklaachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.

In het normale verloop van de activiteiten van Banimmo zijn gerechtelijke procedures, klachten tegen en die uitgaan van Banimmo en van haar dochterondernemingen en arbitrage-procedures waar Banimmo en haar dochterondernemingen bij betrokken zijn, niet uit te sluiten. Banimmo zou nog betrokken kunnen worden bij andere geschillen die worden ingezet door verkopers of kopers van goederen, huurders, contractanten en subcontractanten, (ex-) medewerkers of andere derden. In het bijzonder zouden er tegen Banimmo garantieklaachten kunnen neergelegd worden die voortvloeien uit kwaliteitsgebreken of titelgebreken inzake de verhuur en de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor bouwgebreken die Banimmo niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen. Banimmo zou ook kunnen blootstaan aan klachten die uitgaan van kopers van haar goederen of als gevolg van verzekeringen en garanties die Banimmo bij de overdracht heeft gegeven op deze goederen.

Banimmo ziet erop toe om deze risico's te beheeren met een stelselmatig beleid van intekening op de gepaste verzekeringsdekkingen.

Banimmo stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.

Banimmo staat bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financieringen dat kan voortvloeien uit een tekort aan thesaurie wanneer haar lopende financieringscontracten niet zouden verlengd worden of wanneer ze geen nieuwe financieringen zou kunnen vinden.

Banimmo begint nooit aan de ontwikkeling van een project als de financiering niet verzekerd is voor zijn geraamde ontwikkelingsduur, zowel via interne als externe bronnen.

Banimmo financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen.

Het Urbanove-dossier heeft aan het imago van Banimmo bij bepaalde financiële instellingen schade berokkend en het management team werkt momenteel aan een herstel van dit imago en van een wederzijdse vertrouwensrelatie.

Voor de periode 2017-2020, staan de firma belangrijke bank- en obligate verplichtingen te wachten. Daarom zal zij een plan in gang zetten van bijkomende verkopen en bilaterale herfinancieringen.

Banimmo staat bloot aan een risico dat verband houdt met de rentevoet en dat een materiële impact kan hebben op haar financiële resultaten.

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is Banimmo onderhevig aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en aan de andere financieringsvoorwaarden.

De financiering van Banimmo steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiftes van 2013 en 2015 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde Banimmo een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

De haalbaarheidsstudies voor elk project steunen op vooruitzichten van rentevoeten op lange termijn.

Banimmo staat bloot aan het risico van de regelgeving.

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, of milieuvergunning. Wanneer de aflevering van dergelijke vergunningen vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van Banimmo.

Bovendien wil de toekenning van een vergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gedaan.

Bovendien moet Banimmo een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien/wijzigen, wat een materiële impact kan hebben op de activiteiten van Banimmo.

Banimmo staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

Banimmo heeft contractuele banden met diverse partijen, zoals partners, beleggers, huurders, contractanten, financiële instellingen en architecten. Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van Banimmo. Banimmo schenkt bijzondere aandacht, via geëigende studies, aan de keuze van deze tegenpartijen.

Wijzigingen in de regels voor de directe of indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van Banimmo.

Banimmo is actief in België en Frankrijk. Wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot de regels voor de directe en indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van Banimmo.



13. INTERNE CONTROLE EN REGELING VAN DE “CORPORATE GOVERNANCE”

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de middelen van interne controle en van het beheer van risico's in de vennootschap door opvolging van de voornaamste bestanddelen van interne controle zoals gedefinieerd door de wet. De interne controlemiddelen houden niettemin rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het kleine aantal personeelsleden en de relatief horizontale hiërarchische organisatie alsook de beschikbaarheid van de leidinggevenden in de dagelijkse werking van de vennootschap.

OMGEVING VAN DE CONTROLE

De raad van bestuur heeft aan een befaamd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Een eerste evaluatie werd uitgevoerd in de loop van 2015 door dit advieskantoor.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 4 belangrijke organen:

Een directiecomité dat zijn aanbevelingen voorstelt aan de raad van bestuur wanneer het bedrag dit vereist; het regelt eveneens de niet strikte vastgoedmateries maar die relevant zijn voor het beheer van de vennootschap.

Een auditcomité dat zich, met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels op het gebied van verslaggeving, de boekhoudkundige procedures, de kwantificatie en het opvolgen van de voornaamste vastgoed- en 'financiële risico's van de vennootschap, het nazicht van de rekeningen, opvolging van de thesaurie en van 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 dat de verschillende investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.

Tenslotte een benoemings- en remuneratiecomité dat aanbevelingen doet aan de raad van bestuur voor het benoemen van bestuurders, de benoeming van leidinggevenden, de verloningspolitiek van het directiecomité en de evaluatie van de prestaties van de leidinggevenden.

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

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

RISICOBEEHER

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 opbrengst voor elk actief.

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

De financiële directie brengt, op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen.

CONTROLE WERKZAAMHEDEN

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

Op het micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel in Excel maar gestandaardiseerd op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap beheerssoftware op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang verleent tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle wordt nog versterkt door een meer performante software voor planning en budgetting.

Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening 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 door middel van consolidatiesoftware.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiëntie controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de raad van bestuur van Conferinvest en Urbanove Shopping Development, en benoemt of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt de rapportering en de afsluiting van de rekeningen.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De controlesoftware steunt op verschillende informatica systemen.

Het opvolgen van de bestaande systemen en de ondersteuning ervan 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 langdurige panne of ingeval 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 vastgelegd om vertragingen bij de communicatie te voorkomen.

Het verspreiden van occasionele informatie aan de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité.

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 met betrekking tot de ethiek wordt hem overgemaakt voor advies.

COÖRDINATIE

Het geheel van 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 de huidige manier van werken heeft het auditcomité het niet nuttig geacht om een bijzondere functie van interne audit te creëren.

De commissaris brengt twee keer per jaar verslag uit aan het auditcomité. In 2016, werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en van het risicobeheer niet opgenomen in de notulen maar het auditcomité heeft een extern advieskantoor gemachtigd om de kwaliteit van de bestaande systemen te verifiëren. Deze opdracht loopt over drie jaar; elk jaar zal het advieskantoor specifieke punten rapporteren aan het auditcomité.

14. MILIEU

Er wordt systematisch rekening gehouden met de milieuaspecten verbonden aan materiële vast activa bij elke aankoop aan de hand van 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. Deze provisie werd al gedeeltelijk gebruikt.

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

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine R.E. enerzijds en de vorige 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 aandeelhoudersovereenkomst was van kracht tot 28 februari 2016, datum op dewelke deze overeenkomst beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is in werking getreden op 7 april 2016.

Op deze manier controleren deze twee aandeelhouders meer dan 60% van het kapitaal.

De aandeelhoudersovereenkomst voorziet niet in een recht van voorkoop in geval een van hen zijn aandelen wil verkopen.

In geval van een 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 afkopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur.

16. DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat van het boekjaar zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

17. 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 2016.

18. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE 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 kan de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité sedert de algemene vergadering van 10 mei 2016 niet garanderen. Het auditcomité zal zo snel mogelijk opnieuw samengesteld worden, om dit wel te kunnen bevestigen.

Opgemaakt te Brussel op 23 maart 2017.

VASTGOED- VERSLAG





Banimmo profileert 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, alsook built-to-suit gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen.

Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen in België (waarin Banimmo historisch aanwezig is), als voor handelspanden in Frankrijk of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SAMENSTELLING

Per 31 december 2016 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 18 gebouwen (waarvan 4 in joint-venture aangehouden), goed voor een totale ontwikkelde oppervlakte van 155 000 m², en van 5 terreinen (waarvan 1 in joint-venture aangehouden), die een ontwikkelingspotentieel van 290 000 m² voor Banimmo betekenen.

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 31 december 2016 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille € 237,5 miljoen, wat een sterke daling betekent ten gevolge van de verkopen van de activa Marché Saint-Germain, Alma Court en Cauchy B, waartegenover de acquisitie van Anglet staat. Deze is als volgt samengesteld:

- Vastgoedbeleggingen: € 37,9 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 138,6 miljoen
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen: € 61,0 miljoen:
 - waarvan Atlantic Certificates: € 2,3 miljoen
 - waarvan Bureau Cauchy: € 3,8 miljoen
 - waarvan Grondbank The Loop: € 16,7 miljoen
 - waarvan Dolce conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14): € 38,2 miljoen

BEZETTINGSGRAAD

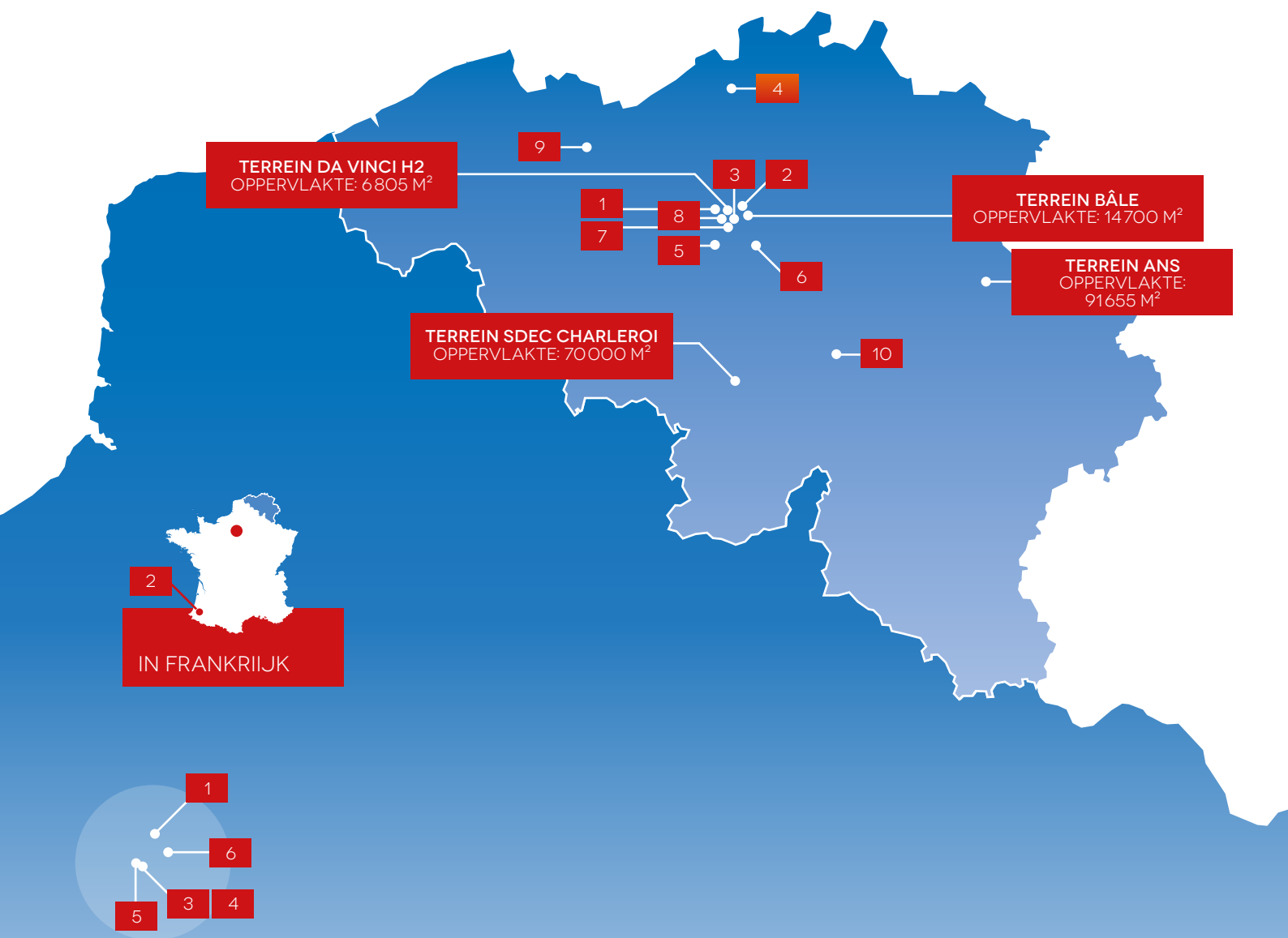
De totale bezettingsgraad¹ van de portefeuille² bedraagt 70,4%, wat minder is dan die van op 31/12/2015 (78%) omwille van de verkoop gedurende het boekjaar van twee gebouwen met een bezettingsgraad van 100% (Alma Court en Marché Saint-Germain). Enkel in de gebouwen North-Plaza (13 000 m²) en Diamond (4 000 m²) zijn er nog grote oppervlakten die niet bezet zijn.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra³ bedraagt 64% in La Hulpe en 58% in Chantilly, wat identiek is aan die van vorig jaar en dit ondanks de tragische gebeurtenissen die de steden Parijs en Brussel in november 2015 en maart 2016 getroffen hebben.

- 1 De bezettingsgraad van de portefeuille wordt bekomen door het totaal van de verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van al deze gebouwen (met uitzondering van parkingoppervlakten). De vermelde graden houden dus enkel rekening met de oppervlakten die beschikbaar zijn voor verhuur.
- 2 Deze bezettingsgraad houdt dus geen rekening met gebouwen die in joint-venture aangehouden worden.
- 3 Met name het aantal verkochte overnachtingen ten opzichte van het aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365).

VASTGOED- VERSLAG

IN BELGIË





1 ATHENA BUSINESS CENTER VASTGOEDBELEGGING

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Oppervlakte: 18 180 m²

Parkeerplaatsen: 333

Renovatiejaar: gedeeltelijk
gerenoveerd in 2003

Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1

Kelderverdiepingen: 1

Bezettingsgraad: 51% (niet-hernieuwde
huurovereenkomsten omdat dit actief
anders geaffecteerd zal worden)



2 DA VINCI H3 VASTGOEDBELEGGING

Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

Oppervlakte: 12 449 m²

Parkeerplaatsen: 100

Renovatiejaar: 2005-2006

Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1

Bezettingsgraad: 100% (de schuld-
vorderingen voor de erfpacht verschuldigd
door de Europese Commissie voor
dit gebouw werden overgedragen)



3 DA VINCI H5 VOORRAAD

Schipholaan 3, 1140 Brussel

Oppervlakte: 3 785 m²

Parkeerplaatsen: 74

Renovatiejaar: 2010

Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +2

Bezettingsgraad: 100%



4 DESGUINLEI VOORRAAD

Desguinlei 100, 2018 Antwerpen

Oppervlakte: 13 996 m²

Parkeerplaatsen: 155

Bouwjaar: 1975

Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +6

Kelderverdiepingen: 2

Bezettingsgraad: 100%



5 DIAMOND BUILDING VASTGOEDBELEGGING

Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel

Oppervlakte: 12 771 m²

Parkeerplaatsen: 269

Bouwjaar: 1994

Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +5

Kelderverdiepingen: 1

Bezettingsgraad: 63%



**6 DOLCE LA HULPE
BRUSSELS**
GEBOUW VAN GEASSOCIEERDE
ONDERNEMING

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: 64%



7 RAKET
VOORRAAD

Raketstraat 40, 1140 Brussel

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



8 NORTH PLAZA
VOORRAAD

Koning Albert II laan 9, 1210 Brussel

Oppervlakte: 13630 m²
Parkeerplaatsen: 146
Renovatiejaar: 2009-2012
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +8
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 0%



9 THE LOOP
GEBOUW VAN GEASSOCIEERDE
ONDERNEMING

Maaltekouter, 9051 Gent

Type pand: Terrein
Bebouwbare oppervlakte: 105000 m²



10 CAUCHY
GEBOUW VAN JOINT-VENTURE

Boulevard Cauchy, 5000 Namur

Oppervlakte: 2 gebouwen
van 3000 m² en 7000 m²
Parkeerplaatsen: 150
(gemeenschappelijke parking
voor de 2 gebouwen)
Renovatiejaar: 2015
(gebouw van 3000 m²)
Niveaux hors sol: Gelijkvloers +5
Kelderverdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 100%
(voor het gebouw C)



IN FRANKRIJK



1 DOLCE CHANTILLY
GEBOUW VAN GEASSOCIEERDE
ONDERNEMING

Route d'Apremont,
60500 Vineuil St-Firmin (Chantilly)

Oppervlakte: 17000 m²
Parkeerplaatsen: 300
Renovatiejaar: 2007-2008
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +2
Bezettingsgraad: 58%



2 ANGLET
VOORRAAD

Avenue de Bayonne 44, 64600 Anglet

Oppervlakte: 4675 m²
Parkeerplaatsen: 169
Bouwjaar: 2016
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers
Bezettingsgraad: 57%



3 VAUGIRARD
VOORRAAD

Boulevard Vaugirard 30-32, 75015 Paris

Oppervlakte: 2083 m²
Parkeerplaatsen: 28
Renovatiejaar: 2011-2012 /
2e renovatiefase in 2015
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers +1
Bezettingsgraad: 93%



4 HALLE SECRÉTAN
VOORRAAD

Avenue Secrétan, 75019 Paris

Oppervlakte: 3800 m²
Parkeerplaatsen: -
Renovatiejaar: 2015
Bovenverdiepingen: 1
Kelderverdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 100%



5 ROCQUENCOURT
VOORRAAD

Route nationale 307,
Parc de Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

Oppervlakte: 21389 m²
Parkeerplaatsen: twee parking-
niveaus in het hoofdgebouw
Renovatiejaar: begin jaren '70
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers
+ 3 (hoofdgebouw) / Gelijkvloers
+ 1 voor het bijgebouw
Kelderverdiepingen: 2 (voor
het hoofdgebouw)
Bezettingsgraad: 0% (verandering
van affectatie is bezig; hotelvergunning
verkregen in 2015)



6 VERPANTIN
VOORRAAD

Rue du Pré Saint Gervais, 93500 Pantin

Oppervlakte: 4710 m²
Parkeerplaatsen: 250
Renovatiejaar: 1990
Bovenverdiepingen: Gelijkvloers
Bezettingsgraad: 90%



BANIMMO OP DE BEURS



1. HET BANIMMO AANDEEL

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op het C-segment van NYSE Euronext Brussels.

2. DE OBLIGATIES

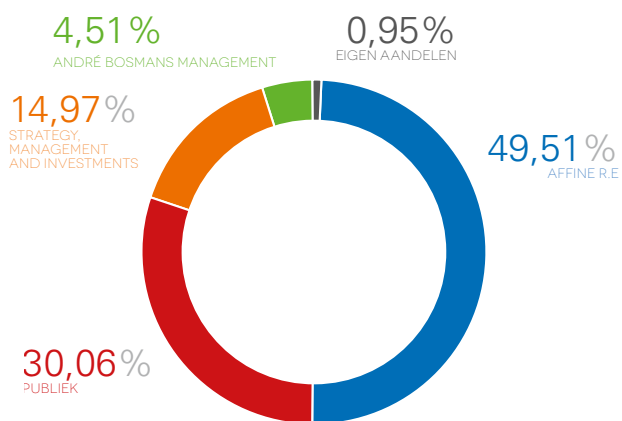
In mei 2010 heeft Banimmo een obligatie met warrant uitgegeven die terugbetaalbaar was op 10 juni 2015 aan haar nominale waarde van € 75 miljoen. Deze obligatie had een coupon van 5,15%.

In mei 2013 heeft Banimmo een openbaar bod tot omruiling gelanceerd op deze obligaties die op 10 juni 2015 vervielen. 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 34072 obligaties, die een nominaal bedrag van € 34,072 miljoen vertegenwoordigen, ingebracht in het kader van het bod. De 40923 obligaties die niet werden ingebracht in het bod tot omruiling, werden op hun vervaldatum, hetzij juni 2015 terugbetaald.

In februari 2015 heeft Banimmo 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%. Deze obligaties zijn genoteerd op NYSE Alternext Brussels.

3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek hieronder geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2016 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden.



AANDEEL BANIMMO

31/12/2016

Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
----------------------------	------------

Beurskoers (in €)

Hoogste van het jaar	7,08 €
Laagste van het jaar	3,70 €
Bij afsluiting	4,08 €
Gemiddelde van het jaar	5,05 €

Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume	7 331
--------------------------------------	-------

Beurskapitalisatie bij afsluiting

46,4 miljoen €

Tengevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2015, werden de twee verschillende categorieën van aandelen die toen bestonden (categorie A en B) geschrapt. Het kapitaal wordt sindsdien vertegenwoordigd door 11 356 544 aandelen, allen 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 en die tot 28 februari 2016 van kracht is gebleven en op die datum beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine R.E. en Strategy, Management and Investments is van kracht geworden op 7 april 2016 voor een duurtijd van 18 maanden.

4. PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 9 mei 2017 voorstellen om geen dividend uit te keren

5. AANDEELHOUDERSKALENDER

Gewone algemene vergadering	9 mei 2017
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2017	28 juli 2017

6. COVERAGE DOOR ANALYSTEN

Financiële instelling	Naam	Adres	Telefoon	Email
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Havenlaan 12, 1080 Brussel	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be



CORPORATE GOVERNANCE



Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE 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, 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, 1° van de Belgische wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de Richtlijn 2009/65/CE en aan de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, 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 is volledig opgenomen in het statutair jaarverslag en 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. De vennootschap beschikt niet meer over drie onafhankelijke bestuurders (art. 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen) sinds 10 mei 2016, datum op dewelke hun mandaat werd hernieuwd teneinde de Raad van Bestuur te behouden tijdens deze cruciale fase van de vennootschap.

1.3 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHEER

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 beheren 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 2016 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 12 leden, waarvan 2 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code Daems.

In het boekjaar 2016 kwam de raad van bestuur 15 keer samen, waarvan 3 keer via conference call en 2 keer door middel van een unaniem schriftelijk besluit, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- de voorbereiding van de jaarrekening 2015, met name het jaarverslag;

- het budget 2016 en de opvolging van de vooruitzichten van de thesaurie;
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk, waarvan een project in Montpellier (Frankrijk);
- het ontslag en de benoeming van leden van het directiecomité;
- de hernieuwing van het mandaat van de commissaris;
- de financiële en bankrelaties, het beheer van het gesyndiceerd krediet en het afsluiten van een nieuw gesyndiceerd krediet;
- het aanwerven en benoemen van een nieuwe CEO;
- het wijzigen van de statuten van Banimmo;
- de verkoop van de vennootschap Alma Court Invest;
- de verkoop van Paris Marché Saint-Germain;
- de verkoop van la Halle Secrétan (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 vennootschap Tervueren Invest;
- de opvolging van het dossier Urbanove;
- de kapitaalsverhoging van de SAS Paris Marché Saint-Germain;
- het zoeken van financiering teneinde het eigen kapitaal te versterken;
- het strategisch plan en
- het zoeken en benoemen van onafhankelijke bestuurders.

1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2016 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2015 en deze van het eerste semester van 2016.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen;
- de thesaurie situatie en de beschikbare reserves en
- 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 2016 zes keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de evolutie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap;
- het ontslag en de benoeming van de leden van het directiecomité;

- de verloningspolitiek;
- het zoeken van een nieuwe CEO en
- het zoeken naar onafhankelijke bestuurders.

