

A new generation of offices

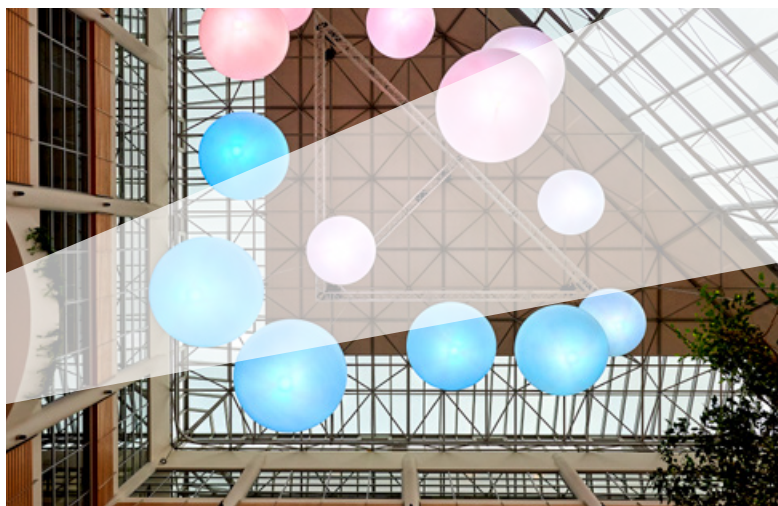
Jaarverslag 2017



Onze missie

De vennootschap Banimmo werd in 1995 opgericht en is genoteerd op Euronext Brussels. Het bedrijf legt zich toe op vastgoedontwikkeling, eerst enkel in België en nadien ook in Frankrijk. Het is dan actief in uiteenlopende sectoren zoals hotels, woongebouwen en handelszaken. In de toekomst zal Banimmo weer terugkeren naar haar roots, kantoorvastgoed in België. De vennootschap gaf zich de opdracht om verouderde gebouwen te renoveren (herontwikkeling) en gebouwen op te trekken (build-to-suit) die aansluiten op de nieuwe vereisten van bedrijven, zowel qua snelle uitvoering als aanpasbaarheid van de ruimtes. Om haar werking in goede banen te leiden, beschikt Banimmo over een grondvoorraad van meer dan 300 000 m² te ontwikkelen oppervlakte gespreid over de drie Belgische gewesten.





Inhoud

2	Gesprek met de voorzitter van de raad van bestuur en de CEO
6	Banimmo in vier vragen
8	Onze strategie per eind 2017
10	Onze markante feiten 2017
12	Onze kerncijfers
16	Ons management
22	Vastgoedverslag
28	Banimmo op de beurs
30	Jaarverslag
38	Corporate governance
50	Jaarrekeningen
118	Aanvullende informatie



Terugkeer naar onze roots: kantoren

Gesprek met de voorzitter van de raad van bestuur en de CEO

Maryse Aulagnon,
voorzitter van de raad van bestuur

Patrick Mertens de Wilmars,
Chief Executive Officer



De dynamiek die het nieuwe leidinggevende team van Banimmo in 2016 inzette, is een strategie op de lange termijn ... Maar waren er in 2017 al eerste tastbare resultaten?

Maryse Aulagnon - Er zijn zeker al positieve effecten te voelen. Het vertrouwen bij de banken is hersteld en zij leveren tenslotte de brandstof voor onze activiteit. We hebben weer commerciële relaties sinds het gesyndiceerd krediet afliep. De markt beseft dat we heel wat bergen hebben verzet.

Patrick Mertens de Wilmars - In anderhalf jaar hebben we onze schuld tot een derde en onze vaste kosten tot de helft teruggebracht. We hebben ons personeelsbestand gehalveerd om ons toe te spitsen op onze nieuwe strategie. We denken opnieuw het vertrouwen te krijgen van onze partners. Zo zitten we ook volop in een positieve dynamiek met de overheid. Daar zijn voorbeelden van in Gent of Charleroi, waar projecten in de steigers worden gezet. We hanteerden in het voorbije boekjaar ook verder de strategie 2016 van "opschoning" van onze activa. En de markt kan zich vinden in onze toekomststrategie voor Banimmo.



"We brengen liever drie keer 5 000 vierkante meter op de markt, die sneller een afnemer vinden, dan ineens 15 000 vierkante meter."

PATRICK MERTENS DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

De Franse tak legde de voorbije jaren mooie resultaten voor. Waarom werd hij dan verkocht?

P.M. - Om de activiteiten van de Franse tak verder te ontwikkelen, waren zware investeringen nodig. We kozen ervoor om deze pool over te laten om zo Banimmo France toe te laten verder te groeien in samenwerking met een nieuwe aandeelhouder en onze middelen toe te spitsen op België.

M.A. - Door haar omvang moet Banimmo zich afgetekend positioneren. Een ontwikkeling rond twee geografische polen kan voor verwarring zorgen. Dat wilden we vermijden. Nu is Banimmo een Belgisch bedrijf met een veel duidelijker imago voor de analisten en voor de markt.

Zetten deze zelfde denkpijsten aan om u terug te trekken uit de hotelsector?

P.M. - Die pool was volledig rijp geworden, zoals dat heet. In partnerschap met de twee verbonden families hadden we een periode van tien jaar vooropgesteld om de vruchten van onze investering te plukken, welke van 2006 dateert. De tijd is ervoor gekomen. We zijn momenteel bezig Dolce Chantilly te verkopen. En we denken samen met de verbonden families na over onze uitstap uit Dolce La Hulpe.

Banimmo knoopt weer aan bij haar basisvak: kantoren bouwen en verbouwen. Waarom werd haar strategie weer op die sector toegespitst?

P.M. - Bij haar oprichting maakte Banimmo de keuze om zich toe te leggen op de transformatie van verouderde gebouwen. In deze sector heeft zij een mooie evolutie gekend. Daarna besliste het management van toen om te diversifiëren, maar de doelstellingen werden niet gehaald. Vandaag komt het topic van de transformatie weer tot leven, wat mogelijkheden inhoudt voor renovaties, op strategische, centrale locaties. Zo kunnen we verouderde gebouwen kopen in goede omstandigheden, om ze na

renovatie aan te bieden aan bedrijven die specifieke ruimtes en diensten zoeken. We zien ook hoe oude kantoorgebouwen omgevormd worden tot woningen. Maar niet alle gebouwen lenen zich tot dergelijke verbouwing. Bovendien zoeken we niet meer naar hetzelfde type activa: we brengen liever drie keer 5 000 vierkante meter op de markt, die sneller een afnemer vinden, dan ineens 15 000 vierkante meter, wat een groot risico inhoudt. Banimmo is ook het meest vertrouwd met de kantoorsector. We hebben de juiste instrumenten en ervaring om op die markt in te zoomen. En dus was het niet meer dan logisch dat we weer bij ons basisvak aanknoopten.

M.A. - In tegenstelling tot andere promotoren bezit Banimmo een groot grondpatrimonium in de kantoorsector. Het gaat om meer dan 300 000 ontwikkelbare vierkante meter. Dat biedt het bedrijf ontwikkelingskansen die erg mooi ogen.

Hoe beantwoordt Banimmo aan de wensen van de toekomstige gebruikers van haar kantoorgebouwen, die veel belang hechten aan de faciliteiten en diensten die ze krijgen?

P.M. - In een eerste fase hebben we voorrang gegeven aan build-to-suit. Maar we zagen in dat huurders van 6 000 tot 9 000 vierkante meter kantoorruimte niet dik gezaaid waren. Terwijl kleine werkruimtes, coworking, diensten en allerlei faciliteiten, zoals toezicht of catering, alsmaar meer succes kennen bij de bedrijven-huurders. Momenteel zijn ook gedeelde ruimtes een sterke trend bij bedrijven, die op hetzelfde terrein werken en partij willen trekken van complementariteit tussen de huurders in een zelfde gebouw. We hebben de grootste aandacht voor deze evoluties en doen alles om er op vooruit te lopen.

M.A. - Ons vak is erg veranderd. De markt was in de kantoorsector al fors geëvolueerd met de inrichting van landschapskantoren. Sinds de invoering, vijf jaar geleden, van specifieke diensten die het leven van werknemers makkelijker maken en nieuwe verwachtingen scheppen, passen we ons aanbod voortdurend aan. Om het verschil te maken, moeten we een voorsprong behouden. Dat geldt ook op milieuvlak. Dit wil zeggen ervoor zorgen dat energieprestaties de normen overtreffen.



“We hebben gesnoeid in onze portefeuille. We moeten nog enkele verkooptransacties afronden, om ons dan volledig toe te leggen op onze ontwikkeling. Ons doel is weer aanknopen met winst en ons weer waarmaken als beursgenoteerd bedrijf, wat wil zeggen dat we onze aandeelhouders een dividend kunnen aanbieden.”

**MARYSE AULAGNON,
VOORZITSTER VAN DE RAAD
VAN BESTUUR**



“We komen vandaag terug bij het echte DNA van het bedrijf, om het veilig te stellen voor de toekomst. We zien licht aan het eind van de tunnel. De hemel klaart op voor Banimmo.”

PATRICK MERTENS DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Welke criteria hanteert Banimmo in haar strategie voor de keuze van de ligging van de gebouwen, zowel voor renovatie als voor nieuwbouw?

M.A. - We hebben onze activa altijd vooral willen selecteren op basis van hun ligging, met een vlotte mobiliteit. Dat blijkt uit de keuze voor gebouwen in het stadscentrum. De terreinen die we bezitten, zijn in de rand van de grote steden te vinden. Dit betekent uitstekende en goed bereikbare locaties, die pendelen makkelijker maken.

Welk potentieel bieden de oude kantoorgebouwen in het stadscentrum, waar Banimmo vaak haar oog op laat vallen?

P.M. - Buiten hun ligging en het verplaatsingsgemak dat bij deze gebouwen hoort, is ook de leegstand in de stadskern erg laag: niet meer dan 4 tot 5 %. Bovendien worden kantoorruimtes er schaarser omdat ze meer en meer tot woongelegenheden worden verbouwd. En voor veel huurders loopt de huurovereenkomst af. Zij zoeken dan kantoren die beantwoorden aan de nieuwe evoluties op de markt.

-50 %

vaste kosten

-66 %

schuldvermindering



Hoe ziet Banimmo zich op lange termijn?
Welke ambities koestert het bedrijf?

M.A. - We hebben gesnoeid in onze portefeuille. We moeten nog enkele verkooptransacties afronden, om ons dan volledig toe te leggen op onze ontwikkeling. Ons doel is weer aankopen met winst en ons weer waarmaken als beursgenoteerd bedrijf, wat wil zeggen dat we onze aandeelhouders een dividend kunnen aanbieden. Eens te meer danken we ze voor hun vertrouwen en hun geduld.

P.M. - We komen vandaag terug bij het echte DNA van het bedrijf, om het veilig te stellen voor de toekomst. We zien licht aan het eind van de tunnel. De hemel klaart op voor Banimmo, zoveel is zeker.

Banimmo in vier vragen

1



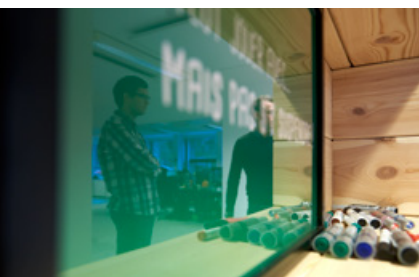
Wie zijn we?

Banimmo is een vastgoedontwikkelaar die in 1995 werd opgericht en sinds 2007 genoteerd is op Euronext Brussels. Eerder was Banimmo actief in België en Frankrijk, in kantoren en handelszaken en nichesegmenten zoals hotels, om zich vandaag weer vooral op haar hoofdvak toe te leggen, namelijk kantoorgebouwen in België. Door haar deskundigheid op technisch vlak en in het beheer van grootschalige projecten, kan Banimmo ambitieuze programma's efficiënt en snel tot een goed einde brengen.

2

Wat is ons vak?

Als referentiespeler in de kantoorsector sinds de oprichting van de vennootschap, ent Banimmo haar actie op twee pijlers: de ombouw van verouderde vastgoedactiva, rekening houdend met de strengste bouwnormen, en de constructie van build-to-suit gebouwen. De klemtoon ligt telkens op duurzame en hoog presterende technologieën, voor huurders die op zoek zijn naar minder grote werkruimtes en die naar meer leefcomfort streven.



3



meer dan
300 000 m²
ontwikkelbare oppervlakte via
grondreserve



83 %
bezettingsgraad

Welk is ons werkgebied?

Banimmo is aanwezig in twee landen (België en Frankrijk), maar geeft voortaan voorrang aan de geografische kring waar ze al van in het begin actief is, namelijk België. Om deze strategie concreet uit te voeren, beschikt Banimmo in het land over een grondreserve van meer dan 300 000 ontwikkelbare vierkante meter. Bij de keuze van de vestigingen gaat de voorkeur naar de onmiddellijke rand van stadscentra, maar in haar beleid van herontwikkeling van kantoren heeft de onderneming ook oog voor de stadskernen zelf.



4

Wat maakt ons verschil?

Banimmo is bijzonder gevoelig voor de evolutie in de verwachtingen van de eindgebruikers van de gebouwen die ze op de markt brengt. Zo zijn kleinere, functionele oppervlaktes - verankerd in een omgeving die de gebruikers alle faciliteiten biedt - alsmaar meer in trek. Banimmo streeft er ook naar om diensten aan te bieden, huurdersgemeenschappen te creëren, het "Smart Building"-principe optimaal te integreren en om te anticiperen op de noden van de KMO's.



15
werknemers

A new generation of offices

Onze strategie

Gesterkt door twintig jaar ervaring in het vernieuwen van verouderde gebouwen en de bouw van build-to-suit kantoren, heeft Banimmo zich weer toegespitst op dit segment, in haar historische geografische kring: België. Banimmo profileert zich als een innovatieve speler, met de grootste aandacht voor de wensen van de gebruikers van haar gebouwen en als voortrekker in de nieuwe trends die de sector aansturen.





1.

Herontwikkeling

Banimmo oefent een deel van haar activiteiten uit in de herontwikkeling van intussen verouderde gebouwen, die technisch en architecturaal aan vernieuwing toe zijn, zodat deze weer in de kijker komen te staan. Banimmo kan rekenen op perfect geoliede teams om alle uitdagingen aan te gaan die bij de renovatie en de inrichting van ruimtes komen kijken, in een optiek van duurzaamheid en energieprestatie. Om haar kosten te optimaliseren, houdt de vennootschap huurders aan tot de werken echt starten.