Het benoemings- en remuneratie comité 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 benoemingen tijdens de algemene vergadering van 10 mei 2016 werden beperkt tot 1 jaar.

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.

RAAD VAN BESTUUR

Maryse AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (39, Rue Washington te 75008 Parijs, Frankrijk);
- Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/12.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Alain CHAUSSARD

- Bestuurder in eigen naam tot 27 juli 2016, lid van het Directiecomité tot 27 juli 2016
- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, Rue Washington te 75008 Parijs, Frankrijk) vanaf 27 juli 2016, en vanaf die datum vicevoorzitter van de Raad van Bestuur.
- Lid van het investeringscomité en lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/12.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 2/3.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Didier MALHERBE.

- Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA (39, Avenue des Princes Brabançons te 1170 Brussel, RPR Brussel 0452 367 319).
- Onafhankelijke bestuurder vanaf 7 december 2016
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 1/1
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017

Catherine SABOURET

- Onafhankelijke bestuurder vanaf 7 december 2016
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 1/1
- Einde mandaat als bestuurder: 8 mei 2018

Cyril AULAGNON

- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, Rue Washington te 75008 Parijs, Frankrijk) tot 27 juli 2016.
- Vaste vertegenwoordiger van Lyric SaRL (11, Boulevard de Bauséjour te 75016 Parijs, Frankrijk) vanaf 27 juli 2016.
- Bestuurder en lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 11/12.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 2/3
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Didrik van CALOEN

- Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (19, Prins Boudewijnlaan te 1150 Brussel, RPR Brussel 0472 171 650).
- Bestuurder en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 13/13.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

André BOSMANS

- Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (42, Posternestraat te 9000 Gent, RPR Gent 0476 029 577).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en secretaris-generaal vanaf 1 april 2016
- Compliance officer
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/13.
- Einde mandaat: 9 mei 2017.

Dominique de VILLE de GOYET

- Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (28 Rue Saint-Martin te 1457 Nil-Saint-Martin, RPR Nijvel 0469.114.665).
- Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.
- Voorzitter van het auditcomité en lid van het investeringscomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 9/13.
- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Patrick BUFFET

- Vaste vertegenwoordiger van PBA SARL (7, Avenue Frédéric Le Play te 75007 Parijs, Frankrijk).
- Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.
- Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 11/13.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Emmanuel van INNIS

- Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVA (351, Louizalaan te 1050 Brussel, RPR 0849.246.975).
- Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.
- Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 10/13.
- Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016: 6/6.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.
- Fin du mandat d'administrateur: 9 mai 2017

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

- Vaste vertegenwoordiger van Alter SA (63-65, rue de Merl te L-2146 Luxemburg) tot 9 mei 2016.
- Vaste vertegenwoordiger van Alix SARL (Rue Soumaya, Résidence Sharazade 3, 5e étage n° 22 – Palmiers, Casablanca, Maroc) vanaf 9 mei 2016.
- Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.
- Lid van het auditcomité.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 12/13.

- Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Petra SOBRY

- Bestuurder tot 10 mei 2016.
- Lid van het directiecomité en secretaris-generaal tot 31 maart 2016.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 4/6.
- Ontslag als bestuurder: 11 mei 2016.

Patrick MERTENS de WILMARS

- Vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV (40, Avenue du Bois Soleil te 1950 Kraainem, RPM (Brussel) 0834 927 993).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en Chief Executive Officer vanaf 10 mei 2016.
- Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016: 9/9.
- Einde mandaat als bestuurder: 8 mei 2018.

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 2016 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld:

1. Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Patrick Mertens de Wilmars, Chief Executive Officer.
2. Damien Darche, Chief Operations Officer. Hij vervangt Filip De Poorter die de vennootschap heeft verlaat.
3. ASAP Consulting BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Opsomer, Chief Financial Officer (sinds 2 januari 2017). Hij vervangt Cedric De Laet die einde 2016 zijn ontslag heeft gegeven en de vennootschap heeft verlaten medio februari 2017
4. Olivier Durand Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Olivier Durand, voorzitter van Banimmo France.
5. André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Bosmans, secretaris

1.5 BELEID IN GEVAL VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

1.7 BONUS IN DE VORM VAN AANDELEN

Tijdens het boekjaar 2016 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

1.8 REMUNERATIEVERSLAG

1.8.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2016 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 remuneratiebeleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2016 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren.

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 2015 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2016:

- 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 € 15000 exclusief BTW 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, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1000 exclusief BTW per vergadering. Voor de deelname aan de vergaderingen van het auditcomité wordt het maximale bedrag van zitpenningen per jaar beperkt tot € 3000.

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 basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet.

Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst ondertekend. Deze contracten zijn overeengekomen aan marktvoorwaarden. De jaarlijkse bruto remuneratie is verschillend voor elk betrokken directiecomitélid. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend.

- b) Er waren geen prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend.
- c) 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 2016 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, PBA SARL et EVI Consult SPRLU) elk een bedrag van € 15000 exclusief BTW. Alter NV ontvangt een bedrag van € 6250 exclusief BTW, Alix SaRL ontvangt een bedrag van € 8750 exclusief BTW, Access & Partners SA en Mevrouw Catherine Sabouret ontvangen elk een bedrag van € 1250 exclusief BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, en SMI BVBA krijgen eveneens een vergoeding van € 15000 exclusief BTW, André Bosmans Management BVBA ontvangt een bedrag van € 3750 exclusief BTW, Lyric SaRL ontvangt een bedrag van € 6250 exclusief BTW.

Voor het boekjaar 2016 werd een vergoeding van € 3000 exclusief BTW toegekend aan Icode BVBA, € 2000 exclusief BTW aan Alix SaRL, € 1000 exclusief BTW aan Alter SA, MAB Finances SAS en Lyric SARL voor hun deelname aan het auditcomité.



Een vergoeding van € 6000 exclusief BTW werd toegekend aan Affine R.E. SA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA voor hun deelname aan de benoeming- en remuneratiecomités. En een vergoeding van € 3000 exclusief BTW werd toegekend aan Icode SPRL, Affine R.E. SA en Strategy Management & Investments BVBA en een vergoeding van € 1000 exclusief BTW aan MAB Fiances SAS voor hun deelname aan de investeringscomités.

Gedurende het boekjaar 2016 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 € 15000 exclusief BTW en € 112660 exclusief BTW.

1.8.4 Het bedrag van de remuneraties en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de CEO.

1.8.4.1. Het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars (CEO) bedraagt € 326697 exclusief BTW, voor de periode van 10 mei tot 31 december 2016.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 226697 exclusief BTW;
 - b) variabele remuneratie: € 100000 exclusief BTW;
 - 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: geen enkel bedrag;
- 1.8.4.2. Het bedrag van de remuneraties en andere voordelen rechtstreeks of onrechtstreek toegekend aan Alain Chaussard als uitvoerende bestuurder tot 31 juli 2016 (CEO tot 10 mei 2016) is € 130338 exclusief BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 130338 exclusief BTW;
- b) variabele remuneratie: geen enkel bedrag;
- 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: geen enkel bedrag.



1.8.5. 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, € 2396908 exclusief BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 424 984 exclusief BTW;
- b) variabele remuneratie: € 792 200 exclusief BTW;
- 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: € 56391 exclusief BTW met inbegrip de 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.

- e) vergoeding voor einde contract: € 123 333

1.8.6 Tijdens het boekjaar 2016 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

1.8.7 Voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode die 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overstemmende vergoeding, van 12 maanden maximum.

2. VERSCHIEDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

De twee geslachten zijn vertegenwoordigd binnen de raad van bestuur. Banimmo let er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur bepaald wordt op basis van genderdiversiteit. Heden zijn er twee vrouwen op twaalf bestuurders. In het kader van de toekomstige samenstelling van de raad van bestuur, zullen voorstellen gemaakt worden opdat uiterlijk tegen 1 januari 2019 ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht zijn dan dat van de overige leden en dit conform artikel 518 bis Wetboek van Vennootschappen.

3. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

Overeenkomstig bijlage B van de Code werd mevrouw Petra Sobry, secretaris-generaal, door de raad van bestuur van 24 maart 2016 als compliance officer vervangen door André Bosmans. 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 voorkennis 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.

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 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 2016 werd deze procedure enkel toegepast voor de kapitaalsverhoging van de SAS Paris Marché Saint Germain. Voor geen enkele andere verrichting was de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

Artikel 523 van het wetboek van vennootschappen

De bestuurders Affine R.E., MAB Finances SAS en Alain Chaussard hebben, tijdens de Raad van Bestuur van 9 mei 2016 een tegengesteld belang van patrimoniale aard aan een beslissing van de Raad van Bestuur.

In overeenstemming met artikel 523 van het wetboek van vennootschappen werd de verklaring van de bestuurders en de redenen die het tegengesteld belang rechtvaardigen opgenomen in het proces verbaal van de Raad van bestuur die de beslissing heeft genomen.

In overeenstemming met datzelfde artikel moet het jaarverslag het volledige proces-verbaal bevatten.

Teneinde aan de voorzieningen van dit artikel te voldoen, volgt hierna de tekst van het proces-verbaal van de ad hoc Raad van Bestuur van 9 mei 2016.

Mise à disposition par Affine à travers A) la cession d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain par Banimmo SA à Affine RE au prix de 3069,75 € et B) une augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain de maximum 20 mio € avec une 1^{ière} tranche de 5 mio € au prix de 10 € (montant nominal) majoré de 3059,75 € au titre de prime d'émission avec rachat par la Société Paris Marché Saint Germain des parts détenues par Affine au même prix (3059,75 €) majoré des frais supportés par Affine et ce au moment de la réalisation de la vente de l'actif.

Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA ont informé les autres administrateurs qu'ils avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du code des sociétés dans le cadre de la transaction entre Banimmo SA à Affine RE décrite ci-dessous. Ils en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée les trois administrateurs Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.

Le président a ensuite abordé l'examen de l'ordre du jour:

1. Description de l'opération.
2. Conséquence patrimoniale pour la société: cette opération permettra à Banimmo de bénéficier de liquidités en attendant la réalisation de la vente du projet Paris Marché Saint Germain. L'opération sera neutre pour Banimmo en dehors des frais qu'Affine aura supportés dans le cadre du financement des fonds apportés.
3. Rapport du comité indépendant au conseil d'administration Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés qui a émis un avis favorable.
4. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité indépendant et de ses annexes délibère quant à l'opération prévue.

Le conseil constate que la procédure de l'art. 523 et 524 a été respectée.

À l'issue de la délibération le conseil décide à l'unanimité de suivre l'avis du comité indépendant et d'approuver l'opération telle que décrite ci-dessus.

5. Le commissaire est invité à rendre une appréciation quant à la fiabilité des données figurant dans l'avis du comité indépendant et dans le procès verbal du conseil d'administration.

Le conseil d'administration prend acte du rapport du Comité indépendant au conseil d'administration de Banimmo conformément à l'article 524 du code des sociétés daté au 4 mai 2016.

Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, l'appréciation du commissaire est reprise ci-dessous:



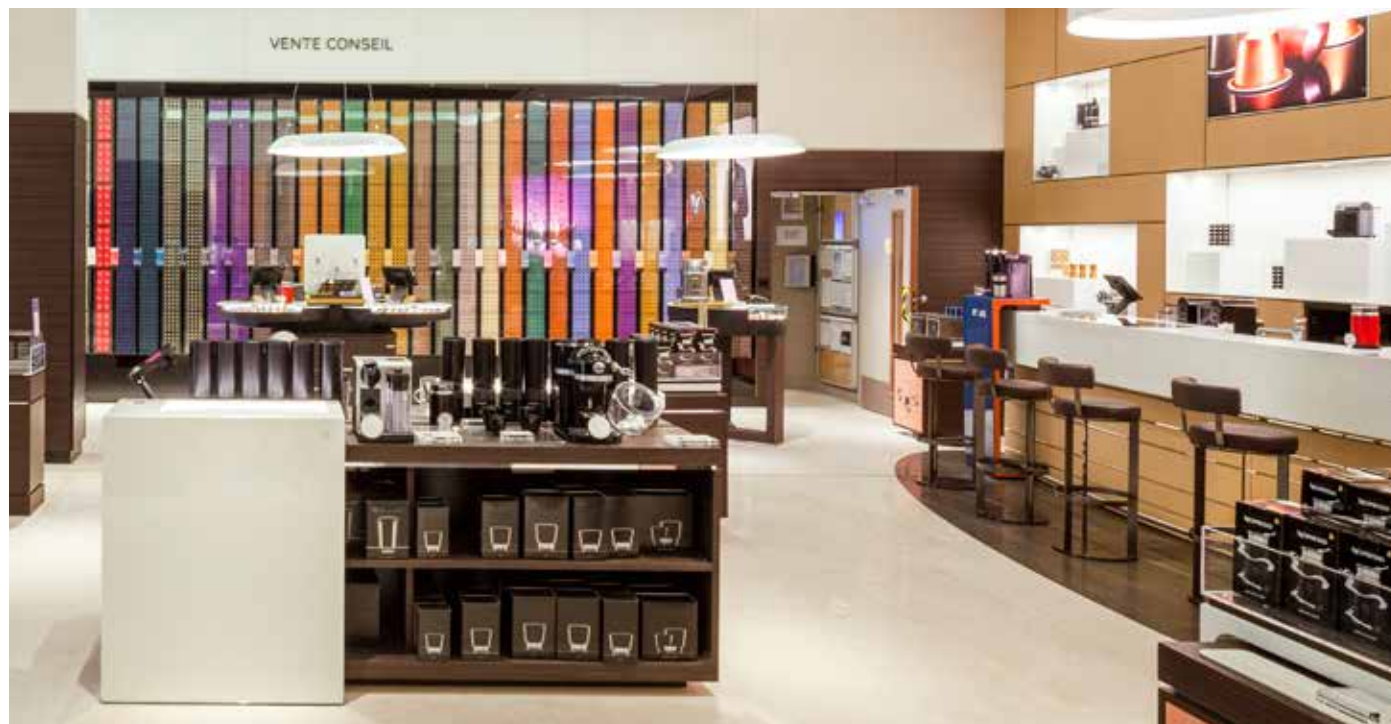
RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS SUITE À LA DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA EN DATE DU 9 MAI 2016

Conformément aux dispositions de l'article 524 du Code des sociétés et à la mission y relative que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de votre société, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées au regard des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant la succession d'opérations suivantes: (i) vente d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain détenue par Banimmo SA à Affine RE, (ii) augmentation de capital par Affine RE dans la SAS Paris Marché Saint Germain pour un maximum de 20 millions EUR par émission de 6515 actions et (iii) réduction de capital non motivée par des pertes, par laquelle la SAS Paris Marché Saint Germain rachètera les actions détenues par Affine RE, puis les annulera (ci-après l'« Opération »).

Considérant d'une part que l'Opération concerne une transaction entre Banimmo SA et une de ses sociétés liées, soit Affine RE, et d'autre part que les statuts de Banimmo SA requièrent l'accord du Conseil d'administration de Banimmo SA pour cette Opération, le Conseil d'administration de Banimmo SA a mis en œuvre la procédure prévue par l'article 524 § 2 et § 3 du Code des sociétés. L'Opération constitue également un conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des sociétés.

Le Comité des administrateurs indépendants a demandé à un expert indépendant de l'assister dans l'examen des conditions financières de l'Opération.

L'article 524 § 3 du Code des sociétés précise le rôle du commissaire comme suit: « Le commissaire rend une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration ».



Les procédures spécifiques de vérification mises en œuvre sont les suivantes:

- a. Prise de connaissance du rapport du Comité des administrateurs indépendants, du rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité et du procès-verbal du Conseil d'administration;
 - b. Constatation que les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité;
 - c. Constatation que la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants;
 - d. Constatation que les paramètres et les méthodologies d'évaluation reprises dans le document de détermination de la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain établi par la direction de Banimmo SA et Affine RE ne comprennent pas d'incohérence par rapport aux informations pertinentes disponibles dans le marché et aux pratiques généralement reconnues en la matière et
 - e. Constatation de l'application correcte des formules arithmétiques retenues par la direction de Banimmo SA et Affine RE dans le document de détermination de la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain.
- À notre avis et sur la base de la mise en œuvre des procédures sus-mentionnées, nos constatations sont les suivantes:
- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité. Nous relevons que le rapport du Comité des administrateurs indépendants indique d'une part que la valeur des actions de la SAS

Paris Marché Saint Germain est déterminée sur la base de l'estimation de la valeur de la société arrêté au 31 décembre 2015 et de la valorisation de son actif immobilier à la valeur de marché à cette date et d'autre part, que l'Opération devra être neutre pour Banimmo SA et Affine RE en dehors des frais qu'Affine RE aura à supporter dans le cadre du financement des fonds apportés;

- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants et
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

Conformément à nos normes professionnelles de révision généralement reconnues, nous précisons que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur la valeur de la transaction, ni sur l'opportunité de la décision du Conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre visé par l'article 524 du Code des sociétés et ne peut être employé à d'autres fins. Il est destiné à être joint au procès-verbal du Conseil d'administration appelé à délibérer sur l'Opération et, de même que l'avis du Comité des administrateurs indépendants et l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration, à être repris dans le rapport de gestion.

Bruxelles, le 10 mai 2016

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL

Commissaire

Représenté par

Xavier Doyen

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

e-mail: julie.vanderauwera@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.



RECYCLING OUR CITIES



JAARREKENINGEN EN
AANVULLENDE INFORMATIE 2016

INHOUDSTAFEL



1	JAAARREKENINGEN	68	AANVULLENDE INFORMATIE
2	Geconsolideerde resultatenrekening	69	Maatschappelijk kapitaal
2	Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	69	Oprichtingsakte en statuten
3	Geconsolideerde balans	75	Controle van de vennootschap
4	Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	75	Verklaringen
6	Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	75	Werknemers
7	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	76	Milieu
64	Verslag van de commissaris	76	Rechtszaken en arbitrage
66	Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	76	Commissaris
		78	Organogram
		80	WOORDENLIJST



JAAARREKENINGEN



GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2016	2015	2014
Huurinkomsten	19	11 640	11 402	12 953
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	132 716	17 612	47 140
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering		-	23 093	1 016
Opbrengsten uit de ordinare activiteiten		144 356	52 107	61 109
Kosten van verhuring	19	-3 444	-3 283	-3 955
Kostprijzen van verkochte gebouwen in voorraad	20	-72 092	-16 869	-38 186
Kostprijzen van verkochte bestellingen in uitvoering	20	-	-17 502	-918
Kosten van de ordinare activiteiten		-75 536	-37 654	-43 059
OPERATIONEEL VASTGOED RESULTAAT		68 820	14 453	18 050
Erelonen en beheersvergoedingen		548	1 092	978
Netto resultaat op vastgoedverkoop	20	-1 269	-3 925	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-386	-575	-3 930
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-14 713	-4 000	-400
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-424	-16	-57
VASTGOEDRESULTAAT		52 576	7 029	14 641
Administratieve kosten	23	-9 683	-9 077	-8 352
Andere inkomsten		-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		42 893	-2 048	6 289
Financiële kosten	25	-38 729	-32 486	-11 570
Financiële opbrengsten	25	1 925	1 953	5 668
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	8	-1 122	-2 035	-3 869
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint venture	8	449	-	-4 001
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture	20	-1	1 038	-
Resultaat op andere financiële vaste activa	25	90	-109	-29
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		5 505	-33 687	-7 512
Belastingen	26	-20 915	453	-1 810
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		-15 410	-33 234	-9 322
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		-15 410	-33 234	-9 322
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-15 410	-33 227	-9 320
- Minderheidsbelangen		-	-7	-2
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	-1,36	-2,93	-0,82
- Aandelen B	27	-	-	-0,82

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2016	2015	2014
Netto resultaat		-15 410	-33 234	-9 322
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		47	-369	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		-	-	352
Uitgestelde belastingen		-	-	-120
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		47	-369	232
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		-	125	-
Uitgestelde belastingen		-	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden		-	125	-
Globaal resultaat van de periode		-15 363	-33 478	-9 090
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-15 363	-33 471	-9 088
- Minderheidsbelangen		-	-7	-2

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2016.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2016	2015	2014
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	37 879	65 948	82 283
Materiële vaste activa	7	335	493	1 892
Immateriële vaste activa		58	75	96
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint venture	8	6 403	7 520	10 179
Uitgestelde belastingactiva	16	255	5 504	5 847
Langlopende financiële activa	9	24 423	45 862	67 901
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	1 628	4 982	2 454
TOTAAL VASTE ACTIVA		70 981	130 384	170 652
VLOTTENDE ACTIVA				
Gebouwen in Voorraad	11	138 613	192 387	148 009
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	11	2 569	2 281	964
Kortlopende financiële activa	9	819	818	820
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	22 424	20 516	13 635
Kortlopende belastingvorderingen		54	652	1 033
Kas en kasequivalenten	13	37 157	3 551	4 631
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		201 636	220 205	169 092
TOTAAL ACTIVA		272 617	350 589	339 744
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	79 539	107 050	107 050
Geconsolideerde reserves		-21 796	-33 960	-489
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep		57 743	73 090	106 561
Minderheidsbelangen		-	-	301
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		57 743	73 090	106 862
PASSIVA				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	108 213	159 570	179 014
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	12	6 053	-	-
Voorzieningen	17	2 751	2 085	1 230
Handelsschulden en andere schulden	18	2 591	4 256	4 327
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		119 608	165 911	184 571
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	63 950	86 976	19 786
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	33	6 416	7 398
Kortlopende belastingsschulden		17 437	161	2 453
Voorzieningen	17	74	76	72
Handelsschulden en andere schulden	18	13 772	17 959	18 602
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		95 266	111 588	48 311
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		272 617	350 589	339 744

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2016.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2016	2015	2014
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten				
NETTO RESULTAAT		-15 410	-33 235	-9 322
- Belastingen	26	20 914	-453	1 810
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹	20	1 269	3 925	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa		-	398	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture	20	1	-1 038	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		19	-	29
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad ²	20	-60 624	-743	-8 954
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering	20	-	-5 591	-98
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	386	575	3 930
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad ³	21	14 713	4 000	400
- Waardeverminderingen op vorderingen		-22	-113	-25
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		-109	109	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	162	172	175
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		46	54	112
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		-133	-355	177
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	8	673	2 035	7 869
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint venture ⁴	25	26 234	22 382	325
- Rentelasten	25	8 621	8 294	7 622
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-1 925	-1 953	-5 668
- Kasstroom uit investeringsactiviteiten	25	2 338	1 766	3 429
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		-2 847	229	1 811
Wijzigingen van het werkkapitaal:				
Aankoop van gebouwen in voorraad ⁵		-13 880	-31 859	-20 174
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad		-15 763	-43 531	-19 878
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad ²		126 191	16 407	36 642
Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering		-1 122	-15 414	-833
Ontvangsten uit de realisatie van bestellingen in uitvoering		-	20 573	375
Handelsvorderingen en andere vorderingen		3 775	-3 908	-1 967
Handelsschulden en andere schulden		-2 219	-25	5 425
Voorzieningen		-817	-692	-651
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		96 165	-58 449	-1 061
Betaalde belastingen		-322	-1 426	-6 502
Terug ontvangen belastingen		2 531	438	353
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		95 527	-59 208	-5 399
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsuitgaven in investeringen in vastgoedbeleggingen		-1 214	-1 179	-2 976
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹		13 761	14 700	-

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2016.

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelichtingen	2016	2015	2014
Uitgaven in materiële vaste activa		-4	-91	-242
Ontvangsten uit de verkoop van materiële vaste activa		-	323	-
Uitgaven in immateriële vaste activa		-29	-34	-79
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture		-	-	-3390
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture		444	2 196	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa		-	67	2533
Verkoop van financiële activa		-19	216	26961
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint venture		-4663	-1 127	-11 720
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint venture		25	1 905	-
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint venture		186	266	339
Andere		-	-	-1
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		8 487	17 242	11 425
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		-26 218	8 815	5 245
Nieuwe bankleningen ⁶		16 458	43 920	2 035
Terugbetaling van bankleningen ⁶		-50 190	-4 571	-2 463
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		-	43 498	5
Terugbetaling van obligaties		-	-40 928	-
Betaalde interesten		-8 363	-7 095	-7 184
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 667	-2 748	-2 668
Andere ontvangen interesten		41	9	9
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-25	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-70 939	40 875	-5 021
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		33 075	-1 091	1 005
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	1 847	2 938	1 933
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	34 922	1 847	2 938

Voor het jaar 2016:

- De posten "(Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" en "Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" betreffend de verkoop van dochteronderneming Alma Court Invest die in het bezit van het gebouw Alma Court (zie toelichtingen 6 en 20). De ontvangen bedragen uit de verkoop van deze deelneming worden aftrek van de geldmiddelen en van bankleningen van € 15,2 miljoen opgenomen die word aan de aankoper overgedragen.
- De posten "(Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad" en "Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad" betreffend de verkoop van het gebouw Marché Saint-Germain, Cauchy B en Verpantin (zie toelichtingen 11 en 20).
- De posten "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreffend gebouwen North Plaza, Desguinlei en Rocquencourt (zie toelichtingen 11 en 21).
- De posten "(Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint venture" betreffend
- voornamelijk de minderwaarden op Mezzanine vorderingen Urbanove en zijn dochtermaatschappij (netto van non cash interesten van het jaar).
- De posten "Aankoop van gebouwen in voorraad" betreffend de aankoop van het gebouw Anglet (zie toelichting 11).
- De posten "Terugbetaling van bankleningen" en "Nieuwe bankleningen" betreffend de verandering van bankleningen op geconsolideerde balans gecorrigeerd door de banklening van € 15,2 miljoen die word aan de aankoper van de dochtermaatschappij Alma Court Invest overdragen (zie punt 1 boven).

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2016.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

<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 ver- mogen toewijs- baar aan de groep	Min- der- heids- belan- gen	Totaal van het gecon- soli- deerde eigen vermo- gen
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	-		-	
Aankoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen		-	-	-	-	-		303	
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
Verkoop van minderheidsbelangen in het eigen vermogen van verbonden ondernemingen		-	-	-	-	-		-294	
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, vroeger rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9	-	-	-	-	-244		-	
Resultaat van het boekjaar 2015		-	-	-	-33 227	-		-7	
Dividenden		-	-	-	-	-		-	
Saldo per 31 december 2015		106 500	550	-1 862	-32 206	108	73 090	-	73 090
Vermindering van het kapitaal door incorporatie van gecumuleerde verliezen		-27 000	-	-	27 000	-		-	
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-	-	19	-	-		-	
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, voordien rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde bealastingen	9	-	-	-	-	47		-	
Resultaat van het boekjaar 2016		-	-	-	-15 410	-		-	
Dividenden		-	-	-	-	-		-	
Andere		-	-	-	-3	-		-	
Saldo per 31 december 2016		79 500	550	-1 843	-20 619	155	57 743	-	57 743

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2016.

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 Hippocrateslaan 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 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 handelsspanen of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.).

De geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2016 werd opgesteld volgens de IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") en werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd op 23 maart 2017 en het geheel wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 9 mei 2017.

TOELICHTING 2: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

De belangrijkste boekhoudkundige normen toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Behoudens andersluidende vermelding werden deze methodes consistent toegepast in de voorgaande boekjaren.

A. ALGEMENE BEGINSELEN EN IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten van Banimmo per 31 december 2016 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) zoals door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd zijn, 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 2016.

Deze geconsolideerde financiële staten werden opgesteld op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans aan hun historische aankoop prijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële activa (inclusief de afgeleide financiële instrumenten), die werden gewaardeerd aan hun reële waarde.

De opstelling van de financiële staten volgens IFRS vereist een aantal boekhoudkundige ramingen. Het management dient eveneens een oordeel te vellen over 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 significant zijn voor de financiële staten worden toegevoegd onder toelichting 4.

Standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurde door de Europese Unie en van toepassing in 2016

Volgende wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn verplicht toepasbaar vanaf boekjaar 2016:

- Wijziging van de standaard IAS 1 - "Presentatie van de jaarrekening" getiteld "Initiatief rond informatiever-schaffing" - gepubliceerd door het IASB op 18 december 2014 en goedgekeurd door de EU op 19 december 2015 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IAS 16 - "Materiële vaste activa" getiteld "Landbouw: producenten van biologische activa" - gepubliceerd door het IASB op 30 juni 2014 en goedgekeurd door de EU op 24 november 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van IAS 16 - "Materiële vaste activa" getiteld "Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmetho-des" - gepubliceerd door het IASB op 12 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 3 december 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren van-af 1 januari 2016;

- Wijziging van de standaard IAS 19 – “Personeelsbeloningen” getiteld “Werknemersbijdragen” gepubliceerd door het IASB op 21 november 2013 en goedgekeurd door de EU op 9 januari 2014 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 februari 2015;
- Wijziging van de norm IAS 38 – “Immateriële vaste activa”, getiteld “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes” - gepubliceerd door het IASB op 12 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 3 december 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IAS 41 – “Landbouw” getiteld “Landbouw: producenten van biologische activa” - gepubliceerd door het IASB op 30 juni 2014 en goedgekeurd door de EU op 24 november 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IAS 27 – “Enkelvoudige jaarrekening” getiteld “Equity-mode in de enkelvoudige jaarrekening” - gepubliceerd door het IASB op 12 augustus 2014 en goedgekeurd door de EU op 18 december 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IFRS 11 – “Gezamenlijke Overeenkomsten” - getiteld “Verwerking van overnames van deelnemingen in een gemeenschappelijke onderneming”, gepubliceerd door het IASB op 6 mei 2014 en goedgekeurd door de EU op 25 november 2015 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IAS 28 – “Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” getiteld “Vrijstelling van consolidatie voor investeringsentiteiten” - gepubliceerd door het IASB op 18 december 2014 en goedgekeurd door de EU op 23 september 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IFRS 10 – “Geconsolideerde jaarrekening” - getiteld “Vrijstelling van consolidatie voor investeringsentiteiten”, gepubliceerd door het IASB op 18 december 2014 en goedgekeurd door de EU op 23 september 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016;
- Wijziging van de standaard IFRS 12 – “Informatiever-schaffing over belangen in andere entiteiten” - getiteld “Vrijstelling van consolidatie voor investeringsentiteiten”, gepubliceerd door het IASB op 18 december 2014 en goedgekeurd door de EU op 23 september 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016.

De toepassing van deze wijzigingen heeft geen significante impact gehad op de geconsolideerde financiële staten van de Groep.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd door de Europese Unie maar nog niet van toepassing

- IFRS 15 – “Opbrengsten uit contracten met klanten” - gepubliceerd door het IASB op 5 juni 2014 en goedgekeurd door de EU op 29 oktober 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018 (vervroegde toepassing is toegelaten);

De groep Banimmo heeft ervoor gekozen om deze standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie niet vervroegd toe te passen, vóór de datum van inwerkingtreding. Bovendien zouden die normen,

wijzigingen en interpretaties geen significante invloed hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep.

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

- IFRS 9 – “Financiële instrumenten” - gepubliceerd door het IASB op 24 juli 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 14 – “Uitgestelde rekeningen in verband met prijs-regulering” - gepubliceerd door het IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 16 – “Lease-overeenkomsten” - gepubliceerd door het IASB op 13 januari 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IFRS 2 – “Op aandelen gebaseerde betalingen” getiteld “Classificatie en beoordeling van op aandelen gebaseerde betalingen” - gepubliceerd door het IASB op 20 juni 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IFRS 4 – “Verzekeringscontracten” getiteld “Toepassing van de standaard IFRS 9 financiële instrumenten met IFRS 4” - gepubliceerd door het IASB op 20 juni 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IAS 7 – “Het kasstroomoverzicht” getiteld “Initiatief rond informatiever-schaffing” - nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van standaard IAS 12 – “Winstbelastingen” getiteld “Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen” - nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IAS 28 – “Investeringsen in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” - getiteld “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-venootschap”, gepubliceerd door IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening” - getiteld “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of joint venture”, gepubliceerd door het IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging van de standaard IFRS 15 – “Opbrengsten uit contracten met klanten” - getiteld “Verduidelijking”, gepubliceerd door het IASB op 12 april 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;

De impact van deze normen en wijzigingen is nog niet gekend.

B. CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

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

I. Dochterondernemingen

De dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarin 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.

Zoals het geval is in de meeste van de overnames van de Groep, waar de controle wordt bekomen over één of meerdere entiteiten die niet één bedrijf vormen, maar een groep van activa of netto-activa betreffen, wordt de consolidatie niet als “bedrijfscombinatie” gekwalificeerd (zoals gedefinieerd in IFRS 3). De aankoopprijs wordt dus verdeeld over de individuele identificeerbare activa en passiva op basis van hun relatieve reële waarde op de verwervingsdatum. Een dergelijke aankoop van activa(s) resulteert niet in het erkennen van een goodwill. Zo wordt in het geval van de verwerving van activa, in tegenstelling tot een “bedrijfscombinatie”, het betaalde bedrag, dat hoger dan de reële waarde van de activa, niet afzonderlijk als goodwill geboekt. Samengevat komen de overgedragen activa op de balans van de overnemende partij terecht, niet aan reële waarde zoals een “bedrijfscombinatie”, maar tegen reële waarde vermeerderd met de betaalde meerprijs zonder uitdrukking van uitgestelde belastingen.

Indien de aankoop betrekking heeft op een entiteit die voldoet aan de definitie van bedrijf, zoals het geval zou kunnen zijn bij het verwerven van meerderheidsdeelnemingen in bedrijven welke eigenaar zijn van gebouwen die de exploitatie van hotels, conferentiecentra en andere bevatten, dan wordt de aankoopmethode toegepast voor de boekhoudkundige verwerking van bedrijfscombinaties. De aanschaffingswaarde stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, de uitgegeven eigen vermogensinstrumenten en van de passiva verworven of verondersteld op datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde op de datum van de verwerving, en dit ongeacht het aandeel van de minderheidsbelangen.

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

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroepstransacties, alsook de niet gerealiseerde winsten of verliezen geëlimineerd.

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

II. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarin partijen, die gezamenlijke zeggenschap hebben over het

bedrijf, rechten hebben op de netto-activa van dat bedrijf. Gezamenlijke zeggenschap betekent dat de contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een bedrijf, enkel bestaan voor beslissingen over relevante activiteiten welke unanieme instemming vereisen van de partijen die de controle delen.

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarop de Groep een betekenisvolle invloed uitoefent door deel te nemen in de besluitvorming met betrekking tot het financiële- en operationeel beleid. Een dergelijke invloed wordt verondersteld indien de groep minstens 20% van het stemrecht in zijn bezit heeft.

Het resultaat, activa en passiva van joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden opgenomen in de jaarrekening volgens de vermogensmutatiemethode (IAS 28) en dit vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap of de betekenisvolle invloed aanvang neemt tot de datum dat deze ten einde komt.

Bij de verwerving van het aandeel, wordt elk verschil tussen de kost van een deelneming en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de netto identificeerbare activa en verplichtingen van joint venture of geassocieerde deelneming geboekt als goodwill. De goodwill is inbegrepen in de boekwaarde van de deelneming en wordt onderworpen aan een impairment test.

Bij verlies van gezamenlijke controle of betekenisvolle invloed beoordeelt de Groep de reële waarde van alle investeringen die zij behoudt in de voormalige joint venture of geassocieerde deelneming. De Groep neemt in resultaat elk verschil tussen (i) de reële waarde van alle behouden investeringen en alle opbrengsten die volgen op het verlies van een deel van de deelneming en (ii) de boekwaarde van de investering op datum van het verlies van het gezamenlijk zeggenschap of de betekenisvolle invloed.

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 deelneming, dan is de boekwaarde van de deelneming terug gebracht tot nul en wordt ze niet negatief, behalve indien de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast.

De latente winsten uit transacties tussen de Groep en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast worden geëlimineerd in verhouding tot de deelneming van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve als de niet gerealiseerde verliezen een indicatie geven van de waardevermindering van het overgeboekte actief. De boekhoudkundige waarderingsregels van ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast werden waar nodig aangepast, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de boekhoudkundige waarderingsregels van de Groep.

Wanneer het aandeel van de Groep in het eigen vermogen van de joint venture of de geassocieerde deelneming wordt teruggebracht tot nul, worden de bijkomende verliezen gedekt door een voorziening, en wordt een verplichting opgenomen, enkel in de mate dat de Groep een wettelijke- of feitelijke verplichting is aangegaan of betalingen heeft uitgevoerd in naam van de onderneming.

III. Gezamenlijke activiteiten

Een gezamenlijke activiteit is een samenwerkingsverband, waarbij de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben, rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de schulden. Wat betreft de deelneming aan een gemeenschappelijke activiteit, moet een partner volgende elementen boeken:

- haar activa, met inbegrip van zijn aandeel in eventueel gemeenschappelijk aangehouden activa;
- haar verplichtingen, inclusief zijn aandeel in eventuele verplichtingen die gezamenlijk worden verondersteld te zijn;
- haar verkoopopbrengsten van haar aandeel in de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- haar aandeel van de opbrengsten uit de verkoop van de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- haar kosten, met inbegrip van haar aandeel in eventuele kosten die gezamenlijk worden verondersteld te zijn aangegaan.

De partner dient de activa, passiva, opbrengsten en kosten in verhouding tot zijn aandeel in een gemeenschappelijke activiteit in overeenstemming met de IFRS standaarden te erkennen welke van toepassing zijn op de activa, passiva, opbrengsten en kosten. In het geval van de verwerving van aandelen in een gemeenschappelijke activiteit van een bedrijf, zijn de boekhoudingsbeginselen van bedrijfscombinaties van toepassing voor het aandeel door de Groep verworven.

De gemeenschappelijke activiteiten waarin de Groep belangen heeft betreffen meestal tijdelijke verenigingen, die opgericht worden voor de bouw van een pand. Dit pand wordt vaak gebouwd om opgeleverd te worden aan een joint venture die de eigendom is van het terrein.

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

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

C. VASTGOEDBELEGGINGEN

De activiteiten van Banimmo binnen de vastgoedsector kunnen tot gevolg hebben dat de groep verscheidene types immobilia in eigendom heeft, ingedeeld afhankelijk van hun bestemming.

- De verworven gebouwen of deze in aanbouw die worden aangehouden voor het gebruik door de groep voor een commerciële activiteit, niet bepert tot verhuur, worden opgenomen onder de materiële vaste activa (IAS 16). Dit is met name het geval voor de gebouwen uitgebaat door de Groep via een activiteit welke bedrijfsopbrengsten generen als hotel en/of conferentiecentrum en welke de eigendom zijn van verbonden ondernemingen. Deze gebouwen worden gewaardeerd volgens het kostmodel, aan hun afgeschreven kost, of de kost verminderd met de totale afschrijvingen en waardeverminderingen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de ingeschatte economische levensduur van het gebouw, verminderd met de waarschijnlijke restwaarde (Cf. Punt D infra).
- De projecten in ontwikkeling, de verworven gebouwen of aangehouden voor belangrijke renovaties en de gebouwen in aanbouw worden geboekt onder voorraad

(IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat zij bestemd zijn om te worden verkocht in het loop van een normale activiteit of zij geproduceerd worden voor een dergelijke verkoop (Cf. Punt G infra).

- De vastgoedbeleggingen (IAS 40) betreffen hoofdzakelijk kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardevermeerderingen binnen een perspectief op lange termijn of beiden. Deze worden verhuurd in het kader van korte-, middellange of lange termijncontracten en worden niet gebruikt door de Groep.

De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt aan aankoopprijs of bouwkost, met inbegrip van de initiële directe kosten voor de onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de financieringskosten van de bouwperiode gekapitaliseerd gedurende de periode die nodig is om deze gebouwen in hun voorziene aanwendingsstaat te brengen. 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 waarschijnlijke prijsvermindering verbonden aan de fiscale latentie welke bestaat in het kader van de verkoop via aandelenovereenkomsten, de gekapitaliseerde renovatiekosten voor 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 kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt 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 € 2500000.

Later gemaakte kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging aan de Groep zullen toekomen en wanneer 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 uitgevoerd.

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

De terreinen toebehorend aan de groep in het kader van gewone verhuur (erfpacht) worden als vastgoedbelegging aan hun reële waarde geboekt indien zij beantwoorden aan de definitie van een vastgoedbelegging. Hun reële waarde wordt berekend na aftrek van de geactualiseerde waarde van de nog te betalen huurgelden.

Een gebouw verworven met het oog op een belangrijke renovatie of een gebouw in aanbouw of in renovatie teneinde te worden aangehouden als een lange termijn belegging, wordt geboekt en onmiddellijk gewaardeerd als vastgoedbelegging.

De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden geherklasseerd naar voorraden aan hun reële waarde bepaald op de datum van de bestemmingswijziging.

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de groep van een handelsactiviteit, welke niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen onder de post materiële vaste activa. Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt deze 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 welk geval het positieve verschil tot het passende bedrag in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

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

Bij een overdracht van de vordering, welke betrekking heeft op de minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaarborgde waarde overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor 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 aanwending, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In dat 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 reële waarde, na de initiële boekhoudkundige verwerking.

D. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa, met inbegrip van de uitbating van hotels en conferentiecentra (Cf. Punt C supra), worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of vervaardigingswaarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De aankoop- of bouwcost omvatten alle directe kosten en de kosten nodig voor de inwerkingstelling van het actief.

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

De latere kosten zijn inbegrepen 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 herstellings- en onderhoudskosten die enkel bijdragen tot de instandhouding, en de waarde van de vaste activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

De materiële vaste activa worden 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 weerhouden levensduur is de volgende:

Materiële vaste activa	Vermoedelijke gebruiksduur
Gebouwen	20 – 50 jaar
Meubilair en uitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

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

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

E. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.

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

Geen enkele financieringskost wordt opgenomen in de aankoopprijs van immateriële vaste activa. De immateriële vaste 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 weerhouden levensduur is de volgende:

Immateriële vaste activa	Vermoedelijke gebruiksduur
Software	3 jaar
Rechten	2 jaar

F. VASTE ACTIVA AANGEHOUDEN MET HET OOG OP VERKOOP EN STOPGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als aangehouden met het oog op verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het continue gebruik ervan. Met uitzondering van vastgoedbeleggingen, welke gewaardeerd blijven aan hun reële waarde, worden vaste activa (of een groep van vaste activa) worden gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde vermindert met de verkoopkosten.

Een stopgezette bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt geklasserd als aangehouden met het oog op verkoop en die (a) een activiteit is of activiteiten vertegenwoordigt in een belangrijke en afzonderlijke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een uniek plan en gecoördineerd om een activiteit of activiteiten in een belangrijke en afzonderlijke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is, die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd verworven.

G. VOORRADEN

Projecten in ontwikkeling, onroerend goederen verworven of aangehouden met het oog op een belangrijke renovatie en gebouwen in aanbouw, worden als voorraad geboekt (IAS 2 – voorraden) op voorwaarde dat ze ter verkoop dienen binnen een normale bedrijfsactiviteit. Gebouwen in aanbouw die deel uitmaken van een verkoopovereenkomst worden gepresenteerd onder de benaming “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”. De groep is een vastgoedontwikkelaar en geen professionele bouwfirma, waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is.

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of fysische- en/of commerciële herpositionering, binnen een gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

Deze panden worden gewaardeerd aan het laagste van de kostprijs en de netto-opbrengstwaarde. De netto-opbrengstwaarde is de geraamde verkoopprijs binnen de ontwikkeling van een normaal vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten voor afwerking en de geschatte verkoopkosten. De kostprijs omvat de aankoopprijs, de directe- en indirecte kosten voor de verbouwing of ontwikkeling, inclusief in voorkomend geval de kosten van de lening. Het totaal van de afschrijvingen van de voorraden om ze tot hun netto realisatiewaarde te brengen en de waardeverminderingen op voorraad worden geboekt in kost in de periode waar de afschrijving of de waardervermindering plaatsvinden. Het bedrag van de terugnames op voorraadafschrijvingen, die volgen uit de

toename van de netto realisatiewaarde wordt geboekt als een vermindering van het gebdrag geboekt in kost in de periode, waarin de terugname plaatsvindt.

Als erfpachtnemer bij erfpachtovereenkomsten op bepaalde terreinen, bestemd voor verkoop, maakt Banimmo het onderscheid tussen:

- De overeenkomsten afgesloten met de verhuurder, die geklasseerd worden als een gewone huurovereenkomst en waarvan de vergoedingen in resultaat worden opgenomen;
- De bedragen die aan de initiële huurder betaald werden, en die gelijk gesteld zijn aan een huurrecht, die beschouwd worden als de initiële directe kosten en geklasseerd worden 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 jaarlijks onderworpen aan een impairmenttest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een impairmenttest, wanneer bijzondere gebeurtenissen of omstandigheden zich voordeden en er hierdoor twijfel is ontstaan over de recupereerbare boekhoudkundige waarde. 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 verkoopkosten of de gebruikswaarde, indien deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardevermindering worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, welke het laagste niveau aan onafhankelijke kasstromen opleveren. Indien het mogelijk is, zal deze waardering voor elk individueel actief gebeuren.

De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren, zodat waardeverminderingstests kunnen uitgevoerd worden. 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 synergiën die voortvloeien uit de aankoop. Voor de activa (andere dan de goodwill) die een waardevermindering hebben ondergaan, wordt de eventuele terugnemings van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum nagezien. Waardeverminderingen op goodwill zijn niet omkeerbaar.

I. FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden, met uitzondering van afgeleide financiële instrumenten, initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenpost, uitgegeven voor de verwerving ervan, inclusief de transactiekosten. De Groep boekt haar financiële activa volgens de volgende categorieën:

- leningen en svorderingen;
- activa bedoeld om aan te houden tot hun vervaldag; en
- activa beschikbaar voor verkoop.

De classificatie hangt af van de redenen, welke een motief waren 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 de vaste activa. Leningen en vorderingen worden in de balans geboekt bij respectievelijk financiële activa en handelsvorderingen en andere vorderingen, en dit tegen hun afgeschreven kost die volgens de methode van de daadwerkelijke rentevoet;

- De financiële activa bedoeld om aan te houden 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 activa beschikbaar voor verkoop vormen 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 aan- en verkoop van financiële activa wordt geboekt op de datum van betaling.

J. HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE 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 betekenisvol is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur zwak is (ernstig aangetaste financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falings, ...). Een waardevermindering wordt vastgesteld indien het verschil tussen de boekwaarde en de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) negatief wordt.

De vooruit betaalde kosten en de 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 deze instrumenten.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op afsluitingsdatum van het

contract en worden vervolgens geherwaardeerd 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 de 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 voortdurend beoordeeld.

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 is, zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgeheven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot op 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 zichtrekeningen, de andere zeer 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 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 nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol 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 OVERIGE SCHULDEN

De schulden worden initieel geboekt aan hun nominale waarde en later aan hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden aan 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 bedrijfscyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder de langlopende passiva.

De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder overige 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 handels-schulden en overige schulden.

P. KAPITAALSSUBSIDIES

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

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de afschrijvingen op de vaste activa waarvoor de subsidies werden verkregen.

Q. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat omvatten de gewone belastingen en de uitgestelde belastingen. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (-of terug te vorderen-) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (-of terug te vorderen-) 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 uit met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen 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 van de toename tussen de reële waarde en de fiscale basis van vastgoedbeleggingen, die zijn ondergebracht in vennootschappen, waarvan het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst verkocht zullen worden via een niet belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de post "Vastgoedbeleggingen" wordt de waarschijnlijke prijsvermindering 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 gecompenseerd worden.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan deelnemingen 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. PERSONEELSBELONINGEN

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 "Overige 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 aanschaffingsperiode van de rechten.

II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan afgesloten met vaste bijdragen ten voordele van 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 de voordelen betaalbaar zijn na meer dan twaalf maanden.

S. VOORZIENINGEN

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

- de Groep gehouden 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 voorziening op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd indien 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 de best mogelijke 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 of gebouwen in voorraad. De huuropbrengsten 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

opbrengsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

- Ofwel financiële leasing overeenkomsten ("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 leasing 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 geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële leasing en de niet-gegarandeerde 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 zou overdragen om de toekomstige huurgelden voor een onroerend goed te innen, en indien deze overdracht compleet is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

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

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

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarvan de huurlasten lineair in de resultatenrekening worden geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De terreinen, waarvan het vruchtgebruik aan de groep is verleend, op basis van erfpachtovereenkomsten worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven nader zijn toegelicht onder "Vastgoedbeleggingen".
- Ofwel financiële leasingovereenkomsten ("financiële leases") die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleased goederen en de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden op de passieve zijde van de balans geboekt 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 schuldssaldo. 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

I. Huuropbrengsten en opbrengsten uit het beheer van gebouwen

Naast de opbrengsten uit huurovereenkomsten zoals opgenomen in het vorige punt “Huurovereenkomsten”, realiseert de Groep opbrengsten uit dienstenovereenkomsten en het beheer van gebouwen (opgenomen onder de post Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening erkend op basis van de periode van de diensten.

II. Verkoop van gebouwen

Banimmo realiseert diverse vormen van vastgoedtransacties voor de verkoop van gebouwen, te bouwen panden of gebouwen in aanbouw door middel van de verkoop van activa of de verkoop van effecten.

De inkomsten uit de verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening afhankelijk van enerzijds de contractuele verplichtingen en de vooruitgang van de transactie anderzijds.

Rekening houdend met het specifieke karakter van de projectontwikkelingsactiviteit kan de omzeterkenning plaatsvinden naargelang de vooruitgang (IFRIC 15 – “Contracten voor de bouw van vastgoed” naar analogie van IAS 11 – “Bouwcontracten”) of IAS 18 – (“Opbrengsten uit normale activiteiten – dienstverleningscontracten”) of op een bepaald tijdstip bij de effectieve overdracht van de risico’s en voordelen van de eigendom aan de koper in toepassing van de principes van IAS 18 (“Opbrengsten uit normale activiteiten – verkoop van goederen”).

In het algemeen vindt de omzeterkenning bij de verkoop van gebouwen bij Banimmo tot op heden plaats op het bepaald tijdstip (closing) van de effectieve overdracht van de risico’s en voordelen aan de koper. Niettemin heeft Banimmo, in mindere mate, ook reeds verkoopovereenkomsten van panden in aanbouw afgesloten, waarbij de omzeterkenning gebeurt in functie van de voortuitgang van de bouw. Deze panden worden op de balans geboekt onder “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”.

De opbrengsten worden erkend in de mate dat ze beschouwd kunnen worden als definitief verkregen en dit betrouwbaar gemeten kan worden, na aftrek van alle redelijk inschatbare kosten gelinkt aan de verplichtingen die nog gedragen dienen te worden door de Groep ten aanzien van de koper, met name ten aanzien van de bouw en de commercialisatie van het pand.

Het aandeel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het terrein wordt als afzonderlijk element van de verkoop onverwijd in omzet genomen indien de overdracht naar de koper, de controle en/of de risico’s en voordelen van het terrein substantieel gerealiseerd zijn en een deel van de opbrengsten toegewezen kan worden aan het terrein. Het aandeel van het terrein wordt gewaardeerd aan marktwaarde (reële waarde) en de contractwaarde.

Het deel van de opbrengsten toewijsbaar aan de bouw (samen te nemen met het terrein, indien deze laatste geen afscheidbaar deel uitmaakt van de verkoop), wordt in omzet genomen volgens de vooruitgang van de werken of bij de oplevering. Dit hangt af van het feit of de risico’s en voordelen van de bouw tijdens of bij voltooiing het gebouw overgedragen worden. De resultaatserkenning in functie van vooruitgang, binnen het kader van de verkoop van een gebouw, veronderstelt een continue overdracht van de risico’s en voordelen van de eigendom,

naarmate de bouw vordert.

De mate van vooruitgang kan op diverse wijzen bepaald worden. De Groep maakt gebruik van de methode die op betrouwbare wijze de vooruitgang van de werken meet. De weerhouden methodes kunnen, volgens de aard van het contract, volgende aspecten inhouden:

- De link die bestaat tussen de werkelijke gemaakte kosten voor de reeds uitgevoerde werken tot op die dag en de totale geraamde kosten van het contract;
- De beoordeling van de reeds uitgevoerde werken en hun respectievelijke bijdrage aan de waardecreatie; of
- De fysieke vooruitgang van een deel van de werken volgens in het contract.

De voortgang van de betalingen en de ontvangen voorschotten van de klanten weerspiegelen niet noodzakelijk, kerwils de vordering van de uitgevoerde werken.

De opbrengsten verbonden aan de verkoop van gebouwen omvatten het initieel overeengekomen contractueel bedongen bedrag, alsook de bijkomend gevraagde wijzigingen tov het contract, vorderingen en de prestatie premies in de mate dat ervan uitgegaan kan worden dat deze in opbrengsten zullen resulteren en dat deze op betrouwbare wijze kunnen geraamd worden.

De kosten verbonden aan een dergelijk contract omvatten de directe kosten door het desbetreffend contract, de kosten toewijsbaar aan de aard van het contract in het algemeen en alle andere kosten die aan de klant expliciet kunnen worden aangerekend op basis van de contractvoorwaarden.

De kosten van verkoop, algemene administratie en onderzoek en ontwikkeling worden uitgesloten als kost in de mate dat deze niet specifiek vergoed worden door de klant.

Indien blijkt dat het totaal van de kosten hoger zal liggen dan de opbrengsten van een contract, dan worden de verwachte verliezen meteen in kost genomen.

V. SECTORIËLE INFORMATIE

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en blootgesteld aan risico’s en een rentabiliteit welke kunnen afwijken van de risico’s en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omgevingen. Een activiteitensector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico’s en de rentabiliteit kunnen afwijken 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.

Bij de indeling van elke kasstroom tot een klasse wordt voorrang gegeven aan de inhoud t.o.v. de vorm (substantie over form).

De kasstromen die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste opbrengstenstromen uit activiteit en

overige activiteiten, die geen investerings- of financieringsactiviteiten betreffen. Ze hebben betrekking op:

- Inkomende thesauriestromen afkomstig van de verkoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering, zelfs als deze inkomende thesauriestroom ontstaat door de vervreemding van een dochteronderneming, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- Inkomsten en uitgaven met betrekking tot de projecten in ontwikkeling;
- Uitgaven met betrekking tot de aankoop of ontwikkeling van nieuwe gebouwen in voorraad of in uitvoering, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- Uitgaven met betrekking tot de personeelskosten of voor hun eigen rekening;
- Inkomsten en uitgaven met betrekking tot een verzekeringsmaatschappij. Hieronder vallen de premies, kosten uit schadegevallen, annuïteiten en andere prestaties gelinkt aan de verzekeringspolissen;
- Uitgaven of terugbetalingen met betrekking tot de inkomstenbelasting.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn de stromen uit transacties met lange termijn activa en andere beleggingen dan kasequivalenten. Ze hebben betrekking op:

- Inkomsten afkomstig uit de verkoop van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze inkomst ontstaat door de vervreemding van een dochteronderneming die eigenaar is van het beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- Uitgaven met betrekking tot de aankoop of bouw van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf dat in het bezit is van een beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- Inkomsten afkomstig uit de verkoop van vorderingen op lange termijn;
- Inkomsten en uitgaven afkomstig uit de aan- of verkoop van materiële en immateriële vaste activa en deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen;
- Inkomsten en uitgaven afkomstig uit de toename en vermindering van leningen toegekend aan de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen;
- Inkomsten afkomstig uit dividenden bekomen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn stromen welke verband houden met wijzigingen in de omvang en samenstelling van het eigen vermogen en leningen van het bedrijf. Ze hebben betrekking op:

- Inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van bankleningen, obligatieleningen en hieraan verbonden interesten;
- Inkomsten met betrekking tot de interesten van leningen toegekend aan de joint ventures en geassocieerde ondernemingen;
- Uitgaven met betrekking tot de uitkering van dividenden;
- Inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van het kapitaal en de aan- of verkoop van de eigen aandelen.

De betaalde of verkregen gelden voor de aan- of verkoop van deelnemingen worden aan nettowaarde gewaardeerd.

X. WIJZIGING IN DE BOEKHOUDKUNDIGE WAARDERINGSREGELS

Tijdens het boekjaar 2016 vond er binnen de Groep geen enkele wijziging plaats aan toegepaste boekhoudkundige waarderingsregels.

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.

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:

- Op obligaties met een nominaal bedrag van € 78,1 miljoen op 31 december 2016;
- Op bilaterale kredietlijnen waarvan het totale nominaal bedrag € 42,7 miljoen bedraagt;
- Op een gesyndiceerde kredietlijn waarvan het totale nominaal bedrag € 46,9 miljoen bedraagt en met eind vervaldatum op 31 oktober 2017.

De schuldgraad van de Groep bedraagt 49,5% van het balanstotaal eind 2016.

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 dekking 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:

31/12/2016							
FINANCIELE ACTIVA	Toelichting	Boekwaarden				Reële waarden	
		Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
(in duizenden euro)							
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn	9	-	-	-	-	niveau 1	-
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	-	-	-	-	niveau 2	-
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	-	2326	-	2326	niveau 3	2326
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	578	22338	22916	niveau 3	22916
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10	-	-	14490	14490	niveau 3	14490
Andere vorderingen (*)	10	-	-	663	663	niveau 3	663
Kas en kasequivalenten	13	-	-	37157	37157	niveau 3	37157

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

De reële waarde van de vorderingen, van de kas en de kasequivalentie verschilt niet op gevoelige wijze van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze activa en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

31/12/2016						
FINANCIELE PASSIVA	Toelichting	Boekwaarden			Reële waarden	
		Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
(in duizenden euro)						
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	-	80 132	80 132	niveau 1	72 647
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	12	6 086	-	6 086	niveau 2	6 086
Obligatieleningen	15	-	92 030	92 030	niveau 3	92 030
Ontvangen waarborgen	18	-	1 780	1 780	niveau 3	1 780
Leveranciers en andere schulden (**)	18	-	13 803	13 803	niveau 3	13 803

(**) met uitsluiting van vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlastenes.

FINANCIELE PASSIVA	Termijnen				
	2017	2018	2020	2021	2022
<i>(in duizenden euro)</i>					
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	2 665	33 780	43 687	-	-
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	33	2 692	1 157	-	2 204
Obligatieleningen	61 284	18 746	12 000	-	-
Ontvangen waarborgen	773	1 007	-	-	-
Leveranciers en andere schulden (**)	13 752	51	-	-	-

(**) hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives.

De financiële passiva worden gewaardeerd op basis van de kost afgeschreven op basis van de werkelijke interestvoet, verantwoord door overeenkomsten en ontleende bedragen. De reële waarde van de leningen, de financiële schulden, de handelsschulden en de andere schulden verschilt niet gevoelig van de boekwaarde rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze passiva en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

F. RISICOS OP VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN JOINT-VENTURES

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

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

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke verbonden ondernemingen en 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 het invorderbaar karakter van de door Banimmo aan deze 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 aandeelhouders). Voor de evaluatie van het invorderbaar karakter van deze voorschotten dient de directie van Banimmo de toekomstwaarde voor deze projecten te schatten en 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.

Urbanove

Op 31 december 2015 werd een waardevermindering van € 22,7 miljoen geacteerd op de leningen die Banimmo heeft toegekend naar aanleiding van een diepgaande analyse van de twee shopping mall-projecten die vervat zijn in de geassocieerde vennootschap Urbanove en haar filialen. De boekhoudkundige waarde van de vorderingen op de groep Urbanove werd aldus op die datum gereduceerd tot € 26,0 miljoen.

In 2016 heeft Banimmo bijkomende leningen toegekend, ter hoogte van € 1,7 miljoen, dit in het kader van de procedure van gerechtelijke reorganisatie van de vennootschappen van de groep Urbanove. Naar aanleiding van de akkoorden die werden gehomologeerd door de Rechtbank van Koophandel in het kader van de WCO, heeft Banimmo een waardevermindering geacteerd voor de totaliteit van het saldo van haar vorderingen, met name een bedrag van € 27,7 miljoen. Bijgevolg is Banimmo niet meer blootgesteld aan de groep Urbanove en loopt zij geen risico meer op de groep Urbanove.

Hierarchie inzake reële waarde:

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

TOELICHTING 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 schattingen. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op 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 een voorspelbaar vooruitzicht 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 2016 is de weerhouden expert Cushman & Wakefield. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% werd vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.
- Voorraden worden gewaardeerd door het management tegen de aanschaffings- of bouwwaarde of de netto-verkoopwaarde inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden nodig om het actief te verkopen, indien die lager is. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele 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.

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 2016 (in duizenden euro)	Op 31 december 2016			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	4 150	-	-	4 150
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-784	-	-	-784
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	3 366	-	-	3 366
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	3 613	3 877	-	7 490
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 069	-1 591	-	-2 660
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 544	2 286		4 830
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)		130 918	-	132 716
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)		-70 935	-	-72 092
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad		59 983	-	60 624
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)		-	-	-
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)		-	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering		-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	6 551	62 269	-	68 820
Erelonen en beheersvergoeding	548	-		548
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)		-	-	30 585
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)		-	-	-31 854
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen		-	-	-1 269
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-386	-	-	-386
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-13 138	-1 575	-	-14 713
Andere lasten en operationele opbrengsten	-368	-56	-	-424
VASTGOEDRESULTAAT	-8 062	60 638	-	52 576
Administratieve kosten	-7 765	-1 918	-	-9 683
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	-15 827	58 720	-	42 893
Netto financiële kosten				-36 804
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-1 122
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				449
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-1
Resultaat op andere financiële activa				90
Belastingen				-20 915
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-15 410

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 2016 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2016			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 214	-	-	1 214
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	1 986	31 168	-	33 154
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	-
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	158	49	-	207

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2016 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2016			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	108 770	70 292	-	179 062
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint venture	24 016	-17 613	-	6 403
TOTALE ACTIVA	158 355	52 744	61 518	272 617
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	112 575	62 414	39 886	214 875

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.

II. Geografische sectoren 2015 (in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	4 491	823	-	5 314
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-743	-180	-	-923
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	3 748	643	-	4 391
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	3 659	2 354	-	6 013
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 572	-788	-	-2 360
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 087	1 566	-	3 653
Huurinkomsten uit gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Kosten van verhuring op gebouwen in materiële vaste activa	-	-	-	-
Nettohuurinkomsten van gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	17 172	440	-	17 612
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	607	136	-	743
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	23 093	-	-	23 093
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-17 502	-	-	-17 502
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	5 591	-	-	5 591
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	12 108	2 345	-	14 453
Erelonen en beheersvergoeding	1 077	15	-	1 092
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	15 000	-	15 000
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-18 925	-	-18 925
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-3 925	-	-3 925
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-575	-	-	-575
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-4 000	-	-	-4 000
Andere lasten en operationele opbrengsten	74	-90	-	-16
VASTGOEDRESULTAAT	8 684	-1 655	-	7 029
Administratieve kosten	-7 616	-1 461	-	-9 077
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	1 068	-3 116	-	-2 048
Netto financiële kosten				-30 533
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture				-2 035
Nettoresultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint venture				1 038
Resultaat op andere financiële activa				-109
Belastingen				453
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-33 234

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 2015 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 096	24	-	1 120
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	21 512	62 744	-	84 256
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	45	79	-	124
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	172	54	-	226

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2015 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	196 293	111 572	-	307 865
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	7 520	-	-	7 520
TOTALE ACTIVA	203 813	111 572	35 204	350 589
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	153 477	95 230	28 792	277 499

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 en de andere schulden.

III. Geografische sectoren 2014 (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	3 967	1 172	-	5 139
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 024	-202	-	-1 226
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	2 943	970	-	3 913
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	4 478	3 261	-	7 739
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 623	-1 106	-	-2 729
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 855	2 155	-	5 010
Huurinkomsten uit gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Kosten van verhuring op gebouwen in materiële vaste activa	-	-	-	-
Nettohuurinkomsten van gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	20 140	27 000	-	47 140
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	2 498	6 456	-	8 954
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	1 016	-	-	1 016
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-918	-	-	-918
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	98	-	-	98
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	8 469	9 581	-	18 050
Erelonen en beheersvergoeding	924	55	-	979
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
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
Andere lasten en operationele opbrengsten	-19	-39	-	-58
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 geassocieerde deelnemingen en joint venture				-3 869
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen en joint venture				-4 001
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)		330	-	3 044
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)		3 233	-	31 945
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		41	-	320
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		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	236 020	65 944	27 601	329 565
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	10 179	-	-	10 179
TOTALE ACTIVA	246 199	65 944	27 601	339 744
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	139 743	60 360	32 780	232 883

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 en de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden en de andere schulden.

B. ACTIVITEITENSECTOREN

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

(in duizenden euro)	Op 31 december 2016			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	4 150	-	-	4 150
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-784	-	-	-784
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	3 366	-	-	3 366
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	3 613	3 877	-	7 490
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 068	-1 591	-1	-2 660
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 545	2 286	-1	4 830
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	1 798	130 918	-	132 716
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-1 157	-70 935	-	-72 092
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	641	59 983	-	60 624
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	6 552	62 269	-1	68 820
Erelonen en beheersvergoeding	548	-	-	548
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	30 585	-	-	30 585
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-31 852	-	-	-31 852
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-1 267	-	-	-1 267
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-386	-	-	-386
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad		-1 575	-	-14 713
Andere lasten en operationele opbrengsten	-342	-82	-	-424
VASTGOEDRESULTAAT	-8 033	60 612	-1	52 578

Totale activa

(in duizenden euro)

	Op 31 december 2016			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	37 879	-	-	37 879
Gebouwen in voorraad	67 012	70 292	1 309	138 613
Bestellingen in uitvoering	2 569	-	-	2 569
Niet toegewezen	-	-	-	-
TOTAAL	107 460	70 292	1 309	179 061

Aankoop (in duizenden euro)	Op 31 december 2016			
	Kantoor- gebouwen	Winkel- ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1 214	-	-	1 214
Gebouwen in voorraad	1 366	29 891	332	31 589
Bestellingen in uitvoering	288	-	-	288
TOTAAL	2 868	29 891	332	33 091

(in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Kantoor- gebouwen	Winkel- ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	5 314	-	-	5 314
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-923	-	-	-923
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	4 391	-	-	4 391
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	3 659	2 354	-	6 013
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 567	-792	-1	-2 360
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 092	1 562	-1	3 653
Huurinkomsten uit gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Kosten van verhuring op gebouwen in materiële vaste activa	-	-	-	-
Nettohuurinkomsten van gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	17 172	440	-	17 612
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-16 565	-304	-	-16 869
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	607	136	-	743
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	23 093	-	-	23 093
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-17 502	-	-	-17 502
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	5 591	-	-	5 591
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	12 756	1 698	-1	14 453
Erelonen en beheersvergoeding	767	325	-	1 092
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	15 000	-	-	15 000
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-18 925	-	-	-18 925
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-3 925	-	-	-3 925
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-575	-	-	-575
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-4 000	-	-	-4 000
Andere lasten en operationele opbrengsten	-157	141	-	-16
VASTGOEDRESULTAAT	4 789	2 240	-	7 029

Totale activa (in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Kantoor- gebouwen	Winkel- ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	65 948	-	-	65 948
Gebouwen in voorraad	79 941	111 469	977	192 387
Bestellingen in uitvoering	2 281	-	-	2 281
Niet toegewezen	-	-	-	89 973
TOTAAL	148 170	111 469	977	350 589

Aankoop (in duizenden euro)	Op 31 december 2015			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1 120	-	-	1 120
Gebouwen in voorraad	7 122	62 744	25	69 891
Bestellingen in uitvoering	14 365	-	-	14 365
TOTAAL	22 607	62 744	25	85 376

(in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	5 139	-	-	5 139
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 226	-	-	-1 226
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	3 913	-	-	3 913
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	4 665	3 074	-	7 739
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 907	-821	-1	-2 729
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	2 758	2 253	-1	5 010
Huurinkomsten uit gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Kosten van verhuring op gebouwen in materiële vaste activa	-	-	-	-
Nettohuurinkomsten van gebouwen in materiële vaste activa	75	-	-	75
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	20 140	27 000	-	47 140
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-17 642	-20 544	-	-38 186
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	2 498	6 456	-	8 954
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	1 016	-	-	1 016
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-918	-	-	-918
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	98	-	-	98
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	9 342	8 709	-1	18 050
Erelonen en beheersvergoeding	979		-	979
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 930	-	-	-3 930
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-400	-	-400
Andere lasten en operationele opbrengsten	142	-200	-	-58
VASTGOEDRESULTAAT	6 458	8 183	-	14 641

Totale activa (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor-gebouwen	Winkel-ruimte	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	82 283	-	-	82 283
Gebouwen in voorraad	98 038	49 018	952	148 008
Bestellingen in uitvoering	964	-	-	964
Niet toegewezen	-	-	-	108 489
TOTAAL	181 285	49 018	952	339 744

Aankoop (in duizenden euro)	Op 31 december 2014			
	Kantoor- gebouwen	Winkelruimte	Semi- industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	3 044	-	-	3 044
Gebouwen in voorraad	28 702	3 233	10	31 945
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
TOTAAL	31 746	3 233	10	34 989

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
OPENINGSBALANS	65 948	82 283	83 168
Gekapitaliseerde uitgaven	1 214	1 120	3 044
Verkopen (toelichting 20)	-28 897	-16 880	-
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-386	-575	-3 929
OP AFSLUITINGSDATUM	37 879	65 948	82 283

In 2015, betreft de post verkopen het gebouw Les Corvettes te Colombes in Frankrijk, avenue de Stalingrad 142-160.