2.

Build-to-suit

Banimmo kan steunen op haar ervaring in de kantoormarkt, waarop ze al sinds haar oprichting actief is. Ze werkt haar aanbod verder uit, om passend te kunnen ingaan op de hedendaagse criteria en op de punten van zorg bij de kleine en middelgrote ondernemingen. Dat doet ze met oplossingen op maat, in het kader van build-to-suits. Banimmo biedt oppervlaktes van verschillende afmetingen aan, waar ze in fasen aan werkt. Momenteel bedraagt haar grondreserve meer dan 300 000 ontwikkelbare vierkante meter. Snelle uitvoering, maatbouw, gedeelde oppervlaktes, een denkoefening rond de ingerichte ruimtes, die als "nieuwe leefplekken" worden opgevat, met alle eigentijdse faciliteiten... Banimmo zet duidelijk in op een formule die meer en meer aanslaat.



Onze markante feiten 2017

FEBRUARI

> **Verkoop van een kantoorgebouw** van 14 000 m² in Antwerpen, via de overdracht van 100 % van de aandelen van Tervueren Invest NV. Dit gebouw is volledig verhuurd aan de Provincie Antwerpen en is bestemd voor een residentiële herontwikkeling.

MEI

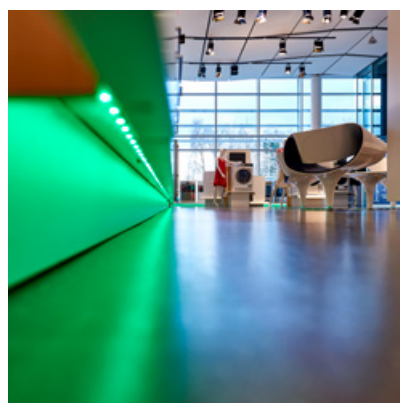
> **Banimmo France wint een wedstrijd voor een herontwikkelingsproject in Nice.** Er was veel concurrentie voor de aanbesteding, maar uiteindelijk werd de onderneming uitgekozen voor de organisatie en het beheer van het project dat nieuw leven moet blazen in de 'Halle de la Gare du Sud' (2 680 m²) van de stad Nice.

JULI

> Nadat de Stad Parijs de nieuwe eigenaar goedkeurde, **verkoopt Banimmo de Halles Secrétan in Parijs.** Banimmo France blijft de actieve beheerder van deze volledig gerenoveerde vroegere voedingsmarkt van 4 150 m².

OKTOBER

> Dankzij haar dynamisch beleid om volgroeide activa over te dragen, **schroefde Banimmo tussen september 2016 en september 2017 haar financiële schuld met de helft terug.** Tegelijk wordt een proces opgestart voor de openstelling van het kapitaal van Banimmo France.



€ 47 miljoen

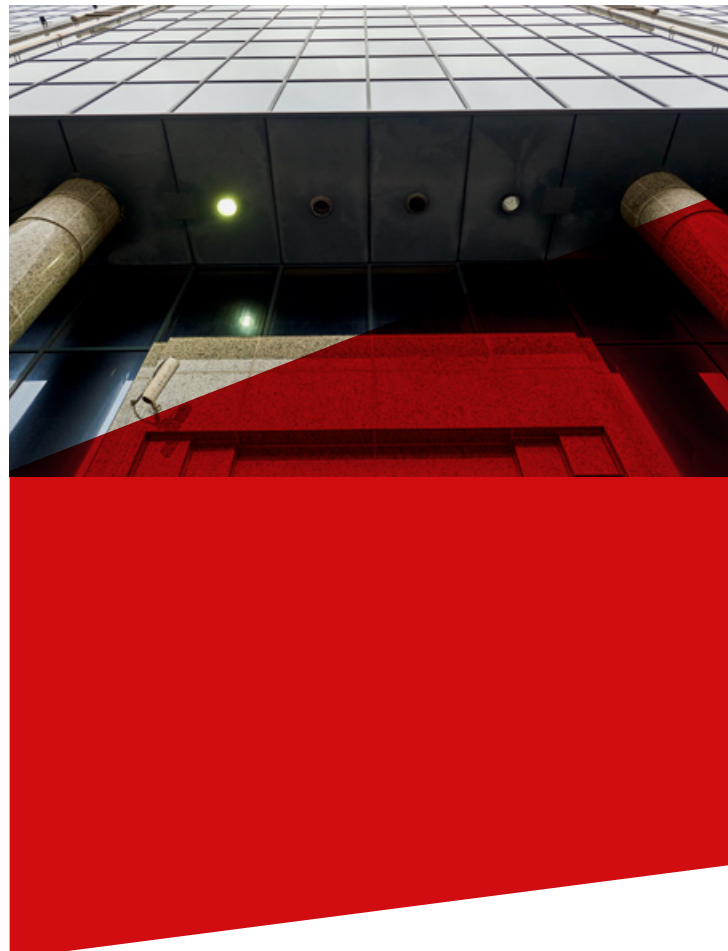
volledige afbetaling van het
gesyndiceerd krediet van Banimmo

NOVEMBER

- > **Banimmo en haar partner Thomas & Piron laten** de toekomstige stroom van erfpachtvergoedingen op **Bureau Cauchy C over** aan Belfius.
- > **Banimmo draagt de SA Galerie Vaugirard over aan Affine.** De definitieve overdrachtsprijs wordt gebaseerd op de daadwerkelijke verkoopprijs van de Galerie.

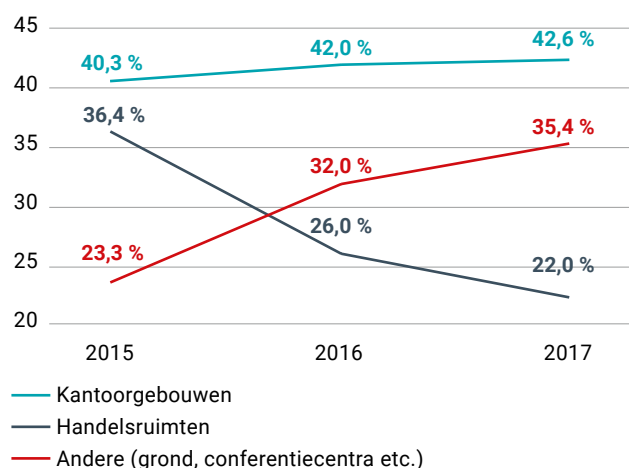
DECEMBER

- > **Banimmo heeft haar gesyndiceerd krediet** bij KBC en ING **volledig afbetaald**, goed voor zo'n € 47 miljoen.
- > **Banimmo tekent een voorlopige verkoopovereenkomst** onder opschortende voorwaarde van de aflevering van de nodige vergunning voor de verkoop van **25 % van haar gronden in Ans** (site van Bonne Fortune). Aan deze voorwaarde zou in de loop van het vierde trimester van 2018 voldaan moeten zijn.
- > In het kader van haar nieuwe strategie om zich toe te leggen op de kantoren in België, **tekent Banimmo een voorwaardelijk verkoopakkoord voor 100 % van de aandelen van haar dochtermaatschappij Banimmo France.** De opschortende voorwaarden werden eind februari 2018 gelicht.
- > **Banimmo verkoopt de 50 % die ze aanhield in Bureau Cauchy A** aan haar partner Thomas & Piron.