In 2016 slaat de post verkopen op de verkoop van de geïleerde vennootschap Alma Court Invest die het gebouw Alma Court te Zaventem in België, Lenneke Marelaan 4-8 aanhoudt.

Een beschrijving van deze gebouwen is terug te vinden in het eerste gedeelte van het financieel verslag.

De vaststelling van de reële waarde stoelt op marktindicatoren en de schatting wordt uitgevoerd door onafhankelijke experts die over degelijke en erkende professionele deskundigheid beschikken en die ook over recente ervaring beschikken m.b.t. de geografische ligging en de categorie van gebouwen die als vastgoedbeleggingen worden aangehouden. Deze benadering wordt omschreven in toelichting 2 punt C.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op invoergegevens van niveau 2 en 3 op de schaal van reële waarde (IFRS 13).

- Onder invoergegevens van niveau 1 worden verstaan gekwoteerde prijzen (niet aangepast) op actieve markten voor activa of identieke passiva waartoe de entiteit toegang heeft op de dag van de waardering.
- De invoergegevens van niveau 2 zijn invoergegevens, andere dan de gekwoteerde prijzen opgenomen in de invoergegevens van niveau 1, die waarneembaar zijn voor het actief of voor het passief, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks.
- De invoergegevens van niveau 3 zijn de invoergegevens in verband met het actief die gebaseerd zijn op niet waarneembare gegevens.

Bijgevolg wordt de reële waarde in zijn geheel geklasseerd op niveau 3. Het objectief van de waardering van de reële waarde blijft dezelfde met name de schatting van een exitprijs vanuit het oogpunt van een marktpartij die het actief aanhoudt. Zo geven de niet waarneembare invoergegevens de uitgangspunten weer die de marktpartijen zouden hanteren om de prijs van het actief of het

passief te bepalen, met inbegrip van de hypothesen die betrekking hebben op het risico.

De waarderingen van de reële waarde die op significante wijze gebruik maken van niet waarneembare invoergegevens (niveau 3) maken het voorwerp uit van een gevoeligheidsanalyse voor wat het impact betreft van de waarderingen op de verliezen en de winsten op andere elementen van het globaal resultaat van de periode.

De portfolio van de vastgoedbeleggingen wordt op 31 december 2016 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze omvat slechts drie gebouwen (H3, Diamond en Koningslo) die verschillende activiteitssectoren betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwantitatieve inlichtingen zou geen enkele bijkomende informatie aan de lezer geven. Bijgevolg hebben wij voor elk gebouw de actualisatievoet met 50 basispunten laten variëren en de huurwaarde met 5%.

Een positieve variatie van kapitalisatievoet met 50 basispunten toegepast op elk gebouw zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 2,9 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten toegepast op elk gebouw zou een globale positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 3,5 miljoen veroorzaken.

Een verhoging of verlaging met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) toegepast op elk gebouw zou respectievelijk een globale verhoging of een verlaging van € 1,9 miljoen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen veroorzaken.

De niveaus van de geachte huurwaarde en van de kapitalisatievoeten van de gebouwen kunnen mekaar wederzijds beïnvloeden. Deze correlatie werd evenwel niet in rekening genomen in de gevoeligheidsanalyse die onafhankelijke wijzigingen voorziet naar boven en naar beneden van beide parameters.

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	Meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste activa	Totaal
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
Boekjaar 2015			
Nettowaarde bij opening	575	1 317	1 892
Aankopen	90	-	90
Verkopen	-	-1 317	-1 317
Afschrijvingen	-172	-	-172
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	493	-	493
Op 31/12/2015			
Aankoopwaarde	1 754	-	1 754
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 261	-	-1 261
NETTOWAARDE	493	-	493
Boekjaar 2016			
Nettowaarde bij opening	493	-	493
Aankopen	4	-	4
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-162	-	-162
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	335	-	335
Op 31/12/2016			
Aankoopwaarde	1 758	-	1 758
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 423	-	-1 423
NETTOWAARDE	335	-	335

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 erfpacht-recht ten gunste van de vennootschap Dolce La Hulpe, indirect in het bezit van Banimmo ten belope van 49% en opgenomen in de consolidatie volgens de vermogens-mutatiemethode (zie toelichting 8 en 31). Deze overgebleven rechten zijn ondergebracht in het vennootschap LEX 84, een 100% dochtervennootschap van Banimmo.

In 2015, heeft de groep Banimmo 51% van de participatie in de vennootschap Lex 84 nv verkocht aan RH Venture

en Imocobel, die samen ook indirect 51% van de vennootschap Dolce La Hulpe bezitten. De groep Banimmo heeft geen controle meer op deze activa maar een significante invloed en heeft dus de vennootschap Lex 84 nv volledig gedeconsolideerd en 49% in de vennootschap als geassocieerde onderneming volgens de vermogens-mutatiemethode geïntegreerd (zie toelichtingen 8 en 31).

De toevoeging aan de afschrijvingen van de technische installaties, meubilair en informatica-materieel wordt toegewezen aan de administratieve kosten.

TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURE

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

(in duizenden euro)	2015	2014	2013
BIJ OPENING	7520	10 179	10 759
Aankopen	-	312	3390
Kapitaalverhogingen	-	-	4002
Verkopen (toelichting 20)	-445	-1 158	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture	-1 122	-2035	-3869
Waardevermindering op geassocieerde deelnemingen en joint venture	450	-	-4 001
Ontvangen dividenden	-	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	222	-102
OP AFSLUITINGSDATUM	6403	7520	10 179
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-	-

Op 31 december 2016. De joint ventures hebben een globale waarde van € 1,0 miljoen en de geassocieerde deelnemingen hebben een globale waarde van € 5,4 miljoen.

1. VERBONDEN ONDERNEMING URBANOVE

a. WCO-plan

De geconsolideerde waarde in de rekeningen van Banimmo van de verbonden onderneming Urbanove werd volledig afgeschreven in 2014. Deze beslissing vloeide voort uit de vaststelling door Urbanove van belangrijke waardeverminderingen voor de projecten in Namen en Verviers, die gedragen werden door haar dochterondernemingen.

Eind 2016 hebben Banimmo en haar partners een vonnis ter homologatie van de WCO-plannen (procedure van

gerechtelijke reorganisatie gestart in de loop van 2016 voor de verbonden onderneming Urbanove en haar dochterondernemingen). Dit WCO-plan zal tijdens het eerste semester van 2017 gerealiseerd worden en voorziet in de overname van de projecten "Le Côté Verre" in Namen en "Au Fil de l'Eau" in Verviers door respectievelijk Besix RED (vastgoedontwikkelingspool van de groep Besix) en door de firma City Mall.

In dit kader heeft Banimmo al haar vorderingen volledig afgeschreven ten opzichte van de verbonden onderneming Urbanove en haar dochterondernemingen (zie toelichting 9).

Aldus wordt Banimmo volledig gevrijwaard van elke mogelijke blootstelling aan het risico van Urbanove.

Samenvatting van de financiële situatie van de geassocieerde deelneming Urbanove

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outre-pont	Avenir promotion	Le côté verre	Consolidatie
Langlopende activa	2 000,00	28 690,00	32,00	277,00	47 224,00	78 223,00
Kortlopende activa	533,00	89,00	8,00	2,00	176,00	808,00
- waarvan kas en kasequivalenten	1,00	4,00	2,00	2,00	86,00	95,00
Langlopende passiva	79 283,00	5 897,00	-	-	4 028,00	89 208,00
- waarvan langlopende financiële passiva	79 283,00	5 668,00	-	-	4 028,00	88 979,00
Kortlopende passiva	844,00	25 098,00	20,00	17,00	8 055,00	34 034,00
- waarvankortlopende financiële passiva	190,00	22 029,00	-	-	7 372,00	29 591,00
Lasten	2 515,00	81,00	14,00	24,00	24,00	2 658,00
- waarvan afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
- waarvan financiële lasten	2 376,00	2,00	1,00	1,00	4,00	2 384,00
- waarvan beslastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten	2 142,00	-1 626,00	-	-1,00	-477,00	38,00
- Waarvan intrestopbrengst	2 142,00	-1 642,00	-	-1,00	-477,00	22,00
- waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-	-
Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten	-373,00	-1 707,00	-14,00	-25,00	-501,00	-2 620,00
Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-373,00	-1 707,00	-14,00	-25,00	-501,00	-2 620,00
Deelnemingspercentage van Banimmo	44,38%	44,12%	44,12%	44,12%	42,60%	
Resultaat op aandeel Banimmo (zie toelichting 8)	-165,54	-753,13	-6,18	-11,03	-213,43	-1 149,31

2. VERBONDEN ONDERNEMING GRONDBANK THE LOOP: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,1 MILJOEN

De verbonden onderneming Grondbank The Loop heeft pre-ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor de Velden 3, 5 en 12. De ontwikkeling van Veld 5 is reeds begonnen met de oplevering van twee ontwikkelingen (het Deloitte gebouw en het Vlaamse Milieumaatschappij gebouw).

In 2016 werd geen enkel terrein verkocht aan ontwikkelaars en bijgevolg boekt de vennootschap een negatief resultaat, dat toe te schrijven is aan de structuurkosten en aan de niet-kapitaliseerbare financiële interesten op de projecten.

3. VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,0 MILJOEN

a. Vanuit operationeel oogpunt

De verbonden onderneming bestaat uit twee dochterondernemingen, waarvan elk eigenaar is van een hotel/congrescentrum, met name Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly. Conferinvest boekt in 2016 een positieve operationele bijdrage van € 1,8 miljoen, tegenover € 1,2 miljoen in 2015. De stijging is waar te nemen zowel voor de site van Dolce Chantilly (Frankrijk), waarvan het operationeel resultaat (EBITDA) met meer dan 15% is gestegen tot € 2,6 miljoen, als voor de site van Dolce La Hulpe (België), waarvan het operationeel resultaat (EBITDA) € 5,0 miljoen bedraagt, een stijging van meer dan 4,5%.

Wat Dolce Chantilly (Frankrijk) betreft, werd een renovatieprogramma van bepaalde ruimtes uitgevoerd, wat bijdraagt tot het herstel van de hotelsite.

b. Vanuit het oogpunt van de waardering van de participatie

De groep heeft beslist om op actieve wijze het vastgoed actief Dolce Chantilly op de markt te koop aan te bieden. Dit laatste, een vast actief dat aangehouden wordt met zicht op de verkoop (IFRS 5), wordt dus gewaardeerd aan de laagste waarde tussen haar boekwaarde en haar reële waarde, verminderd met de verkoopkosten. Bijgevolg is de waarde volgens de vermogensmutatiemethode van de participatie van Banimmo in Conferinvest negatief en bedraagt € -1,5 miljoen (tegenover € -2,9 miljoen eind 2015), niettegenstaande het positieve resultaat (zie onderstaande tabel). Banimmo heeft geen enkele wettelijke of impliciete interventieverplichting afgesloten naast haar participatie. Daarenboven geeft de negatieve boekhoudkundige waarde volgens de vermogensmutatiemethode het potentieel niet weer van de latente meerwaarde van het actief Dolce La Hulpe, welke geboekt werd tegen de afgeschreven kostprijs (IAS 16).

Banimmo heeft bijgevolg de waarde van haar participatie in Conferinvest volgens de vermogensmutatiemethode tot nul herleid, zonder andere aanpassingen of proviesies. Conferinvest draagt dus niet bij tot het resultaat van Banimmo voor de bedrijven waarop vermogensmutatie is toegepast zolang de uitgestelde resultaten de negatieve waarde volgens de vermogensmutatiemethode niet compenseren.

De valorisatie van de Dolce Chantilly op haar correcte waarde verminderd met de verkoopkosten, is gebaseerd op een expertiseverslag dat werd opgemaakt in het begin van het verkoopproces. Deze waarde zal ten gepasten tijde herzien worden in functie van de betuigingen van belangstelling en van de richtprijzen die Conferinvest krijgt.

Samenvatting van de financiële situatie van de geassocieerde deelneming Conferinvest

Waarde in aandeel 100% in duizenden euro	Conferinvest	Dolce La Hulpe	Dolce Chantilly	Consolidatie
Langlopende activa	-	43 976,00	30 079,00	74 055,00
Kortlopende activa	529,00	4 513,00	3 628,00	8 670,00
- waarvan kas en kasequivalenten	529,00	1 008,00	1 913,00	3 450,00
Langlopende passiva	28 000,00	30 984,00	7 447,00	66 431,00
- waarvan langlopende financiële passiva	28 000,00	30 984,00	7 447,00	66 431,00
Kortlopende passiva	2 649,00	7 998,00	7 134,00	17 781,00
- waarvankortlopende financiële passiva	1 514,00	1 800,00	1 220,00	4 534,00
Lasten	607,00	20 082,00	13 347,00	34 036,00
- waarvan afschrijvingen	-	1 354,00	1 269,00	2 623,00
- waarvan financiële lasten	562,00	593,00	218,00	1 373,00
- waarvan beslastingslast op het resultaat	2,00	-	-	2,00
Opbrengsten	-	23 445,00	14 338,00	37 783,00
- Waarvan intrestopbrengsten	-	40,00	-	40,00
- waarvan beslastingsopbrengsten op het resultaat	-	-	-	-
Netto-resultaten uit voortgezette activiteiten	-607,00	3 363,00	991,00	3 747,00
Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-607,00	3 363,00	991,00	3 747,00
Deelnemingspercentage van Banimmo	49,00%	49,00%	49,00%	
Resultaat op aandeel Banimmo (zie toelichting 8)	-297,00	1 648,00	486,00	1 837,00

c. Gevolg voor de overige elementen van het actief dat betrekking heeft op de groep Banimmo, in rechtstreeks verband met Conferinvest

De leningen op lange termijn die verleend werden aan de verbonden onderneming Conferinvest worden gewaarborgd door zakelijke zekerheden. Deze leningen vormen dus geen deel van de netto participatie van Banimmo (IAS 28.38) in Conferinvest. Er is geen aanwijzing dat deze leningen een risico op niet-terugvordering zouden lopen, aangezien de marktwaarde van de onderliggende vastgoedactiva.

Overzicht van de financiële situatie van de groep Conferinvest

4. JOINT-VENTURE BUREAU CAUCHY A, BUREAU CAUCHY B EN BUREAU CAUCHY C: NEGATIEF RESULTAAT VAN RESPECTIEVELIJK € 0,009 MILJOEN, € 0,006 MILJOEN EN € 0,014 MILJOEN.

In 2014 heeft Banimmo 50% overgenomen van een vennootschap die een site van 52 aren in Namen bezit en is zo mede-ontwikkelaar geworden, samen met de groep Thomas & Piron Bâtiment voor een kantoorproject van 15000 m².

Het terrein is gelegen aan de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen. Het maakt de bouw mogelijk van 3 kantoorgebouwen (7000 m², 5000 m² en 3000 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 gedeeltelijke afsplitsing door oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firmanaam van deze vennootschap, bezit Banimmo nu 50% van de participaties van de joint-ventures Bureau Cauchy A, Bureau Cauchy B en Bureau Cauchy C. De overige 50% van deze drie vennootschappen is in handen van Thomas & Piron Bâtiment.

In 2015 werd de gemeenschappelijke sokkel van de drie gebouwen volledig voltooid. Een gebouw gelegen op het terrein van Bureau Cauchy C werd afgewerkt in 2016 en zal in de loop van het eerste semester van 2017 worden opgeleverd. Het wordt volledig verhuurd aan de SPW.

In 2016 heeft Banimmo aan de vennootschap Thomas & Piron Bâtiments haar aandeel (50%) in de joint-venture Bureau Cauchy B verkocht. Deze verkoop heeft geleid tot een verwaarloosbaar negatief resultaat.

De negatieve resultaten geboekt door deze joint-ventures zijn toe te schrijven aan de structurele kosten van de vennootschappen.

5. VERBONDEN ONDERNEMING LEX 84: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,057 MILJOEN

De vennootschap Lex 84 was tot het 1ste semester van 2015 voor 100% in handen van Banimmo en werd bijgevolg geconsolideerd door globale integratie. Deze vennootschap heeft als enige actief de naakte eigendom van het conferentiecentrum met een waarde van € 1,3 miljoen waarop het hotel Dolce La Hulpe is gelegen en dat eigendom is van Conferinvest (waarvan Banimmo 49% bezit) en van RH Venture en Imocobel ten belope van elk 25,5%. De twee laatstgenoemde vennootschappen hadden elk een aankoopoptie op 25,5% van het kapitaal van Lex 84.

In het tweede semester van 2015 hebben RH Venture en Imocobel hun aankoopoptie gelicht,

waardoor het bezittingspercentage van Banimmo werd teruggebracht tot 49%. De groep Banimmo heeft bijgevolg Lex 84 gedeconsolideerd en de overgebleven participatie geboekt volgens de vermogensmutatiemethode voor verbonden ondernemingen. In 2016 is het negatieve resultaat voornamelijk te wijten aan de betaling van bijkomende registratierechten ten gevolge van de niet-naleving van de doorverkoopstermijn onder het statuut van vastgoedhandelaar.

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelne- ming	Aandeel van de groep in het nettore- sultaat ¹
2015								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 919	LL	-	-	50	-117
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	3	KL	50	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50	-64
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	145	-		
Conferinvest NV	België	LL	80 760	LL	69 791	37 224	49,00	-1 763
Conferinvest NV	België	KL	7 345	KL	18 314	-		
Urbanove NV	België	LL	118 094	LL	114 838	-	44,38	-
Urbanove NV	België	KL	1 193	KL	4 138	-		
Bureau Cauchy A NV	België	LL	561	LL	-	-	50,00	-7
Bureau Cauchy A NV	België	KL	18	KL	100	-		
Bureau Cauchy B NV	België	LL	335	LL	-	-	50,00	-5
Bureau Cauchy B NV	België	KL	3	KL	58	-		
Bureau Cauchy C NV	België	LL	7 060	LL	3 396	-	50,00	-12
Bureau Cauchy C NV	België	KL	8	KL	3 506	-		
Charleroi Tirou Promotion NV	België	LL	-	LL	-	-	50,00	-67
Charleroi Tirou Promotion NV	België	KL	-	KL	-	-		
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURE								-2035

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelne- ming	Aandeel van de groep in het nettore- sultaat ¹
2016								
Schoonmeers Bugten SA	België	LL	1 926	LL	-	-	50	-87
Schoonmeers Bugten SA	België	KL	1	KL	58	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50	-47
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	147	-		
Conferinvest SA	België	LL	76 143	LL	66 431	37 633	49,00	-
Conferinvest SA	België	KL	8 069	KL	17 755	-		
Lex 84 SA	België	LL	1 316	LL	-	-	49,00	-58
Lex 84 SA	België	KL	80	KL	480	-		
Urbanove SA	België	LL	34 012	LL	89 208	-	44,38	-901
Urbanove SA	België	KL	808	KL	34 034	-		
Bureau Cauchy A SA	België	LL	566	LL	-	-	50,00	-9
Bureau Cauchy A SA	België	KL	9	KL	114	-		
Bureau Cauchy B SA	België	LL	-	LL	-	-	50,00	-6
Bureau Cauchy B SA	België	KL	-	KL	-	-		
Bureau Cauchy C SA	België	LL	7 917	LL	2 352	-	50,00	-14
Bureau Cauchy C SA	België	KL	93	KL	5 557	-		
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURE								-1 122

* KL = Kortlopend, LL = Langlopend

1 Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van geassocieerde deelnemingen en joint venture 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.

AANDEEL IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURE

(in duizenden euro)

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelne- ming	Aandeel van de groep in het nettore- sultaat 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 GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURE								-3 869

TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Langlopende leningen	21 519	43 114	64 459
Andere financiële activa op lange termijn	578	578	578
Kortlopende leningen	819	818	820
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 326	2 170	2 864
OP AFSLUITINGSDATUM	25 242	46 680	68 721

A. LANGLOPENDE LENINGEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	43 114	64 459	54 185
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	4 637	612	11 638
Ontvangen terugbetalingen	-25	-1 492	-
Renteopbrengsten	1 506	1 484	2 674
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	433	-
Leningen omgezet in financiële activa	-	-	-4 003
Waardevermindering op schuldvorderingen	-27 713	-22 382	-326
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-	291
OP AFSLUITINGSDATUM	21 519	43 114	64 459

Gedurende het jaar 2016 heeft Banimmo haar kasvoorschotten toegekend aan haar geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor een bedrag van € 4,6 miljoen. Rekening houdend met gekapitaliseerde intresten van € 1,5 miljoen en de geacteerde waardevermindering van € 27,7 miljoen op de schuldvorderingen toegekend aan de geassocieerde vennootschap Urbanove en haar dochtermaatschappijen, bedraagt de netto waarde van de schuldvordering € 21,5 miljoen.

De leningen op lange termijn toegestaan aan de geassocieerde vennootschap Conferinvest worden gewaarborgd met zakelijke zekerheden. Deze leningen maken dus geen deel uit (IAS28.38) van de netto deelneming van Banimmo in Conferinvest. Er is geen aanwijzing dat deze leningen een risico zouden ondergaan van niet terugbetaling gelet op de marktwaarde van de onderliggende vastgoedactiva (zie ook toelichting 8).

SPECIFIEKE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAP URBANOVE EN HAAR FILIALEN.

In 2016 heeft Banimmo bijkomende leningen verstrekt ten belope van € 1,7 miljoen in het kader van de procedure van gerechtelijke reorganisatie van de vennootschappen van de groep Urbanove. De totale waarde van de voorschotten gedaan aan Urbanove bereikte € 50,4 miljoen, waarop een waardevermindering van € 22,7 miljoen werd geacteerd in 2015. In 2016 heeft Banimmo op basis van de homologatiecommissie van de gerechtelijke reorganisatieplannen een bijkomend verlies geacteerd onder de vorm van een waardevermindering van € 27,7 miljoen. Bijgevolg heeft Banimmo geen enkel uitstaand risico meer tegenover de groep Urbanove (zie ook toelichting 8 in verband met de waarde van de participatie in de groep Urbanove).

B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	578	578	-
Aankopen	-	-	578
Verkopen / terugbetaling	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	578	578	578

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

C. KORTLOPENDE LENINGEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	818	820	1042
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-	-
Overboeking van langlopende leningen	-	-	-291
Renteopbrengsten	1	-2	69
OP AFSLUITINGSDATUM	819	818	820

Banimmo heeft geen nieuwe korte termijnlening toegekend gedurende het jaar 2016.