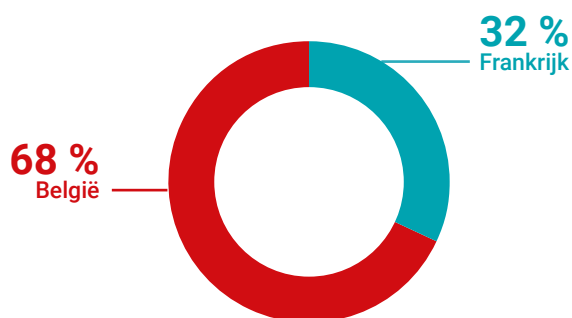


Onze kerncijfers per eind 2017

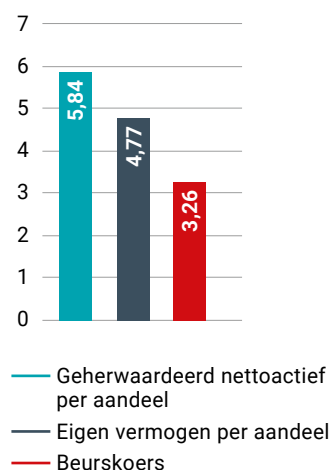
VERDELING NAAR GEBOUWTYPE (in %)



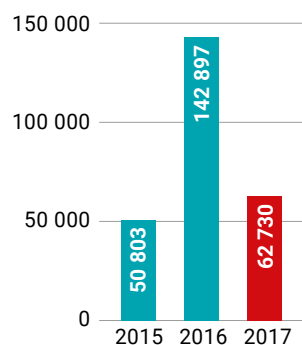
GEOGRAFISCHE VERDELING



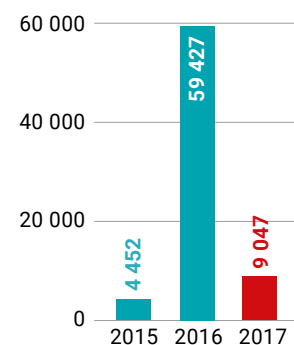
VERGELIJKING OP 31/12/2017 (in €)



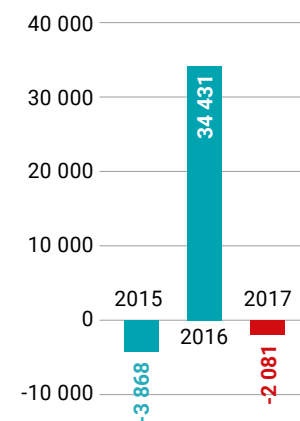
OMZETCIJFER (in '000 €)



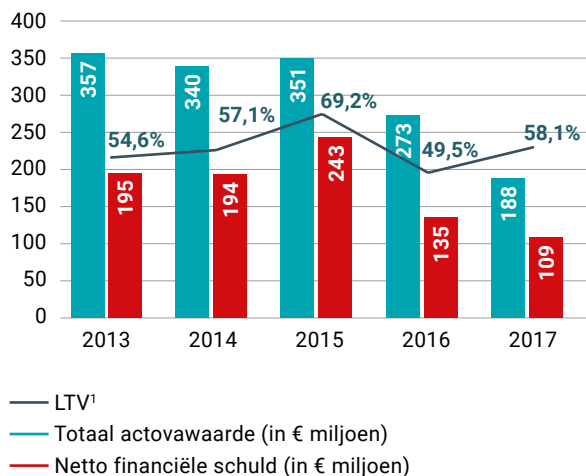
OPERATIONEEL RESULTAAT (in '000 €)



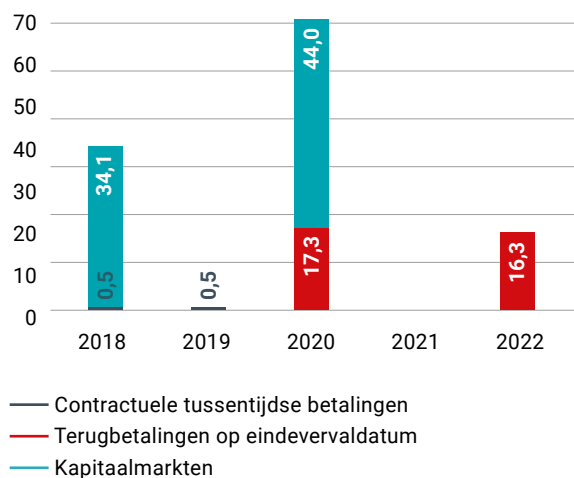
NETTO COURANT RESULTAAT (in '000 €)



EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD



VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN (in € miljoen)



€ 208 miljoen

waarde van de portefeuille
(volgens expertise)

Verkoop van voldragen activa voor

€ 55 miljoen

in 2017

143 000 m²

in portefeuille

325 000 m²

te ontwikkelen (ons deel)



Voldoening van alle bank-
en obligatie covenants.

1. Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA

(IN '000 €) (OP 31 DECEMBER)	2017	2016	2015
A. NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto huuropbrengsten uit gebouwen	3 969	8 196	8 119
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	54 952	132 716	17 612
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	3 142	0	23 093
Erelonen en beheersvergoedingen	587	548	1 092
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	80	1 437	887
Omzet	62 730	142 897	50 803
Kosten van verkochte gebouwen in voorraad	-44 011	-72 092	-16 869
Kosten van verkochte bestellingen in voorraad	-2 577	0	-17 502
Bedrijf- en administratieve kosten	-6 941	-9 684	-9 077
Andere bedrijfskosten op onroerend goed	-154	-424	-16
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT)	9 047	60 697	7 339
Nettoresultaat op vastgoedverkoppen en deelnemingen	0	-1 270	-2 887
Operationeel resultaat (EBIT)	9 047	59 427	4 452
Financieel resultaat	-8 850	-9 331	-9 242
Courant resultaat voor belastingen	197	50 096	-4 790
Belastingen	-2 278	-15 665	922
Netto courant resultaat	-2 081	34 431	-3 868
B. WAARDEWIJZIGINGEN, HERKLASSERINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-1 101	-386	-575
Winst/verlies op de waarde van gebouwen in voorraad	-3 829	-14 713	-4 000
Winst/verlies op de waarde van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	-203	449	0
Winst/verlies op vorderingen ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-27 713	-22 382
Wijzigingen van reële waarde in het resultaat van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-2 559	-2 922
Wijziging van reële waarde op indekkingsinstrumenten (IAS 39)	3 302	330	982
Uitgestelde belastingen	0	-5 249	-469
Totaal waardewijzigingen, herklasseringen en uitgestelde belastingen	-1 831	-49 841	-29 366
C. NETTORESULTAAT			
Netto resultaat van het boekjaar	-3 912	-15 410	-33 227
Minderheidsbelangen	-	-	-7
Resultaat van het boekjaar (aandeel groep)	-3 912	-15 410	-33 234