De korte termijnleningen zijn samengesteld uit kasvoorschotten aan geassocieerde ondernemingen en aan joint ventures van Banimmo.

D. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	2 170	2 864	29 405
Aankopen	-	-	-
Verkopen / terugbetaling	-	-216	-26 893
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	47	-369	352
OP AFSLUITINGSDATUM	2 326	2 170	2 864
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 326	2 170	2 864

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoedcertificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen. Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebepaling aan netto investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2016 heeft deze waardering een lichte stijging van de waarde van de certificaten getoond, wat toegelaten heeft een herneming van de waardevermindering van € 0,11 miljoen en een herwaardering voor een bedrag van € 0,05 miljoen te boeken. Deze herwaardering werd geboekt in de andere elementen van het algemeen resultaat. Dit brengt de waarde van de certificaten op € 2,3 miljoen op 31 december 2016

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2016 voor een bedrag van

€ 24,4 miljoen (€ 45,9 miljoen in 2015 en € 67,9 miljoen in 2014) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 21,5 miljoen (€ 43,1 miljoen in 2015 en € 64,5 miljoen in 2014), de andere financiële activa op lange termijn voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2015) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 2,3 miljoen (€ 2,2 miljoen in 2015 en € 2,9 miljoen in 2014).

De financiële activa op korte termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2016 voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ 0,8 miljoen in 2015 en 2014) 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:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Brutohandelsvorderingen	15 533	18 557	10 317
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-991	-1 013	-537
Nettohandelsvorderingen	14 542	17 544	9 780
Regularisatierekeningen	666	1 378	1 823
Andere vorderingen	8 844	6 575	4 486
Handelsvorderingen en andere vorderingen	24 052	25 497	16 089
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 628	-4 981	-2 454
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	22 424	20 516	13 635

Onder de bruto handelsvorderingen is er een bedrag van € 6,3 miljoen dat gesekwesteerd werd door de koper van het filiaal Alma Court Invest. Deze bedragen zullen normaliter vrijgegeven worden in de loop van 2017. Het saldo van de handelsvorderingen is voornamelijk samengesteld uit huurinkomsten en afrekeningen van gefactureerde huurlasten die nog niet geïnd zijn, van nog op te stellen facturen en van dubieuze vorderingen waarvoor waardeverminderingen werden genomen.

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 5,7 miljoen in 2016 (2015: € 3,6 miljoen en 2014: € 1,3 miljoen). Dit bedrag betreft hoofdzakelijk de terug te vorderen btw op aankoop

van het gebouw Anglet en op werken aan het gebouw Marché Saint-Germain.

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).

Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant. Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstrekken is € 5,7 miljoen bedragen, waarvan € 2,1 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, het saldo van € 3,6 miljoen met een betalingsachterstand boven 3 maanden.

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 2014 bedroeg de waardevermindering € -6914 netto (waarvan € 153528 waardevermindering en € 160442 terugname van waardevermindering). In 2015 bedroeg de waardevermindering € 594980,33 netto (waarvan € 826420,44 waardevermindering en € 231440,11 terugname van waardevermindering). In 2016, bedroeg de waardevermindering € -21742,43 (waarvan € 124079,97 waardevermindering en € 145822,40 terugname van waardevermindering).

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	1014	537	562
Waardeverminderingen op vorderingen	124	826	153
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-118	-18
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-147	-231	-160
OP AFSLUITINGSDATUM	991	1014	537

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 0,12 miljoen (2015: € 0,83 miljoen en 2014: € 0,15 miljoen), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten

belope van € 0,15 miljoen (2015: € 0,23 miljoen en 2014: € 0,16 miljoen). De toevoeging en de terugname van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werden geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

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

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

De wijzigingen van de post gebouwen in voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	192387	148009	152060
Aankopen	17280	31860	8910
Gekapitaliseerde uitgaven	15586*	38030	23866
Herklassering naar bestelling in uitvoering	-	-8867	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	-14713	-4000	-400
Verkopen (toelichting 20)	-71927	-12645	-36427
OP AFSLUITINGSDATUM	138613	192387	148009

Detail op afsluitingsdatum

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Aanschaffingswaarde	164226	203287	154909
Geboekte waardeverminderingen	-25613	-10900	-6900
OP AFSLUITINGSDATUM	138613	192387	148009

* waarvan € 0,597 miljoen gekapitaliseerde interesten

In de loop van het jaar 2016 heeft Banimmo de verbonden vennootschap Anglet opgericht en heeft levering genomen via deze vennootschap van het gebouw Anglet gelegen in Frankrijk te Anglet, avenue de Bayonne 44 in de Pyrénées Atlantiques. Banimmo heeft eveneens twee panden verkocht met name de Galerie Marché Saint Germain in Frankrijk en het kantoorgebouw Cauchy B, waarvan Banimmo 50% aanhield via een gezamenlijke activiteit (tijdelijke vennootschap Cauchy - RED B). Investerings ten bedrage van € 15,6 miljoen werden verwezenlijkt en dit voornamelijk in het gebouw Marché Saint Germain. Tenslotte werden bepaalde oppervlakten van de winkelgalerij Verpantin (Frankrijk, rue du Pré Saint Germain) verkregen in 2016 door de filiaal Banimmo France geruild met andere operatoren van het winkelcomplex.

WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRAAD

Drie gebouwen in stock hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen in 2016 om de boekwaarde aan te passen aan de geschatte netto verkoopwaarde. Deze aanpassingen betreffen een totaal bedrag van € 14,7 miljoen en slaan voornamelijk op North Plaza. In dit laatste geval vloeit de vastgestelde waardevermindering voort uit een wijziging van de commerciële strategie, zoals omschreven in het geconsolideerde beheersverslag (zie ook toelichting 21).

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
BIJ OPENING	2281	964	-
Aankopen	-	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	288	14 365	964
Herklassering van gebouwen in voorraad	-	8 867	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-21 915	-
OP AFSLUITINGSDATUM	2569	2281	964

De bestellingen in uitvoering betreffen het gebouw Cauchy C dat voor 50% is aangehouden in gezamenlijke activiteit, volledig afgewerkt en waarvan de oplevering in 2017 zou moeten plaatshebben.

Een beschrijving van deze gebouwen is terug te vinden in het eerste gedeelte van dit financieel verslag.

TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2016		2015		2014	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	-	-	-	-	-	-
Verkochte floor opties	-	-	-	-	-	-
Collars (combinatie van cap en floor)	-	33	-	1 058	-	2 205
Renteswaps	-	6 053	-	5 358	-	5 193
TOTAAL	-	6 086	-	6 416	-	7 398

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 2016 de volgende:

(in duizenden euro)

Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6250

Periode	Afgeleide ¹	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 mois	10000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 mois	10000
2016-2018	irs	1,6550%	Euribor 3 mois	10000
2016-2018	irs	1,7800%	Euribor 3 mois	10000
2016-2018	irs	1,6200%	Euribor 3 mois	5000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 mois	5000
2016-2018	irs	1,6250%	Euribor 3 mois	5000
2016-2018	irs	1,7500%	Euribor 3 mois	5000
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 mois	7500
2016-2018	irs	1,8450%	Euribor 3 mois	7500
2016-2018	irs	0,6650%	Euribor 3 mois	12500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 mois	12500
2016-2020	irs	0,5850%	Euribor 3 mois	12500
2018-2022	irs	1,2100%	Euribor 3 mois	7500
2018-2022	irs	1,3000%	Euribor 3 mois	7500
2018-2020	irs	0,7100%	Euribor 3 mois	12500
2018-2022	irs	1,0925%	Euribor 3 mois	12500
2018-2022	irs	1,2475%	Euribor 3 mois	12500
2018-2022	irs	1,0850%	Euribor 3 mois	10000

De Groep heeft op 31 december 2016 opties afgesloten (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 waarderingsmethode stemt overeen met niveau 2 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 2016 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten € 2,4 miljoen bedragen (€ 2,7 miljoen eind 2015 en € 2,0 miljoen eind 2014). In tegenstelling, een daling van de rentevoet van dezelfde omvang zou een negatieve invloed hebben van € 2,4 miljoen (€ 2,7 miljoen eind 2015 en € 2,1 miljoen eind 2014) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

1 irs: interest rate swap of renteswap

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Termijnbeleggingen	-	-	-
Liquide middelen	31 157	3 551	4 631
	37 157	3 551	4 631

Sedert 2012 heeft Banimmo een "cashpooling" overeenkomst gesloten met een bank die deelneemt aan de 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)	2016	2015	2014
Kas en kasequivalenten	37 157	3 551	4 631
Kaskrediet (toelichting 15)	-2 235	-1 704	-1 693
	34 922	1 847	2 938

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 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
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-	-	-
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	731	-731	-	-	-	-
Op 31 december 2015	11 248	-	11 248	106 500	550	107 050
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-27 000	-	-27 000
Omzetting van aandelen klasse B naar aandelen klasse A	11 248	-	11 248	79 500	550	80 050
Op 31 december 2016						

De reserve die verbonden is aan het kapitaal eind 2015 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 (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 gaf naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend zoals vastgesteld volgens het artikel 39 van de statuten. Dit recht op een preferent dividend dooft uit na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016. Echter, op voorstel van de Raad van Bestuur, heeft de algemene vergadering van 19 mei 2015 alle aandelen van categorie B omgezet in aandelen van categorie A zodanig dat er geen preferent dividend meer uitkeerbaar is.

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 2016 over 106620 eigen aandelen om een stock optie plan voor het personeel te dekken.

Op 31 december 2016 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel van categorie A 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 was van kracht tot 28 februari 2016 en is op die datum beëindigd. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is van kracht geworden op 7 april 2016.

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
LANGLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	-	-	72 262
Bankleningen - vlottende rente	30 746	82 409	32 469
Obligatielening - vaste rente	77 467	77 161	74 283
	108 213	159 570	179 014
KORTLOPEND			
Kredietlijn — vlottende rente	46 902	73 200	222
Bankleningen — vlottende rente	12 147	9 402	15 640
Kaskrediet (toelichting 13)	2 236	1 704	1 692
Obligatielening - vaste rente	2 665	2 665	2 227
Andere financiële schulden	1	5	5
	63 951	86 976	19 786
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	172 164	246 546	198 800

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Leningen met vlottende rente	92 030	166 715	122 285
Leningen met vaste rente	80 132	79 826	76 510
Renteloze schulden	2	5	5
	172 164	246 546	198 800

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 € 76,6 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving.

Banimmo zet een plan van overdrachten van bilaterale herfinancieringen verder, die progressief moeten toelaten de nodige liquiditeiten vrij te maken om het krediet terug te betalen, waarvan het terug te betalen saldo € 46,9 miljoen bedroeg op 31 december 2016. De intrestvoet van het krediet is bepaald op basis van Euribor 3 maand vermeerderd met een commerciële marge.

In het kader van dit krediet moet de groep een aantal financiële ratio's respecteren (waaronder ratios gelinkt aan de schuldgraad en een ratio berekend als de recurrente inkomsten op de interestlasten). Op 31 december 2016 respecteerde de groep het geheel van banking covenanten.

De groep beschikt op 31 december 2016 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 31,5 miljoen (€ 49,2 miljoen op 31 december 2015 en € 49,8 miljoen op 31 december 2014). De groep heeft op 31 december 2016 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 60,7 miljoen (€ 60,7 miljoen eind 2015 en € 75,7 miljoen eind 2014) en een hypothecair mandaat ten belope van € 28,0 miljoen (€ 45,8 miljoen op 31 décembre 2015 en € 88,5 miljoen op 31 décembre 2014) om deze schulden te waarborgen.

B. 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 die hierboven in punt A vermeld staat, had Banimmo in 2016 vijf kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 42,7 miljoen volledig gebruikt, waarvan € 13,2 miljoen met een termijn in juni 2018, € 5,0 miljoen met een termijn in décembre 2018 en € 12,0 miljoen met een termijn in september 2020. Het deel van deze kredietlijn dat vervalt in 2017 word als financiële schulden op korte termijn erkend voor een bedrag van € 11,6 miljoen.

De Groep heeft op 31 december 2016 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 14,4 miljoen (€ 55,0 miljoen eind 2015 en € 39,4 miljoen eind 2014) en een hypothecair mandaat ten belope van € 20,0 miljoen (€ 37,1 miljoen op 31 december 2015 en € 52,0 miljoen op 31 december 2014) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

C. OBLIGATIELENING

Banimmo heeft in 2010 een obligatielening met warrant uitgegeven voor een bedrag van € 75 miljoen met vervaldag 2015 en een nominale brutorente van 5,15%. Een totaal van 75000 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 75000 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 34072 bestaande obligaties ingebracht in het bod en werden deze geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een bedrag van € 34072000. De overige 40928 obligaties die niet ingebracht werden in het bod vertegenwoordigen een bedrag van € 40928000 met vervaldatum op 10 juni 2015.

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

In deze context heeft Banimmo zich ertoe verbonden om de ratio "financiële schuld/balanstotaal" van 75% niet te overschrijden. De ratio bedroeg 49,5% eind 2016.

Boven op deze covenant heeft Banimmo de verplichting aanvaard om activa vrij van enige zekerheid te houden voor een waarde van minstens 2/3 van de waarde van de obligatielening in omloop (€ 78070000), hetzij minimum € 52050000. Niettegenstaande de waardeverminderingen op Urbanove is deze covenant gerespecteerd (€ 54,1 miljoen niet bezwaarde activa) op 31 december 2016. Een actief gelegen te Ans is uit de perimeter van het gesyndiceerd krediet gelicht om het vrij te maken van elke zekerheid.

TOELICHTING 16 : UITGESTELDE BELASTINGEN

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

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

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Uitgestelde belastingactiva	255	5 504	5 847
Uitgestelde belastingpassiva	-	-	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	255	5 504	5 847

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
BIJ OPENING	5 504	5 847	5 242
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	-5 249	-469	725
Andere bewegingen	-	126	-120
OP AFSLUITINGSDATUM	255	5 504	5 847

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

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA

Nihil

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA	Op verliezen	Op vastgoed-beleggingen	Op afgeleide financiële instrumenten	Diversen*	Totaal
(in duizenden euro)					
Op 1 januari 2014	3 369	862	2 064	-1 053	5 242
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-98	279	252	293	726
Andere	-121*	-	-	-	-121
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2014	3 151	1 141	2 316	-760	5 847
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	36	-323	-343	161	-469
Andere	126**	-	-	-	126
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2015	3 313	818	1 973	-599	5 504
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-3 032	-818	-1 972	573	-5 249
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2016	281	-	1	-26	255

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 € 103,0 miljoen in 2016 (€ 67,1 miljoen in 2015 en € 33,2 in 2014).

* 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

** Het bedrag van € 0,126 miljoen stemt overeen met de terugname van de uitgestelde belastingen berekend op de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic Certificates die rechtstreeks in de andere elementen van het globaal resultaat werden geboekt.

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

	Fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed	Huurwaar- borgen op verkoop van vastgoed	Rechtzaken	Voorziening voor sanering	Totaal
<i>(in duizenden euro)</i>					
Op 1 januari 2014	-	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
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	1 569	13	-	1 582
– Terugneming van overtollige bedragen	-	125	-	62	187
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	268	261	7	536
Op 31 december 2015	-	1 666	76	419	2 161
Min langlopend deel	-	-1 666	-	-419	-2 085
Kortlopend deel	-	-	76	-	76
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	1 480	-	-	1 480
– Terugneming van overtollige bedragen	-	19	-	-	19
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	793	2	2	797
Op 31 december 2016	-	2 334	74	417	2 825
Min langlopend deel	-	-2 334	-	-417	-2 751
Kortlopend deel	-	-	74	-	74

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 het kader van de verkoop van het gebouw Les Corvettes in 2015, werd een garantie ter waarborg van de leegstaande oppervlakte gedurende 24 maanden aan de koper verleend voor een bedrag van € 1,0 miljoen (maximum risico). Op 31 december 2016, bedraagt het saldo van de provisie € 0,4 miljoen rekening houdend met zijn gebruik.

Deze provisie werd aangelegd om leegstaande oppervlakten op het ogenblik van de overdracht te dekken en rekening houdend dat het weinig waarschijnlijk is dat nieuwe huurders in het gebouw zullen komen gedurende de garantieperiode. Het vastgoedrisico is afgedekt door de provisie.

Ook in 2015, in het kader van de verkoop van het gebouw Arts 27, werd een garantie ter waarborg van de leegstaande oppervlaktes en het vertrek van huurders gedurende 3 jaren aan de koper verleend. Op 31 december 2016, bedroeg het saldo van de provisie € 0,4 miljoen.

In 2016 heeft Banimmo, bij de verkoop van het gebouw Alma Court (toelichting 20) aan de koper huurwaarborgen toegekend voor de belangrijkste huurders vanaf hun eerstvolgende break tot het einde van de lopende huur-overeenkomst (2022 voor de langste). Het maximumrisico voor Banimmo bedraagt € 8 miljoen indien men van de onwaarschijnlijke hypothese vertrekt dat er geen huren zijn tot aan het einde van de lopende huren. Banimmo heeft een provisie aangelegd ten belope van € 1,5 miljoen die de beste schatting weergeeft van het risico op basis van de weerhouden hypothesen inzake bezetting van het gebouw wetende dat Banimmo actief huurbeheerder blijft van het gebouw gedurende de garantieperiode. De provisie wordt bij iedere afsluiting getoetst en indien nodig aangepast in functie van de nieuwe beschikbare informatie.

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

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. Banimmo heeft ermee ingestemd om de kosten van de bodemsanering op zich te nemen, hoewel de Vennootschap van mening is dat zij daar niet voor verantwoordelijk is of op zijn minst niet helemaal voor verantwoordelijk is, en de verantwoordelijkheid daarvoor volgens haar bij de vorige eigenaars ligt. Ondanks twee

beslissingen in haar nadeel, is Banimmo nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Daardoor kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgesteld.

Deze provisie bedraagt op 31 december 2016 € 0,4 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Handelsschulden	8 108	14 271	16 407
Te betalen dividenden	-	-	25
Ontvangen voorschotten	4 924	4 599	2 019
Fiscale schulden	368	255	1 072
Sociale schulden	503	492	659
Schulden m.b.t. financiële leasing	1 683	1 842	2 011
Andere schulden	777	756	737
Totaal van handelsschulden en andere schulden	16 363	22 215	22 930
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-2 591	-4 256	-4 328
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	13 772	17 959	18 602

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

Op 31 december 2016 zijn, zoals het reeds het geval was de voorgaande jaren, de handelsschulden voornamelijk samengesteld uit facturen te ontvangen op gebouwen in oprichting of in renovatie en uit facturen ontvangen op het einde van het jaar voor dezelfde gebouwen en waarin de vervaldatum nog niet is bereikt.

In 2016, zoals in 2015, slaat de post ontvangen voorschotten voornamelijk op het gebouw Cauchy C. Dit gebouw wordt opgericht door de Tijdelijke Vennootschap Cauchy Red C (gezamenlijke activiteit) en op basis van een specifieke bestelling van de vennootschap Bureau Cauchy C (co-onderneming). Het is voorzien in de overeenkomst dat de tijdelijke vennootschap voorschotten betaalt op de finale prijs naarmate de vordering van de werken.

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	210 566	150 404
Tussen een jaar en 5 jaar	842 265	522 574
Op langer dan 5 jaar	2 334 368	1 009 752
	3 387 199	1 682 730

De schuld mbt de financiële leasing van € 1,6 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 – NETTO HUURINKOMSTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Huuropbrengsten	11 640	11 402	12 953
Huur en erfpachtrechten	-477	-343	-298
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-598	-1 101	-1 850
Onroerende voorheffing en andere taksen	-2 427	-2 694	-3 122
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	1 364	1 612	2 038
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-1 483	-1 534	-1 588
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	171	170	203
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	6	607	662
Kosten van verhuring	-3 444	-3 283	-3 955
Netto huurinkomsten	8 196	8 119	8 998

TOELICHTING 20: NETTORESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1267	-3 925	-
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-398	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	60 624	743	8 954
Nettoresultaat van de bestellingen in uitvoering	-	5 591	98
	59 357	2 011	9 052

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	30 585	15 000	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-1475	-1163	-
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-28 897	-16 878	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-1480	-884	-
	-1 267	-3 925	-

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	919	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-1317	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	-398	-

Voor wat de voorraden betreft:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Opbrengst van de verkoop van voorraden	132 716	17 612	46 474
Transactiekosten	-165	-685	-1 093
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-71 927	-15 518	-36 427
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-666	-
	60 624	743	8 954

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	23 094	1 016
Transactiekosten	-	-173	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-17 330	-918
	-	5 591	98

B. VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	444	2 198	-
Transactiekosten	-	-2	-
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-445	-1 158	-
	-1	1 038	-

Het resultaat van de overdracht, die € 59,4 miljoen bedraagt, werd verwezenlijkt dankzij de volgende overdrachten:

a. Overdracht van een vastgoedbelegging

Banimmo heeft het kantoorgebouw Alma Court gelegen te Zaventem (Brusselse periferie) verkocht aan een institutionele investeerder. Dit gebouw, gewaardeerd als vastgoedbelegging (IAS40) werd verkocht mits de prijs van € 30,6 miljoen. Een huurgarantie die het eventueel risico dekt van het vertrek van bepaalde huurders werd geboekt voor een bedrag van € 1,5 miljoen (zie toelichting 17).

b. Overdracht van bouwvoorraad

In 2016 is het resultaat van de overdracht van gebouwen in voorraad samengesteld uit drie transacties.

- Banimmo heeft het handelsgebouw Paris Marché Saint Germain gelegen in Parijs verkocht. Dit gebouw werd verkocht mits de prijs van € 129,4 miljoen.
- Banimmo en Thomas & Piron Bâtiments waren in gemeenschappelijke activiteit elk voor een gelijk deel voor het bouwproject Cauchy B (Namen) via de tijdelijke vennootschap Cauchy RED B. Op het einde van het jaar heeft Banimmo haar aandeel verkocht aan haar partner die volledig eigenaar geworden is van het actief. Op het ogenblik van de verkoop was het actief samengesteld uit funderingen en een parkingniveau waarboven een gebouw dient opgericht te worden. Het actief werd verkocht mits de prijs van € 1,5 miljoen (zie ook punt C hieronder).

- Op de site Verpantin is Banimmo overgegaan tot ruil van bepaalde commerciële oppervlakten met de mede-eigenaar Leclerc. De verworven oppervlakten bij deze ruil zijn geboekt als aanschafwaarde voor gebouwen en voorraad.

c. Overdracht van deelneming in ondernemingen waarop vermogenssituatie is toegepast

Banimmo en Thomas & Piron Bâtiment waren eveneens geassocieerd in de joint venture Bureau Cauchy B naamloze vennootschap (zie toelichting 3), die de grond aanhield waarop het gebouw Cauchy B diende gebouwd te worden. Banimmo heeft haar aandeel (50%) in Bureau Cauchy B verkocht aan Thomas & Piron Bâtiment. Deze was geboekt als deelneming waarop vermogenssituatie is toegepast.