GECONSOLIDEERDE BALANS

(IN '000 €) (OP 31 DECEMBER)	2017	2016	2015
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	26 995	37 879	65 948
Materiële vaste activa	219	335	493
Immateriële vaste activa	200	58	75
Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	5 271	6 403	7 520
Uitgestelde belastingactiva	281	255	5 504
Langlopende financiële activa	4 496	24 423	45 862
Handelsvorderingen en andere vorderingen	540	1 628	4 982
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	98 035	138 613	192 387
Bestellingen in uitvoering	0	2 569	2 281
Kortlopende financiële activa	19 171	819	818
Handelsvorderingen en andere vorderingen	16 897	22 424	20 516
Kortlopende belastingvorderingen	152	54	652
Kas en kasequivalenten	5 651	37 157	3 551
Vaste activa aangehouden voor verkoop	10 541	0	0
Totaal activa	188 449	272 617	350 589
EIGEN VERMOGEN	54 137	57 743	73 090
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	77 751	108 213	159 570
Voorzieningen	1 590	2 751	2 085
Afgeleide financiële instrumenten op lange termijn	2 182	6 053	0
Handelsschulden en andere schulden	1 983	2 591	4 256
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden	37 374	63 950	86 976
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	602	33	6 416
Uitgestelde belastingpassiva	2 723	17 437	161
Voorzieningen	29	74	76
Handelsschulden en andere schulden	10 077	13 772	17 959
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	188 449	272 617	350 589
Netto financiële schulden op balanstotaal	58,1 %	49,5 %	69,3 %
Financiële schulden op eigen vermogen	2x	2,3x	3,3x
RESULTAAT PER AANDEEL			
Totaal aantal aandelen (op 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (op 31/12)	4,77 €	5,08 €	6,44 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Ons management

1. Directiecomité

Op 27 maart 2018

PATRICK MERTENS DE WILMARS

> **Chief Executive Officer, lid van de raad van bestuur en lid van het directiecomité.**

Patrick Mertens de Wilmars heeft veel ervaring in vastgoed. Vanaf januari 2008 leidde hij de vastgoedactiviteiten van de Compagnie Het Zoute, om in april 2012 de functie van Chief Executive Officer van het bedrijf op zich te nemen.

Hij verwierf ervaring in vastgoedpromotie in het Brussels gewest bij allerlei privéfondsen die hij tussen 1998 en 2007 beheerde. Zijn loopbaan startte hij bij Coopers & Lybrand en bij de Generale Bank (Corporate & Investment Banking).

Patrick Mertens heeft een licentie rechten van de Vrije Universiteit Brussel en is ook houder van postgraduaten van de Fiscale Hogeschool en van de Solvay Business School.

DAMIEN DARCHE

> **Chief Operations Officer, lid van het directiecomité.**

Damien Darce heeft een diploma van burgerlijk ingenieur (UCL). Zijn beroepservaring bouwde hij onder meer op in algemene aanneming bij Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998), en daarna in vastgoedconsultancy bij Colliers (ex-DBAssociates) (1998-2000).

Hij startte bij Banimmo in januari 2001, waar hij een aantal ontwikkelingsprojecten in België en in het Groothertogdom Luxemburg in goede banen leidde, onder meer voor de Europese Commissie, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP,...

PHILIPPE OPSOMER

> **Chief Financial Officer, lid van het directiecomité.**

Philippe Opsomer startte in januari 2017 bij Banimmo als CFO. Voordien was hij CFO van ImmoBel, die hij in 2015 na acht jaar verliet. Eerder oefende hij tien jaar lang verschillende functies uit bij Econocom, onder meer in Senior Management en Finance, IT en Operations. Ook werkte hij negen jaar op verscheidene afdelingen bij Nestlé Belgilux. Zijn professionele loopbaan begon in de banksector.

Hij is beheersingenieur (Solvay Business School, 1987).

Olivier Durand, voorzitter van Banimmo France, heeft eind februari het directiecomité verlaten, naar aanleiding van de verkoop van Banimmo France aan een vennootschap van de groep Montefiore Investment.

ANDRÉ BOSMANS

> **Secretaris-generaal, lid van de raad van bestuur en lid van het directiecomité.**

André Bosmans studeerde af als licentiaat in de rechten aan de RUG. In 1978 behaalde hij ook een licentie notariaat aan de RUG. Hij bouwde beroepservaring op in verschillende vakgebieden, onder meer als advocaat-stagiair en kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofo, een dochter van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed.

Van 1996 tot 30 juni 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo en hij is sinds 2011 ook bestuurder van Banimmo. Hij is opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo sinds 1 april 2016.

Hij is in zijn persoonlijke naam bestuurder van Grondbank The Loop, P.D.S.M. en Schoonmeers-Bugten en via zijn managementbedrijf van de NV Comulex, de NV IPS en de NV Lex 84. Hij is onafhankelijk bestuurder van de GVV Montea. Hij is onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpool van de Participatie Maatschappij Vlaanderen. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschap VEDIS in zijn persoonlijke naam en van International Commerce and Trading via zijn managementbedrijf. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en vast vertegenwoordiger van Belgian Land in verschillende participaties van Belgian Land. Ook is hij bestuurder en lid van het directiecomité van Baluchon Alzheimer. Hij is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur, van het investeringscomité en van het benoemings- en remuneratiecomité van de NV ReKode, zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen INCLUSIO.

Van links naar rechts:
Damien Darce,
Philippe Opsomer,
Patrick Mertens de Wilmars,
André Bosmans.



2. Raad van bestuur

Op 31 december 2017



MARYSE AULAGNON

- > Vast vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (Rue de Washington 39, 75009 Paris, France).
- > Voorzitster van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017 : 11/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 4/4.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2019.

Maryse Aulagnon, voorzitter van Affine R.E., ere-Maître des Requêtes bij de Raad van State, heeft een diploma van de ENA en van het Institut d'Études Politiques en een postgraduaat in economische wetenschappen.

Zij bekleedde een aantal functies aan de Franse Ambassade in de Verenigde Staten en op een aantal ministeriële kabinetten (Begroting, Industrie), om in 1984 over te stappen naar de groep CGE (vandaag Alcatel) als directeur internationale zaken. Drie jaar later, in 1987, wordt ze algemeen directeur van het nieuw opgerichte Euris.

In 1990 richt ze de groep Affine op, die ze sindsdien leidt.

Ze zetelt ook in een aantal vakverenigingen (Club de l'Immobilier, bestuurder van de Fondation Palladio, lid van het uitvoerend bureau van de FSIF...). Daarnaast is ze bestuurder van Air France-KLM, lid van het comité van toezicht van BPCE, en ook referentiebestuurster van Veolia Environnement.

Ze is bovendien lid van een aantal onder meer culturele en universitaire verenigingen (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Voxfemina...).



PATRICK MERTENS DE WILMARS

- > Vast vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV (Zonneboslaan 40, 1950 Kraainem).
- > Bestuurder.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 11/11.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2018.

Patrick Mertens de Wilmars heeft een ruime ervaring in vastgoed. Hij leidde al sinds januari 2008 de vastgoedactiviteiten van de NV Compagnie Het Zoute toen hij er in april 2012 de functie van Chief Executive Officer op zich nam.

Zijn ervaring in vastgoedpromotie in het Brussels gewest deed hij op bij een aantal privé-fondsen die hij tussen 1998 en 2007 leidde. Hij begon zijn loopbaan bij Coopers & Lybrand en bij de Generale Bank (Corporate & Investment Banking).