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

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-386	-575	-3929

In 2012 werden de residuaire rechten op het pand H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4,8 miljoen. 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 € 4,8 miljoen te bekomen. In 2016 werd een waardedaling van € 0,4 miljoen geboekt (€ 0,4 miljoen in 2015 en € 0,5 miljoen in 2014). 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 € 2,3 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25% zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,2 miljoen op de waarde van de residuaire rechten.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft geen belangrijke variatie teweeggebracht.

B. OP VOORRADEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Toevoegingen aan waardeverminderingen	-14 713	-4 000	-400
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-	-
	-14 713	-4 000	-400

Overeenstemming met IAS 2 zijn de voorraden gewaardeerd tegen het laagste tussen kostprijs en netto verkoopvoorwaarde. De kostprijs en de netto verkoopvoorwaarde worden bepaald in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes samengevat in toelichting 2.

In 2016 hebben drie gebouwen het voorwerp uitgemaakt van waardevermindering om de boekwaarde te aligneren op de geschatte netto realisatie.

A. Het gebouw North Plaza

Banimmo heeft besloten om het veld van mogelijkheden te openen, na gedurende lange tijd enkel commercieel gewerkt te hebben op een mono gebruiker met lange termijn huurcontract benadering, zonder succes. Banimmo benadert dus nu de markt met een multi tenant aanbod en huurcontracten van het type 6/9 met zelfs een mogelijke splitsing van het gebouw zodat 5000 m² en 9000 m² i.p.v. 14000 m² aan een zelfde gebruiker kunnen worden geleverd. Ingevolge deze gewijzigde strategie heeft Banimmo de boekwaarde aangepast aan de geschatte netto realisatiewaarde op basis van een expertisewaarde en werken uit te voeren om het gebouw in een aan de strategie aangepaste staat te brengen. De correctie op de waarde bedraagt € 12,9 miljoen.

B. Gebouw Desguinlei

Begin 2017 heeft Banimmo haar deelnemingen in Tervueren Invest, die eigenaar is van de vastgoed belegging Desguinlei verkocht. Deze overdracht heeft plaats gevonden op basis van een netto waarde van het gebouw van € 13,25 miljoen. Het gebouw werd dan ook teruggebracht op die waarde in de geconsolideerde rekeningen van Banimmo op 31 december 2016, wat de berekening van een waardevermindering van € 0,2 miljoen tot gevolg heeft gehad.

C Gebouw Rocquencourt

De boekwaarde van het gebouw Rocquencourt werd aangepast aan de geschatte netto realisatiewaarde van het gebouw door een waardevermindering van € 1,6 miljoen vast te stellen.

Banimmo heeft geen kennis van andere belangrijke bronnen van onzekerheid met betrekking tot de waarderingen op het einde van de periode.

TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

Andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Andere lopende kosten op gebouwen	1 254	155	84
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	15	-
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-826	-188	-2
Waardevermindering op vorderingen	124	384	154
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-128	-350	-179
	424	16	57

In 2016 is de Post "Andere lopende kosten op gebouwen" samengesteld uit drie elementen

- Kredietnota's op te maken jegens Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly voor een bedrag van € 0,4 miljoen, voor de beheervergoedingen voor de jaren 2014 en 2015. het bedrag van de erelonen is vandaag nog altijd in bespreking. Deze last werd voorzichtigheidshalve genomen.
- De lasten met betrekking tot de gebouwen die de vorige jaren werden verkocht. In de meerderheid werden deze lasten geprovisioneerd het jaar van de overdracht van het gebouw en zijn ze geneutraliseerd door de post terugnemingen en bestedingen van voorzieningen.
- De waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen hebben hoofdzakelijk betrekking op het gebouw Paris Vaugirard.

TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	5 725	5 247	4 774
Diensten en diverse goederen	3 742	3 051	3 172
Kosten voor het bestuderen van dossiers	9	155	119
Afschrijvingen op materiële vaste activa	162	172	175
Min waarde op de verkoop van vaste activa	-	398	-
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	45	54	112
	9 683	9 077	8 352

De werkingskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 9,7 miljoen tegenover € 9,1 miljoen eind 2015 en € 8,3 miljoen eind 2014.

De verhoging van de personeelskosten is hoofdzakelijk te wijten aan twee voorvallen; een buitengewone bonus

naar aanleiding van de recordverkoop van Paris Marché Saint Germain en de niet recurrente kosten van de reorganisatie van de Belgische ploegen.

De diensten en diverse goederen zijn gestegen ingevolge de impact van de herstructurering van Urbanove

TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	4 525	3 996	3 569
Kosten van sociale zekerheid	797	778	771
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	150	197	162
Andere	253	276	272
	5 725	5 247	4 774
Gemiddeld aantal werknemers	28	31	30

De lonen en vergoedingen omvatten in 2016 ontslagvergoedingen ten belope van € 0,3 miljoen (€ 0,7 miljoen in 2015 en € 0,0 miljoen in 2014). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

TOELICHTING 25 : NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Rentelasten op:			
– Bankleningen	2 147	1 962	1 433
– Kredietlijn	3 097	1 873	1 751
– Obligatielening	3 948	4 625	4 120
– Andere financiële schulden	18	17	38
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	578	499	444
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-1 110	-638	-108
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	2 338	1 766	3 428
Waardevermindering op vorderingen	27 713	22 382	464
Financiële kosten	38 729	32 486	11 570
Rente-inkomsten	-1 924	-1 886	-3 136
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-	-67	-2 533
Toevoeging/(terugneming) provisie voor risico's en lasten op financiële activa	-109	109	-
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	18	-	29
Financiële opbrengsten	-2 015	-1 844	-5 640
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	36 714	30 642	5 930

In 2014 bereiken de financiële kosten een totaal van € 11,6 miljoen.

In 2015 werd, ingevolge diepgaand onderzoek van de twee vastgoedprojecten gedragen door Urbanove in Namen en Verviers, een waardeverlies vastgesteld ten bedrage van € 22,4 miljoen op een totaal van de vorderingen van € 46,9 miljoen (gekapitaliseerde intresten inbegrepen).

In 2016 werd, ingevolge de gerechtelijke uitspraken houdende homologatie van de gerechtelijke reorganisatieplannen, door Banimmo een bijkomende waardevermindering geacteerd voor het volledig bedrag van de nog openstaande vorderingen op de geassocieerde onderneming Urbanove en haar filialen, hetzij een waardevermindering van € 27,7 miljoen.

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatielening omvatten:

- 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 (34 072 obligaties op een totaal aantal van 75 000)
- De obligaties uitgegeven in februari 2015 voor een periode van 5 jaar met een vast jaarlijks coupon van 4,25% (zie toelichting 15)

De dividenden aangeduid als ontvangen uit financiële activa over de 3 jarige periode komen voornamelijk van Montea.

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 2022. Deze strategie heeft een financiële kost van € 2,7 miljoen (hetzelfde bedrag in 2015 en 2014) als gevolg van de uitoefening 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%) een impact van ongeveer € 0,5 miljoen (€ 0,8 miljoen in 2015 en € 0,6 miljoen in 2014) 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 als volgt opgesplitst:

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
Courante belastingen	-15 665	-922	2 535
Uitgestelde belastingen	-5 249	469	-725
	-20 914	-453	1 810

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)	2016	2015	2014
Resultaat vóór belastingen	5 505	-33 687	-7 512
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	-1 871	11 450	2 553
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	-	1 401	583
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-381	-692	-1 315
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	2 043	656	1 412
– op resultaten van vorige boekjaren	1 667	-	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-753	-195	-1 774
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	117	7	-558
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-21 736	-12 174	-2 096
– specifieke bijkomende belastingen	-	-	-615
– andere aanpassingen	-	-	-
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar		453	-1 810
Resultaat vóór belastingen		-33 687	-7 512
Daadwerkelijke aanslagvoet		-1,34	24,09

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

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

C. BELASTINGEN OP DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	2016	2015	2014
Nettoresultaat van de periode	-15 410	-33 234	-9 322
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-369	352
fiscaal effect	-	125	-120
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)	-	-	-
GLOBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN	-15 410	-33 478	-9 090

TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders 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.

	2016	2015	2014
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap <i>(in duizenden euro)</i>	-15 410	-33 227	-9 320
Preferent dividend toekomend aan aandelen B <i>(in duizenden euro)</i>			
Resterend nettoresultaat <i>(in duizenden euro)</i>	-15 410	-33 227	-9 320
- waarvan toekomend aan aandelen A	-15 410	-33 227	-8 720
- waarvan toekomend aan aandelen B			-600
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop <i>(in aandelen)</i>			
- aandelen A	11 249 924	11 249 924	10 518 384
- aandelen B			730 706
Resultaat per aandeel na verwatering <i>(in euro)</i>			
- aandelen A	-1,36	-2,93	-0,82
- aandelen B			-0,82

TOELICHTING 28: DIVIDEND PER AANDEEL

Tijdens het boekjaar 2014 en 2015 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van het dividend voor het boekjaar 2016 komt overeen met het voorstel van de raad

van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 9 mei 2017.

	2016	2015	2014
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders <i>(in duizenden euro)</i>			
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel <i>(in euro)</i>	-	-	-
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B <i>(in duizend euro)</i>		-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december		-	730 706
Bruto preferent dividend per aandeel <i>(in euro)</i>		-	-
Netto preferent dividend per aandeel <i>(in euro)</i>		-	-

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 2016 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 2016 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Eind 2015 heeft Banimmo een aankoopbelofte ondertekend voor de aankoop van een handelscomplex gelegen in Anglet (zuid-westen van Frankrijk). De ondertekening van de aankoopsovereenkomst en de overdracht van de voornaamste rechten en verplichtingen werd tijdens het tweede trimester van 2016 uitgevoerd. Een bedrag van € 3,4 miljoen werd als voorschot betaald.

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)	2016	2015	2014
Te betalen huur	1 873	1 700	1 531
Te betalen erfpachtrechten	19 365	19 960	20 332
	21 238	21 660	21 863
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	321	332	249
Tussen 1 en 5 jaar	832	1 006	846
Op meer dan 5 jaar	720	362	436
	1 873	1 700	1 531
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	595	595	559
Tussen 1 en 5 jaar	2 379	2 379	2 359
Op meer dan 5 jaar	16 391	16 986	17 414
	19 365	19 960	20 332

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 € 4,0 miljoen in 2016, € 5,4 miljoen in 2015 en € 25,6 miljoen in 2014.

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere gegeven verbintenissen:

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

De Groep heeft op 31 december 2016 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 75,1 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 47,9 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 € 0,5 miljoen in 2016, € 1,6 miljoen in 2015 en € 2,3 miljoen in 2014.

In het kader van haar obligatielening en haar kredietlijn moet Banimmo sommige bankcovenants respecteren. Inlichtingen in dat verband zijn opgenomen in toelichting 15.

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)	2016	2015	2014
Op minder dan één jaar	7 091	9 774	10 589
Tussen 1 en 5 jaar	19 048	35 250	29 129
Op meer dan 5 jaar	4 447	11 993	8 344

De gecumuleerde waarde van toekomstige erfpacht canons verschuldigd tot op eerste vervaldag van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex84 en Dolce La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) die niet kon worden ontbonden, heeft de volgende vervaldagen tot 2015:

Tengevolge de deconsolidatie van de verbonden vennootschap Lex 84 (gereïntegreerd als geassocieerde vennootschap met een aandeelhouderschap van 49%) ontvangt de groep Banimmo geen canon meer van Dolce La Hulpe (dochter van een geassocieerde vennootschap).

	2016	2015	2014
Op minder dan één jaar	-	75 000	75 000
Tussen 1 en 5 jaar	-	300 000	300 000
Op meer dan 5 jaar	-	2 250 000	2 325 000

In het kader van de gerechtelijke beschikkingen van de gerechtelijke reorganisatieplannen van het geassocieerd bedrijf Urbanove, heeft Banimmo het recht bepaalde sommen te ontvangen, en onder andere de terugbetaling van financieringen toegekend aan de filialen en het geassocieerd bedrijf Urbanove gedurende de gerechtelijke

reorganisatieprocedure. Deze recuperatie zal afhankelijk zijn van de beschikbare middelen in functie van de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemer. Uit voorzichtigheid heeft het geheel van de vorderingen waarop dit recht slaat, het voorwerp uitgemaakt van een volledige waardevermindering.

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land			% deelneming 31.12.2016	% deelneming 31.12.2015	% deelneming 31.12.2014
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Verbonden onderneming	Controle			
ALMA COURT INVEST NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV (Verandering in de consolidatie door een verlies van de controle in 2015 op de verkoop van een participatie van 51% - zie ondernemingen met deelnemingsverhouding)	België	Verbonden onderneming	Controle	-	-	100,00%
EUDIP TWO NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
TETRIS OFFICES. THE LOOP BUILDING ONE SA (oprichting in 2014 - verkoop in 2015)	België	Verbonden onderneming	Controle	-	-	85,01%
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
ANGLET SNC	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	-	-
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS (fusie met Banimmo in 2015)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	-	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO ERAGNY SAS (fusie met Banimmo in 2015)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	-	100,00%
FON.COM SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
POINT COURSE BAGATELLE SC	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%

Evaluatie van de controle

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

ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land		Aard van de controle	% deelneming 31.12.2015	% deelneming 31.12.2014	% deelneming 31.12.2013
SCHOONMEERS - BUGTEN NV	België	Geassocieerde deelneming	invloed van betekenis	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV	België	Dochtermaatschappij van gassocieerde deelneming	invloed van betekenis	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV	België	Dochtermaatschappij van gassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY NV	Frankrijk	Dochtermaatschappij van gassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	49,00%
LEX 84 NV (Verandering in de consolidatie door een verlies van de controle in 2015 op de verkoop van een participatie van 51% - zie filialen opgenomen in de integratie van de consolidatie)	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	49,00%	49,00%	0,00%
URBANOVE NV - (ex CITY MALL INVEST NV)	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	44,38%	44,38%	49,38%
LES RIVES DE VERVIERS NV	België	Dochtermaatschappij van gassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	44,12%	44,12%	49,67%
LE COTE VERRE NV	België	Dochtermaatschappij van gassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	46,60%	46,60%	51,40%
BUREAU CAUCHY A NV (aankoop en partiële splitsing in 2014)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	50,00%	50,00%	50,00%
BUREAU CAUCHY B NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	-	50,00%	50,00%
BUREAU CAUCHY C NV (oprichting en partiële splitsing in 2014)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	50,00%	50,00%	50,00%
CHARLEROI TIROU DEVELOPMENT NV (aankoop in 2014 - verkoop in 2015)	België	Joint Venture	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.

Groep 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 de drie vennootschappen van de groep Conferinvest.

Groep Urbanove

Sinds 2015 is Banimmo ten belope van 49,38% aandeelhouder geworden in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 44,12% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 46,60% in de vennootschap Le Coté 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 Bureau 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.

In 2016 heeft Banimmo haar participatie in de vennootschap Bureau Cauchy B verkocht aan Thomas & Piron, die enige eigenaar is geworden van deze vennootschap.

Wat Bureau Cauchy A en C betreft, zijn overeenkomstig de aandeelhoudersovereenkomst twee bestuurders aangesteld door elke aandeelhouder en kunnen er geen beslissingen genomen worden zonder het akkoord van de andere. De facto beschouwt Banimmo dat ze gezamenlijke controle uitoefenen op deze twee vennootschappen.

Lex 84

In 2015 heeft de groep Banimmo 51% van de aandelen van Lex 84 verkocht aan RH Ventures en aan Imocobel zodat haar participatie teruggebracht werd op 49%. De groep Banimmo heeft dan ook Lex 84 gedeconsolideerd en de overige participatie geboekt volgens de vermogenssituatiemethode als geassocieerde vennootschap (zie toelichting 8 en 31) waarop zij een notable invloed uitoefent.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBONDEN ONDERNEMINGEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

Van 2013 tot 2015 heeft Banimmo beheerhonoraria en commissies gefactureerd jegens de geassocieerde vennootschap Conferinvest voor een bedrag van 400000 € per jaar. In 2016 daarentegen werd geen ereloon gefactureerd. De onderhandelingen aan de gang met twee andere aandeelhouders van deze geassocieerde vennootschap gaan de richting uit van een herziening van de sinds 2013 gefactureerde bedragen. Een last van € 0,4 miljoen werd dan ook geregistreerd onder "Andere operationele lasten" uit voorzichtigheid.

In 2016, heeft Banimmo beheersvergoedingen gefactureerd aan de vennootschappen Bureau Cauchy A, B en C voor een bedrag van € 17000 (€ 75000 in 2015). Banimmo heeft ook een bedrag van € 225000 gefactureerd aan de groep Urbanove.

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 (€ 1,2 miljoen) zijn onbetaald per 31 december 2016 (€ 1,6 miljoen in 2015). 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)	2016	2015	2014
Erelonen directiecomité	2297	2091	1717
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	70	93	73
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	263	253	205
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	84	83	72

Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning, met inbegrip van andere voordelen en vergoedingen, gestort door de vennootschappen en haar filialen aan leden van het directiecomité (hetzij in totaal zeven personen, waarvan twee het management van Banimmo hebben verlaten respectievelijk eind maart 2016 en eind juli 2016 en waarvan twee het management hebben verhoogd respectievelijk begin maart 2016 en begin mei 2016, bedraagt in 2016 een

totaal bedrag van 2296107 €; (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding).

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

Een vergoeding voor beëindiging van de diensten overeenkomst met een leidende persoon per eind januari 2017 werd geprovisioneerd (de beslissing werd genomen eind 2016)

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die aan de CEO tijdens 2016 wordt toegekend, bedraagt € 130338 voor Alain Chaussard voor de periode tussen januari 2016 en juli 2016 en bedraagt € 226697 voor Wimer Consult SCS, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars voor de periode tussen mei en december 2016. De globale

jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1939873.

Eind 2016 werd een vergoeding voor beëindiging van de overeenkomst met één van de leden van het executief management en Banimmo ten bedrage van 123333 € geprovisioneerd ten gevolge een beslissing genomen door de raad van bestuur eind 2016. Het einde van het contract was effectief begin 2017

Voor meer details, zie het remuneratieverslag.

D. JOINT-VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

(in duizenden euro)	2016	2015	2014
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	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	245	245	245
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	176	-	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	490	486
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
Urbanove NV - vervaldag 24.10.2019	47 234	45 516	44 923
Urbanove NV - Gekapitaliseerde intresten	3 186	1 707	325
Schoonmeers-Bugten NV	109	100	89
PDSM SCARL	79	76	72
Bureau Cauchy A NV	55	40	45
Bureau Cauchy B NV	-	25	25
Bureau Cauchy C NV	2 761	40	30
Charleroi Tirou Promotion NV	-	-	1 394
Lex 84 NV	453	432	-
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	72 673	66 556	65 519
Gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde intresten)	-50 420	-22 707	-325
Totaal gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	-50 420	-22 707	-325
Renteopbrengsten op de toegestane leningen			
Dolce La Hulpe SA	95	92	95
Dolce Chantilly SA	11	11	12
Conferinvest SA	273	290	394
Urbanove SA	1 479	1 382	2 591
Schoonmeers-Bugten SA	6	6	3
PDSM SCARL	4	4	3
Bureau Cauchy B SA	1	-	-
Charleroi Tirou Promotion SA	-	93	28
Lex 84 SA	15	-	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	1 884	1 878	3 126
Lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde intresten)	-27 713	-22 382	-325
Totaal lasten op waardevermindering op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	-27 713	-22 382	-325

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 La Hulpe NV, 176 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5% (conventie van 15 februari 2016)

- 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 Urbanove NV, 47,2 miljoen achtergestelde lening tegen de vaste rente van 3,00%
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6%
- Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

NOTE 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen	Percentage
REFERENTIE AANDEELHOUDERS		
AFFINE	5 622 072	49,51
MANAGEMENT VAN BANIMMO		
Strategy, Management and Investments bvba	1 702 625	14,99
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmo	2 348 936	20,68
Andere medewerkers van Banimmo	35 000	0,31
BANIMMO EIGEN AANDELEN	106 620	0,94
FREE FLOAT		
REST VAN HET PUBLIEK	3 377 536	29,74
TOTAAL	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	105.360 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	4.500 €
- Opdrachten van belastingadvies	-
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-

B. BEZOLDIGINGEN VOOR PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	38.500 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	700 €
- Opdrachten van belastingadvies	-
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	-

TOELICHTING 35: HET GEHERWAARDEERD NETTOACTIEF

Het geherwaardeerd nettoactief wordt berekend, rekening houdend met de marktwaarde die door een onafhankelijke schatter bepaald wordt, op basis van de kapitalisatie van de markthuurl, of voor gebouwen waarvan de verkoop op korte of middellange termijn beoogd wordt, op basis van de beste inschatting van de verkoopwaarde zoals ingeschat door een onafhankelijke schatter. Deze schatting wordt toegepast voor alle gebouwen aangehouden door zowel de groep Banimmo als door verbonden ondernemingen.

Wanneer het mogelijk is dat het gebouw verkocht wordt middels een verkoop van aandelen (share deal), wordt de marktwaarde aangepast aan de vermindering verbonden aan de fiscale latentie. Bij asset deals, wordt de marktwaarde gecorrigeerd met de belastingen die betaald moeten worden in het kader van de verkoop, rekening houdend met mogelijke fiscale verliezen.

Op 31 december 2016 bedroeg het geherwaardeerd nettoactief € 82,7 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van € 7,3.

NOTE 36: VASTGOED PORTEFEUILLE

De verrichtingen van het boekjaar 2016 die een invloed hebben gehad op de vastgoedportefeuille zijn:

1. OVERNAME

Op 23 september 2016 heeft Banimmo, in het kader van een VEFA (verkoop sleutel op de deur), een commerciële geheel verworven in Anglet (Pyrénées-Atlantiques). Het gebouw, boekhoudkundig opgenomen in voorraad, is eigendom van de pas opgerichte vennootschap naar Franse recht, Anglet sas. Deze vennootschap is een 100% filiaal van Banimmo. Deze aanwinst wordt uiteengezet in toelichting 11.

2. OVERDRACHTEN

Op 25 november 2016, heeft Banimmo de verkoop afgerond van de Galerie Marché St-Germain die een zware renovatie heeft ondergaan. Dit gebouw was in handen van Paris Marché Saint Germain, een 100% dochteronderneming van Banimmo. Deze dochteronderneming blijft in de groep Banimmo. De verkoop wordt uiteengezet in nota 11 voor wat betreft de afname van waarde van de gebouwen in voorraad en nota 20 met betrekking tot het nettoresultaat van overdracht.

BANIMMO heeft de verkoop van haar dochteronderneming Alma Court Invest dat eigenaar was van het gebouw Alma Court op 30 September 2016 afgerond. De verkoop wordt uiteengezet in nota 6 met betrekking tot de afname van de waarde van een vastgoedbelegging en in nota 20 met betrekking tot het nettoresultaat van toewijzing van de verrichting.