Patrick Mertens is licentiaat rechten van de Vrije Universiteit Brussel en is ook houder van postgraduataten van de Fiscale Hogeschool en van Solvay Business School.



ALAIN CHAUSSARD

- > Vast vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (Rue de Washington 39, 75009 Paris, France).
- > Bestuurder, vice-voorzitter van de raad van bestuur en lid van het investeringscomité en van het auditcomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 11/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 3/3.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2019.

Alain Chaussard, vicevoorzitter en directeur-generaal van Affine R.E., behaalde een diploma aan de École Centrale Paris, het Institut d'études politiques en de École nationale de statistique et d'administration économique. Hij heeft ook een master in wiskunde en een diploma voortgezette studies (DEA) in financiën.

Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique wordt hij 1989 adjunct-algemeendirecteur van de Banque Stern. Bij zijn terugkeer naar Crédit Lyonnais in 1992 wordt hij benoemd tot directeur van de gespecialiseerde financieringen en vervolgens van de bijzondere zaken van de Groep. In die hoedanigheid was hij onder meer voorzitter van de financiële structuur Omnium Immobilier de Gestion en van de Salle Pleyel.

Als adjunct-algemeendirecteur van Euris vanaf 1996, wordt hij in 1998 algemeen directeur van de groep Affine, waar hij sinds 2000 vicevoorzitter van is. Hij is daarnaast voorzitter van Centrale Immobilière en van de Société des grands interprètes en bestuurder van de Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, het Institut de l'épargne immobilière et foncière en de vereniging Pro Musicis.



ANDRÉ BOSMANS

- > Vast vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42, 9000 Gent).
- > Bestuurder en secretaris-generaal.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 10/11.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2019.

André Bosmans studeerde af als licentiaat in de rechten aan de RUG. In 1978 behaalde hij ook een licentie notariaat aan de RUG. Hij bouwde beroepservaring op in verschillende vakgebieden, onder meer als advocaat-stagiair en kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofo, een dochter 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 ook bestuurder van Banimmo. Hij is opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo sinds 1 april 2016.

Hij is in zijn persoonlijke naam bestuurder van Grondbank The Loop, P.D.S.M. en Schoonmeers-Bugten en via zijn managementbedrijf van de NV Comulex, de NV IPS en de NV Lex 84. Hij is onafhankelijk bestuurder van de GVV Montea. Hij is onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpool van de Participatie Maatschappij Vlaanderen. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschap VEDIS in zijn persoonlijke naam en van International Commerce and Trading via zijn managementbedrijf. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en vast vertegenwoordiger van Belgian Land in verschillende participaties van Belgian Land. Ook is hij bestuurder en lid van het directiecomité van Baluchon Alzheimer. Hij is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur, van het investeringscomité en van het benoemings- en remuneratiecomité van de NV ReKode, zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen INCLUSIO.



CYRIL AULAGNON

- > Vast vertegenwoordiger van Lyric SARL (Boulevard de Beauséjour 11, 75016 Paris, France).
- > Bestuurder en lid van het investeringscomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 9/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2020.

Cyril Aulagnon behaalde een diploma aan de Ecole HEC, een master in Sociologie en een bachelor in Wiskunde.

Hij startte als beursmakelaar bij de bank BNP Paribas in New York en specialiseerde zich daarna in de vastgoedsector tijdens zijn werk voor een investeringsfonds dat zich op Sub-Saharaans Afrika toespitste. Vervolgens stapte hij over naar Concerto, de dochter voor logistieke promotie van de groep Affine. In 2009 wordt hij ook adjunct-directeurgeneraal van het dochterbedrijf. In 2010 wordt hij benoemd tot directeur strategie en ontwikkeling van de groep Affine, in 2012 tot directeur vastgoed van Affine en in 2014 tot adjunct-directeurgeneraal van Affine. Deze functie oefent hij uit tot januari 2015.

In 2015 richt hij Stonup op, een bedrijf dat gespecialiseerd strategisch vastgoedadvies geeft. Hij was lid van de commissie Valorisation Verte in het kader van het milieuforum 'Grenelle de l'Environnement' en verslaggever van de Commission Développement Durable van Euronext – Finance & Innovation. Hij is lid van de wetenschappelijke raad van het IEIF.



DIDRIK VAN CALOEN

- > Vast vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Thomas Balisplein 3, 1160 Brussel).
- > Bestuurder en voorzitter van het investeringscomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 11/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2020.

Didrik van Caloen behaalde een bachelor en een master in 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, Corporate Finance Manager and Financial Institutions Business Head (van 1980 tot 1993), bij Citibank (Luxembourg) als algemeen directeur belast met de Institutional and funds management business (van 1993 tot 1994), als gedelegeerd bestuurder bij Régent Finance (joint venture met Anhyp) en als directeur (van 1994 tot 1995), bij de Spaarbank Anhyp, als lid van het directiecomité en hoofd van de afdeling Vastgoedkredieten (van 1995 tot 1999) en bij AXA REIM Benelux als managing director (van 1999 tot 2000).

Van 2000 tot 31 december 2013 was hij Chief Executive Officer en lid van het directiecomité van Banimmo. Momenteel voert hij specifieke opdrachten uit voor de raad van bestuur van Banimmo.

Hij was ook vicevoorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPSI), tot februari 2017.



CATHERINE SABOURET

- > Onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het auditcomité en lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 10/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 2/2.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2018.

Catherine Sabouret heeft een diploma van de ESSEC en is ingeschreven als commissaris-revisor.

Ze bracht haar hele carrière door als auditor en commissaris-revisor bij PwC. Na een eerste functie als junior auditor in 1977, een periode op het kantoor van Melbourne en een specialisatie in informatica-audit, werd ze in 1988 gecoöpteerd partner. Zo werd ze verantwoordelijk als commissaris-revisor van industriële groepen en diensten zoals PSA Peugeot Citroën, Chargeurs, Sequana en Pathé. Ze zette een punt achter haar rol als partner en commissaris-revisor op 30 juni 2013.

Tussen 1989 en 1998 bekleedde ze tegelijk ook de functie van human resources manager. In die hoedanigheid oefende ze algemeen toezicht uit op het HR-management en organiseerde ze de operationele en culturele luiken van de fusie tussen Coopers & Lybrand en Price Waterhouse in 1998. Tussen 2001 en 2009 nam ze het voorzitterschap van de raad van toezicht van PwC Audit in Frankrijk op zich.

Catherine Sabouret was daarnaast lid van het nationale bureau van de vakbondsorganisatie IFEC en van het comité van de vaknormen van de Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Bij decreet van 11 december 2012 werd Catherine Sabouret benoemd tot lid van de Haut Conseil du Commissariat aux Comptes. Deze Hoge Raad valt onder de Minister van Justitie en staat in voor het toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor. Haar mandaat liep af in juni 2016.



DIDIER MALHERBE

- > Vast vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA (Brabantse Prinsenlaan 39, 1170 Brussel).
- > Bestuurder en lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 10/11.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2019.

Didier Malherbe trad in dienst van UCB in 2006, als gedelegeerd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB.

Als licentiaat in de rechten van de UCL begon hij zijn carrière als adviseur en daarna kabinetschef bij de Waalse, de Brusselse en de federale regeringen. In 1993 koos hij voor de privésector, nadat hij een MBA behaalde aan de universiteit G. Washington (USA). Hij werkte dan achtereenvolgens voor Spadel, Bellsouth (USA), om dan aan het hoofd te komen van de buitenlandse relaties van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO).

Hij is ook de oprichter van het Salon de l'Etudiant en van de European Business Summit. Didier Malherbe is voorzitter van het beheercomité van FOREM (de Waalse overheidsdienst voor werkgelegenheid en opleiding) en voorzitter van de Raad van Bel V (reglementaire controles in nucleaire installaties).

Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van het Belgisch Agentschap voor Buitenlandse Handel, lid van de raad van bestuur van Essenscia, pharma.be, BioWin, European Biopharma Entreprises (EBE), de Union Wallonne des Entreprises (UWE) en van de Université Catholique de Louvain (UCL).



MATTHIEU EVRARD

- > Onafhankelijk bestuurder.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 6/7.
- > Einde van het bestuurdersmandaat: mei 2020.

Matthieu Evrard heeft een diploma van de École Centrale Paris en van de Université Panthéon-Sorbonne. Hij beschikt over zeer ruime ervaring in vastgoed en in Corporate Finance, die hij opeenvolgend verwierf bij PwC, B&B Hotels en daarna in zijn laatste functies als lid van het uitvoerend comité van hoteloperator Louvre Hotels Group, belast met de acquisities, de algemene ontwikkeling, het beheer van de vastgoedactiva en van de internationale operaties. Matthieu vervoegde Affine in april 2016 en is sinds januari 2017 gedelegeerd directeur-generaal van de vennootschap.



MURIEL AUBRY

- > Vast vertegenwoordiger van Icônes SAS (Cité des Fleurs 45, 75017 Paris, France).
- > Bestuurder, lid van het auditcomité en van het investeringscomité.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 7/7.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 1/2.
- > Aanwezigheid op de vergaderingen van het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde bestuurdersmandaat: mei 2020.

Muriel Aubry heeft 30 jaar ervaring in vastgoedpromotie, die ze verkreeg bij de groep Domus Vi, de groep Groupe AG2R La Mondiale en de groep Bouygues Immobilier.

Mevrouw Aubry behaalde een diploma aan Paris II Assas, de Lyon Business School en de HEC Paris.

Ze is daarnaast lid van het comité van toezicht van de Immobilière Dassault en onafhankelijk bestuurster van Officiis Properties.

Vastgoedverslag



€ 207,7 miljoen

waarde van de portefeuille

25

activa in België en in Frankrijk

Met een vastgoedpatrimonium voor een waarde van € 207 miljoen en een bezettingsgraad van de portefeuille van zowat 83 %, vergelijkbaar met vorig boekjaar, steunen de activiteiten van Banimmo op een stevig draagvlak.

Daarnaast bieden de grondreserves van de vennootschap, namelijk 325 000 vierkante meter, nog heel wat mooie ontwikkelingsmogelijkheden.

1. Analyse van de vastgoedportefeuille

SAMENSTELLING

Op 31 december 2017 bestond de vastgoedportefeuille uit 14 gebouwen (waarvan 4 in joint venture), voor een ontwikkelde oppervlakte van 143 000 m², en 11 terreinen (waarvan 3 in joint venture), met een ontwikkelingspotentieel van 325 000 m² (ons aandeel).

WAARDE VAN HET PATRIMONIUM

Per 31 december 2017 had het vastgoedpatrimonium volgens expertises een waarde van € 207,7 miljoen.

- > Vastgoedbeleggingen: € 37,1 miljoen.
- > In voorraad aangehouden gebouwen: € 113,1 miljoen
- > Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 57,5 miljoen
 - waarvan Grondbank The Loop: € 16,7 miljoen
 - waarvan hotels - conferentiecentra Dolce (het kantoorgebouw B14 inbegrepen): € 38,5 miljoen.

BEZETTINGSGRAAD

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van gebouwen ligt op 83 % en sluit aan op het cijfer van 31 december 2016. Alleen in het gebouw Diamond zijn nog oppervlakten beschikbaar.

De bezettingsgraad van de hotels - conferentiecentra komt op 64 % in Terhulpen en op 57 % in Chantilly, zowat gelijk met 2016.