BANIMMO heeft ook de overdracht van activa Bureau Cauchy B uitgevoerd. Deze overdracht gebeurde in twee afzonderlijke stappen:

- BANIMMO heeft zijn 50% participatie in de joint venture Bureau Cauchy B verkocht. Deze vennootschap had alleen grond in Namen. De stopzetting van deze joint venture heeft een te verwaarlozen negatief resultaat tot gevolg gehad. De verkoop van deze participatie wordt uiteengezet in toelichting 8 met betrekking tot de daling in de waarde van het vermogen van de ondernemingen en in toelichting 20 met betrekking tot het nettoresultaat van toewijzing.
- Op hetzelfde ogenblik, heeft Banimmo ook de verkoop van haar aandeel in de gezamenlijke bouw van het vastgoed Cauchy B ondergebracht in de Société Momentanée Cauchy Real Estate Development B afgerond. Deze overdracht van gebouw uit de voorraad wordt uiteengezet in toelichting 11 met betrekking tot de afname van de waarde van de gebouwen in voorraad en in toelichting 20 met betrekking tot het nettoresultaat van toewijzing.

3. RUILINGEN

In het kader van de herpositionering van de handelsgalerij Verpantin in Frankrijk, voerde Banimmo ruilingen van oppervlakten met de andere exploitanten in het gebouw. Deze ruilingen werden opgesplitst in overnames aan de ene kant en in toewijzingen aan de andere kant. Het gebouw wordt administratief opgenomen in voorraad en ondergebracht in de naar Frans recht vennootschap Banimmo France sas dat een 100% filiaal is van Banimmo. Op het niveau van de stijging en daling in de waarde van de voorraad gebouwen, wordt de informatie herhaald in nota 11, nota 20 heeft betrekking tot het netto resultaat van overdracht van verrichtingen.

4 WAARDE AFNAME

BANIMMO is overgegaan tot waardeverminderingen op drie gebouwen in voorraad, namelijk North Plaza en Desguinlei in België en Rocquencourt in Frankrijk. Deze afschrijvingen zijn opgenomen in de nota's 11 en 21.

GEBOUW DAT EIGENDOM IS VAN BANIMMO EN ZIJN DOCHTERMAATSCHAPPIJ

Naam van het gebouw	Land	Categorie van het gebouw	Soort gebouw	Houdstermaatschappij	Percentage van de deelneming	Evenementen van het jaar
Diamond	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
North Plaza	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichting 11 en 21)
Quentris	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
Factor Three	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
Veld 12	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Veld 05 A	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Veld 05B	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Diamond	BE	Vastgoedbeleggingen	Erfpachtrecht	Comulex nv	100,00%	
North Plaza	BE	Gebouwen in Voorraad	Erfpachtrecht	Comulex nv	100,00%	
Alma Court	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	Alma Court Invest nv	100,00%	De vennootschap werd in 2016 verkocht (zie toelichting 6 en 20)
H3 OIB	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	European District Properties Two nv	100,00%	
H5	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	European District Properties Two nv	100,00%	
Ans	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	European District Properties Two nv	100,00%	
Athena Business Center	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	Immo Koningslo nv	100,00%	
H2	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Magelin nv	100,00%	
Electrolux	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	Raket Invest nv	100,00%	
Charleroi Expo	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Société de développement Européen de Charleroi nv	100,00%	
Desguinlei	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoorgebouwen	Tervueren Invest nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichting 11 en 21)
Verpantin	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Banimmo France sas	100,00%	Aankoop en verkoop van winkelruimte (Omwisseling) (zie toelichting 11 en 20)
Anglet	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Anglet sci	100,00%	Oprichting van de vennootschap en aankoop van het gebouw (zie toelichting 11)
Secretan	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	De la Halle Secretan sas	100,00%	
Marché Saint-Germain	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Paris Marché Saint Germain sas	100,00%	Het gebouw werd in 2016 verkocht (zie toelichting 1 en 20)
Vaugirad	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Paris Vaugirad sas	100,00%	
Rocquencourt	FR	Gebouwen in Voorraad	herpositionering	Le Parc Rocquencourt sas	100,00%	Waardevermindering (zie toelichting 11 en 21)
Rocquencourt	FR	Gebouwen in Voorraad	herpositionering	Le Parc Rocquencourt sas	100,00%	Waardevermindering (zie toelichting 11 en 21)

GEBOUW DAT EIGENDOM IS VAN BANIMMO DOOR GEZAMENLIJKE ACTIVITEIT

Naam van het gebouw	Land	Categorie van het gebouw	Soort gebouw	Houdstermaatschappij	Percentage van de deelneming	Evenementen van het jaar
Cauchy A	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Cauchy Real Estate Development A tv	50,00%	
Cauchy B	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Cauchy Real Estate Development B tv	50,00%	Het gebouw werd in 2016 verkocht (zie toelichting 11 en 20)
Cauchy C	BE	Bestellingen in uitvoering	Kantoor-gebouwen	Cauchy Real Estate Development C tv	50,00%	

GEBOUW DAT EIGENDOM IS DOOR EEN JOINT VENTURE WAARIN BANIMMO IS GEASSOCIEERD

Naam van het gebouw	Land	Categorie van de deelneming	Soort gebouw in de geassocieerde vennootschap ter valorisatie van de deelneming	Soort gebouw	Houdstermaatschappij	Percentage van de deelneming	Evenementen van het jaar
Cauchy A	BE	Joint venture	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Bureau Cauchy A nv	50,00%	
Cauchy B	BE	Joint venture	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Bureau Cauchy B nv	50,00%	Joint venture werd in 2016 verkocht (zie toelichting 8 en 20)
Cauchy C	BE	Joint venture	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Bureau Cauchy C nv	50,00%	

GEBOUW DAT EIGENDOM IS DOOR DE GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie van de deelneming	Soort gebouw in de geassocieerde vennootschap ter valorisatie van de deelneming	Soort gebouw	Houdstermaatschappij	Percentage van de deelneming	Evenementen van het jaar

Geassocieerde vennootschap Urbanove, in bezit voor 44,38%, waarvan de gebouwen de volgende zijn:

Au fil de l'eau	BE	Dochtermaatschappij van Urbanove nv	Materiële vaste activa	Herpositionering shopping	Les Rives de Verviers nv	44,12%	Waarde van de participatie en de waarde van de mezzanine vorderingen in de groep Urbanove teruggebracht op 0,00. Banimmo heeft geen exposure meer op risici in die groep.
	BE	Dochtermaatschappij van Les Rives de Verviers nv	Materiële vaste activa	Herpositionering shopping	Avenir Promotion nv	44,12%	
	BE	Dochtermaatschappij van Les Rives de Verviers nv	Materiële vaste activa	Herpositionering shopping	Bijouterie D'Outrepont nv	44,12%	
Le Côté Verre	BE	Dochtermaatschappij van Urbanove nv	Materiële vaste activa	Herpositionering shopping	Le Côté Verre nv	46,60%	

Geassocieerde vennootschap Conferinvest, in bezit voor 49%, waarvan de gebouwen de volgende zijn:

Hôtel Dolce Chantilly	FR	Dochtermaatschappij van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce Chantilly nv	49,00%	Waarde van de participatie in Conferinvest teruggebracht op 0,00 in 2015
Hôtel Dolce La Hulpe	BE	Dochtermaatschappij van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce La Hulpe nv	49,00%	
Bâtiment 14	BE		Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen			
Tréfond Dolce La Hulpe	BE	Geassocieerd deelneming	Materiële vaste activa	Terrein	Lex 84 nv	49,00%	
Veld	BE	Geassocieerd deelneming	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Grondbank The Loop nv	25,04%	

VERSLAG VAN DE COMMISARIS 2016

Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde financiële staten omvatten het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2016, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 evenals een toelichting.

Verslag over de geconsolideerde financiële staten – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap BANIMMO NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van EUR 272.617.(000) en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van EUR 15.410.(000).

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die geen afwijking van materieel belang bevatten, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen 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 staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten 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 staten 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 staten, 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 van de entiteit. 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 staten 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.

Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap BANIMMO NV per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichtingen 3,8,9 en 25 bij de geconsolideerde financiële staten van BANIMMO die een omschrijving bevatten van het impact op de geconsolideerde financiële staten van de bijkomende waardeverminderingen geboekt op de activa dewelke zijn blootgesteld aan het Urbanove risico tengevolge van het gerechtelijke reorganisatieplan van deze entiteit die in 2016 heeft plaatsgevonden en die aanleiding gaf tot een wijziging in de boekhoudkundige raming.

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 staten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde 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 staten te wijzigen:

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

Brussel, 29 maart 2017

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Philippe GOSSART

JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen 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 9 mei 2017. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening

van banimmo NV. De onderbouwing van het oordeel bevindt zich in extenso in het verslag van de commissaris op vorige pagina. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Lenneke Marelaan 8, 1932 Zaventem.

BALANS

(in euro)

ACTIVA	2016	2015	2014
VASTE ACTIVA	110 262 579	161 005 434	195 790 943
Oprichtingskosten	604 826	910 837	793 767
Immateriële vaste activa	34 597	42 235	55 203
Materiële vaste activa	21 082 713	22 263 139	23 106 734
Financiële vaste activa	88 540 443	137 789 223	171 835 239
VLOTTENDE ACTIVA	34 481 941	53 552 135	53 448 876
Stocks et commandes en cours d'exécution	28 252 992	40 842 371	44 039 466
Créances à un an au plus	3 971 281	10 363 166	6 532 469
Placements de trésorerie	435 756	772 955	766 179
Valeurs disponibles	1 486 675	1 092 172	836 813
Comptes de régularisation	335 237	481 471	1 273 949
Totaal de l'actif	144 744 520	214 557 569	249 239 819
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	32 015 298	86 554 746	120 279 098
Kapitaal	79 500 000	106 500 000	106 500 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Reserves	6 834 680	7 171 880	7 165 104
Overgedragen winst	-54 711 515	-27 509 267	6 221 861
Kapitaalsubsidies	-	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	2 609 485	1 904 825	3 653 436
Voorzieningen voor risico's en kosten	2 609 485	1 904 825	3 653 436
SCHULDEN	110 119 737	126 097 998	125 307 286
Schulden op meer dan één jaar	78 123 291	79 686 252	95 676 819
Schulden op ten hoogste één jaar	28 881 546	42 911 411	26 411 644
Overlopende rekeningen	3 114 900	3 500 335	3 218 823
Totaal der passiva	144 744 520	214 557 569	249 239 820

(in euro)

RESULTATENREKENING	2016	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten	5 793 360	22 482 696	24 415 149
Bedrijfskosten	27 072 442	31 909 746	28 100 103
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	-21 279 082	-9 427 050	-3 684 954
Financiële opbrengsten	5 793 152	14 355 619	27 062 771
Financiële kosten	8 128 171	8 179 274	7 988 143
Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting	-23 614 101	-3 250 705	15 389 674
Uitzonderlijke opbrengsten	3 067 351	9 549 240	11 861 570
Uitzonderlijke kosten	33 978 064	40 022 887	20 856 091
Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting	-54 524 814	-33 724 352	6 395 153
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	14 634	-	-
Winst van het boekjaar	-54 539 448	-33 724 352	6 395 153
Overboeking naar de belastingsvrije reservers	-	-	-
Te bestemmen winst van het boekjaar	-54 539 448	-33 724 352	6 395 153
RESULTAATVERWERKING			
Te bestemmen winst (verlies)	-55 048 715	-27 502 490	-19 183 913
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-54 539 448	-33 724 351	6 395 153
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-509 267	6 221 861	-25 579 066
Onttrekking aan het eigen vermogen	337 200	-	25 733 241
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-	25 515 738
Aan de reserves	337 200	-	217 503
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	6 776	327 466
Aan de wettelijke reserves	-	-	327 466
Aan de overige reserves	-	6 776	-
Over te dragen winst (verlies)	-54 711 515	-27 509 267	6 221 861
Uit te keren winst	-	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-	-



AANVULLENDE INFORMATIE



1. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2016 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 79.500.000, verdeeld over 11.356.544 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

1.2. EFFECTEN DIE HET KAPITAAL NIET VERTEGENWOORDIGEN

De vennootschap heeft ook 75.000 obligaties uitgegeven 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 2.625.000 warrants.

Banimmo heeft op 2 mei 2013 een onvoorwaardelijk bod tot omruiling gelanceerd op alle 75.000 obligaties

teneinde deze obligatielening te verlengen aan gelijkaardige voorwaarden.

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. In februari 2015 heeft een nieuwe uitgifte van obligaties plaatsgevonden voor onderschrijving ten bedrage van 44 Mio €.

Op 31 december 2016 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 2016 bezat Banimmo 106.620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86.508.000	/	86.508.000	8.653.100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11.245.250	75.262.750	8.653.100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19.220	75.281.970	8.653.100
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
31/12/2015	/	/	106.500.000	11.356.544
31/12/2016	Kapitaalsvermindering	-27.000.000	79.500.000	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

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 herkiesbaar. 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, videoconference of ieder gelijkaardig 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 toegestane 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 vijftientig procent (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 uitgesteld wordt voor periodes van trois (3) 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 werkingsbudget goedgekeurd van meer dan 200000 €;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her)ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5000000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf honderd duizend euro (€ 500000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5000000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5000000).
- Bepaling of wijziging van de juridische vorm en de statuten van de vennootschappen.
- De samenstelling van de "organes sociaux" van de filialen en vennootschappen in equivalentie

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 kan adviserende comités oprichten en organiseren bestaande uit bestuurders en/of uit personen die geen bestuurders zijn, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders met uitzondering van het investeringscomité dat is samengesteld uit 4 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun

opdrachten et hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

Sinds 19 mei 2015 worden de aandelen niet meer in categorieën verdeeld.

2.3. 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.

2.4. 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 tweede 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 commissarissen.

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, of indien de oproeping het toelaat, door het formulier elektronisch door te sturen conform de van toepassing zijnde wettelijke Belgische bepalingen.

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 dewelke 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 zaterdag, 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 of door een elektronisch formulier en moet ondertekend worden door de aandeelhouder, in voorkomend geval onder de vorm van een elektronische handtekening conform de van toepassing zijnde wettelijke Belgische bepalingen. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk of elektronisch 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 wensen 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.

2.5. 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. Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 10 mei 2016, heeft de vennootschap deze toelating gekregen, toelating die geldig blijft gedurende achttien (18) maanden vanaf de publicatie van de beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurse vervreemden, 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.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen, haar eigen aandelen buiten beurs vervreemden aan een prijs bepaald door de Raad van bestuur. Dit vermogen breidt zich uit tot de vervreemding buiten beurs van de aandelen van de vennootschap door één van de rechtstreekse filialen, aan een prijs bepaald door de raad van bestuur van deze laatste.

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. Deze toelating is geldig gedurende drie (3) jaar vanaf de publicatie van de beslissing in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad

Machtiging om het toegestane kapitaal te gebruiken

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 toegestane kapitaal, voorzien in artikel 6 van de statuten.

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

Op 31 december 2016, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 65 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
AFFINE	5 622 072	49,51%
STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS	1 702 625	14,99%

2.7. OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwert, 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 huidig 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.

2.8. 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 opstelling 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 toegestane 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.

Toegestane 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 (€ 106.500.000), 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 toegestane 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 verminderd 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

De aandeelhoudersovereenkomst gesloten op 24 mei 2007 tussen Affine, Stratéfin, Strategy, Management and Investments BVBA en André Bosmans Management BVBA is vervallen op 28 februari 2016 en werd niet hernieuwd.

Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is in voege getreden op 7 april 2016. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

Strategie en autonomie: de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmo 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 Banimmo 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.

4. VERKLARINGEN

4.1. VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur neemt de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de raad van bestuur, 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 verrat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De raad van bestuur verklaart 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 2016 telde Banimmo 17 werknemers (14 voltijdse en 3 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, 7 werknemers (6 voltijdse en 1 deeltijdse). De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2015, telde Banimmo 26 werknemers (21 voltijdse en 5 deeltijdse), tegenover 22 werknemers in 2014 en 20 einde 2013. Voor Banimmo France, waren dit 7 werknemers in 2015, 6 werknemers van 2013 tot 2014.

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 werven met een beperkte impact.

Voor het overige wordt het enige geschillendossier hieronder beschreven. Het betreft Dolce La Hulpe, dochtervennootschap van Conferinvest waarvan de Groep 49% van de aandelen bezit, een rechtszaak werd ingezet tegen Dolce La Hulpe en Banimmo betreffende het dodelijke ongeval dat in februari 2008 gebeurde. De verschillende bij het project tussenkomende partijen werden doorverwezen naar de correctionele rechtbank wegens onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen.

De correctionele rechtbank van Waals Brabant heeft Dolce La Hulpe en Banimmo op 25 februari 2016 veroordeeld tot respectievelijk € 180.000 en € 90.000 boete voor onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen. Dolce La Hulpe en Banimmo hebben besloten niet in beroep te gaan tegen deze beslissing.

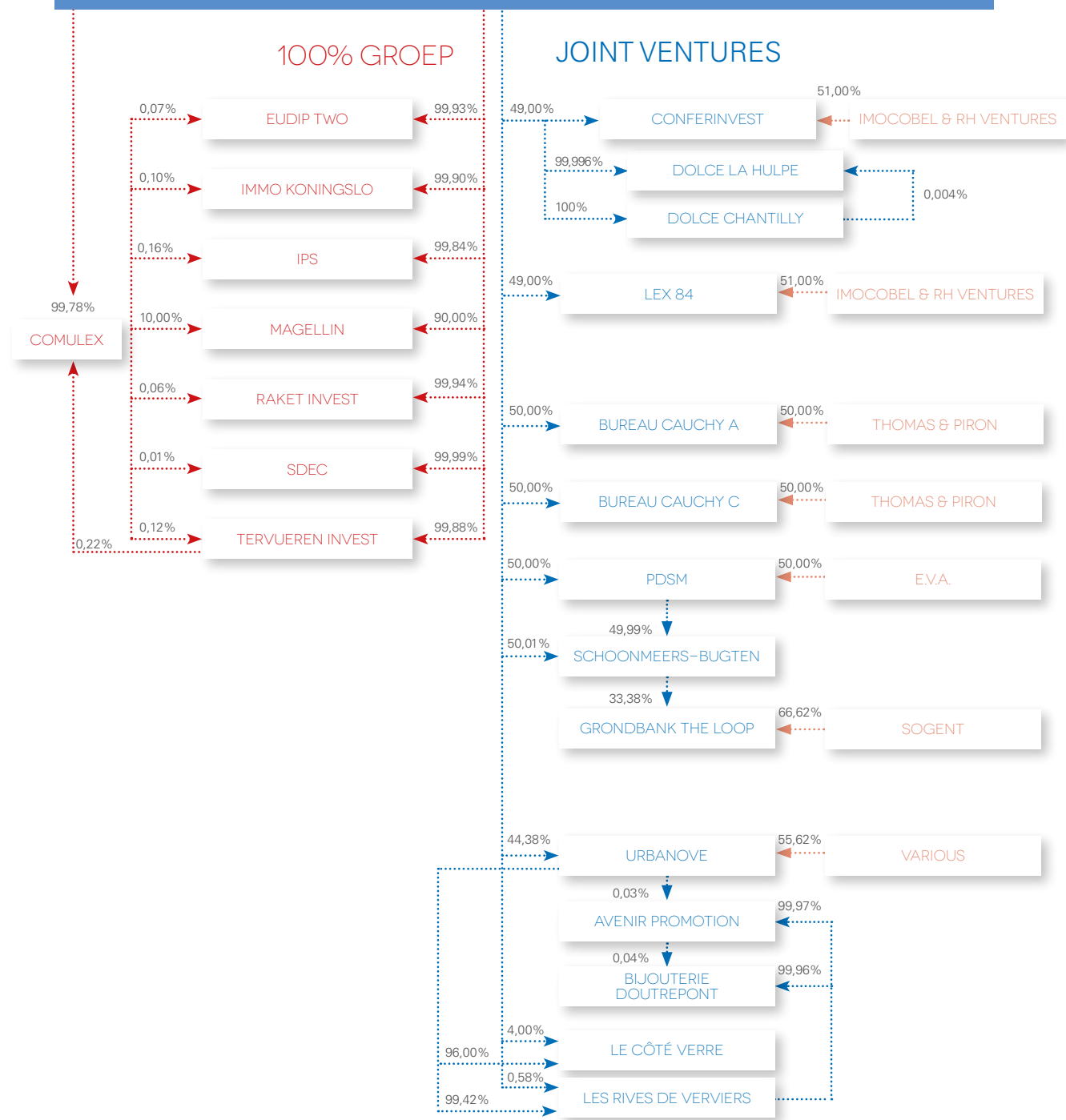
8. COMMISSARIS

De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77, bus 4, 1200 Brussel, is benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 10 mei 2016.

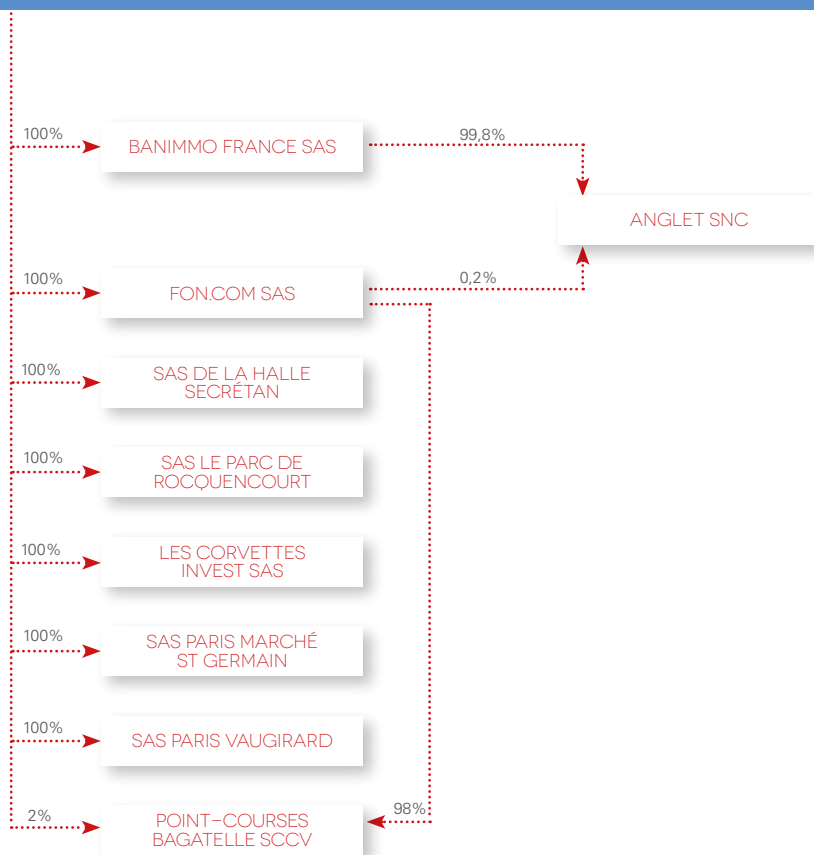
Mazars is vertegenwoordigd door Philippe Gossart.

ORGANOGRAM

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.

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 totale balans

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van de balans.

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").



Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem
Tél. : 00.32.2 710.53.11 / Fax: 00.32.2 710.53.13

28 rue de Berri - 75008 Paris
Tél. : 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84