VERDELING VAN PORTEFEUILLE VOLGENS LAND



VERDELING VAN ACTIVITEITEN



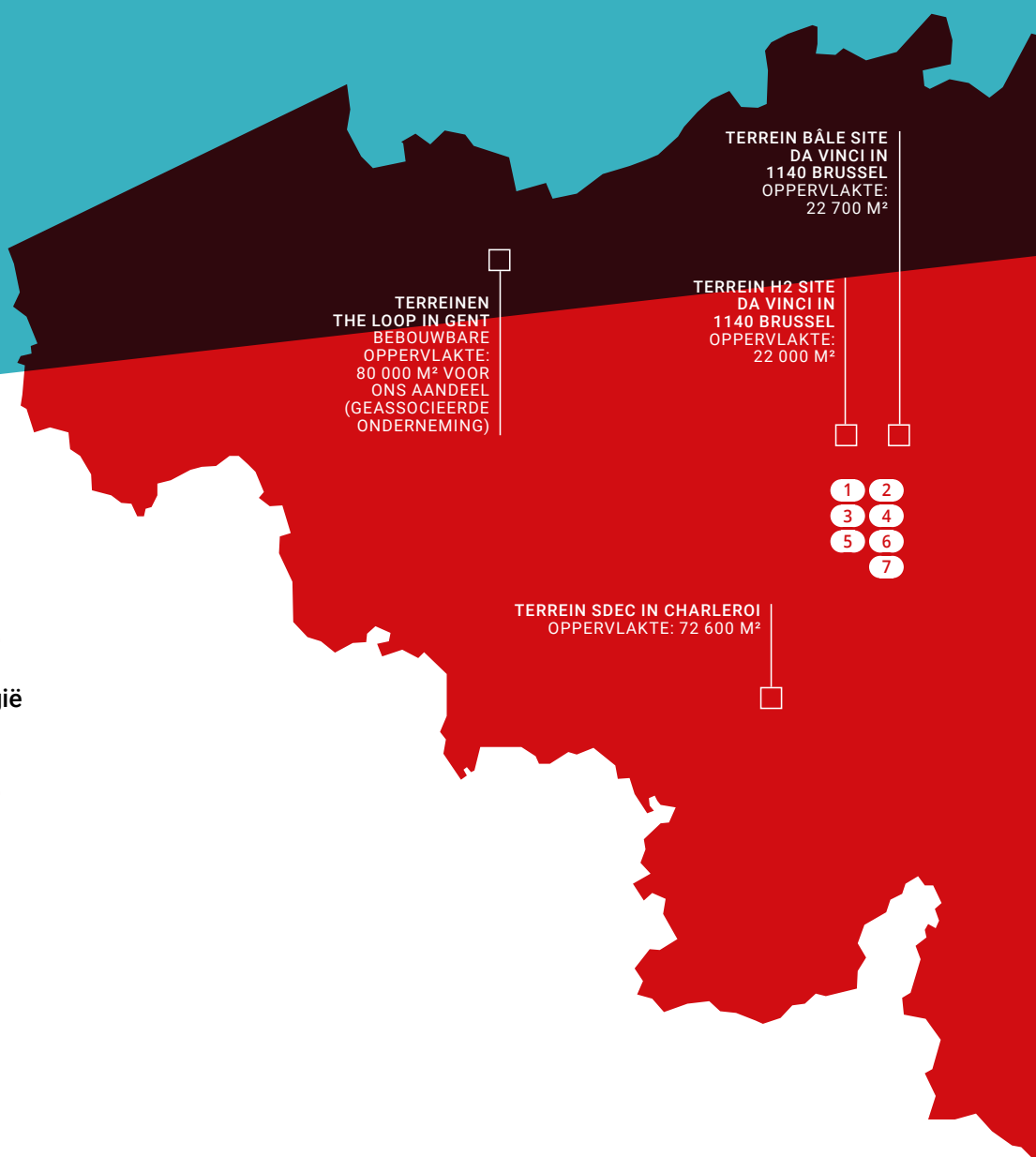
2. In België

311 000 m²

ontwikkelingspotentieel in België

107 000 m²

bebouwd in België



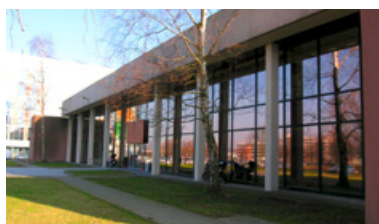
1 ATHENA BUSINESS CENTER

VASTE ACTIVA BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde

Oppervlakte: 26 000 m²

Deze site is nu bestemd voor een residentiële ontwikkeling van 220 eenheden genaamd Groenloo.



2 DA VINCI H3

INVESTERINGSVASTGOED

Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

Oppervlakte: 12 450 m² volgens de huidige gebouwen, maar toekomstig potentieel van 34 000 m²

Parkeerplaatsen: 100

Renovatiejaar: 2005-2006

Bovengrondse verdiepingen: gelijkvloers +1

Bezettingsgraad: 100 % (de vergoedingen die de Europese commissie verschuldigd is voor dit gebouw werden overgedragen)



3 DA VINCI H5

GEBOUW IN VOORRAAD

Schipholaan 3, 1140 Brussel

Oppervlakte: 3 800 m²

Parkeerplaatsen: 74

Renovatiejaar: 2010

Bovengrondse verdiepingen: gelijkvloers +2

Bezettingsgraad: 100 %

TERREIN BONNE
FORTUNE IN ANS
OPPERVLAKTE:
85 100 M²



4 DIAMOND BUILDING

INVESTERINGSVASTGOED

Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel

Oppervlakte: 14 300 m²

Parkeerplaatsen: 282

Bouwjaar: 1994

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +5

Ondergrondse verdiepingen: 1

Bezettingsgraad: 54 %



5 DOLCE LA HULPE BRUSSELS

GEBOUW IN VERBONDEN
ONDERNEMING

Chaussée de Bruxelles 135,
1310 La Hulpe

Oppervlakte: 36 000 m²

Parkeerplaatsen: 538

Renovatiejaar: 2006-2007

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +2

Ondergrondse verdiepingen: 1

Bezettingsgraad van het hotel: 64 %

Bezettingsgraad van de kantoren B14:
100 %



6 RAKET ELECTROLUX

GEBOUW IN VOORRAAD

Raketstraat 40, 1140 Brussel

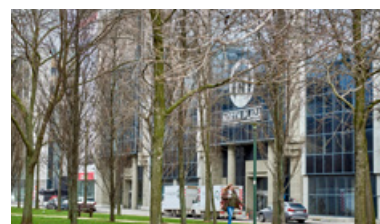
Oppervlakte: 8 250 m²

Parkeerplaatsen: 152

Renovatiejaar: 2011

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +1

Bezettingsgraad: 100 %



7 NORTH PLAZA

GEBOUW IN VOORRAAD

Koning Albert II-laan 9, 1210 Brussel

Oppervlakte: 14 500 m²

Parkeerplaatsen: 146

Renovatiejaar: 2009-2012

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +8

Ondergrondse verdiepingen: 3

Bezettingsgraad: 0 %, omdat
het gebouw in dit stadium niet
beschikbaar is voor verhuur

3. In Frankrijk



14 000 m²

ontwikkelingspotentieel in
Frankrijk

36 000 m²

bebouwd in Frankrijk



1 ANGLET

GEBOUW IN VOORRAAD

Avenue de Bayonne 44,
64600 Anglet

Oppervlakte: 4 600 m²

Parkeerplaatsen: 169

Bouwjaar: de werken startten in 2016

Bezettingsgraad: 79 %



2 DOLCE CHANTILLY

GEBOUW IN VERBONDEN
ONDERNEMING

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

Oppervlakte: 17 000 m²

Parkeerplaatsen: 300

Renovatiejaar: 2007-2008

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +2

Bezettingsgraad: 57 %



3 ROCQUENCOURT

GEBOUW IN VOORRAAD

Route nationale 307, Parc de
Rocquencourt, 78150 Rocquencourt

Oppervlakte: 18 200 m²

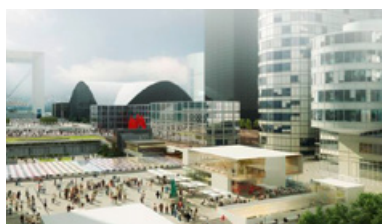
Parkeerplaatsen: twee
parkingniveaus in het hoofdgebouw

Bouwjaar: begin jaren '70

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers +3 (hoofdgebouw) /
gelijkvloers +1 (bijgebouw)

Ondergrondse verdiepingen:
hoofdgebouw met gelijkvloers -2

Bezettingsgraad: 0 %, omdat
het gebouw in dit stadium niet
beschikbaar is voor verhuur



4 LA DÉFENSE

GEBOUW IN VOORRAAD

Esplanade du Général de Gaulle,
La Défense, à Courbevoie et Puteaux

Oppervlakte: 4 700 m²

Doel: ontwikkeling van een pool
van gastronomische restaurants
op basis van een tijdelijke
bezettingsovereenkomst voor 55 jaar

Bouw: de start van de eerste
werkzaamheden is gepland voor het
tweede kwartaal van 2018

Verdiepingen: gelijkvloers +1



5 VERPANTIN

GEBOUW IN VOORRAAD

Rue du Pré Saint Gervais,
93500 Pantin

Oppervlakte: 4 800 m²

Parkeerplaatsen: 250

Bouwjaar: 1990, momenteel in
grondige renovatie

Bovengrondse verdiepingen:
gelijkvloers

Bezettingsgraad: 94 %

Banimmo op de beurs



	31/12/2017
BANIMMO-AANDEEL	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
BEURSKOERS (IN €)	
Hoogste van het jaar	€ 4,25
Laagste van het jaar	€ 3,15
Bij afsluiting	€ 3,26
Gemiddelde van het jaar	€ 3,75
VOLUME	
Gemiddeld dagelijks transactievolume	6 092 aandelen
BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING	€ 36,99 miljoen

HET BANIMMO-AANDEEL

Het Banimmo-aandeel (BANI) is sinds 26 juni 2007 genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels, meer bepaald op het C-segment van die markt. Dit segment verenigt uitgevers met een beurskapitalisatie van minder dan € 150 miljoen.

DE OBLIGATIES

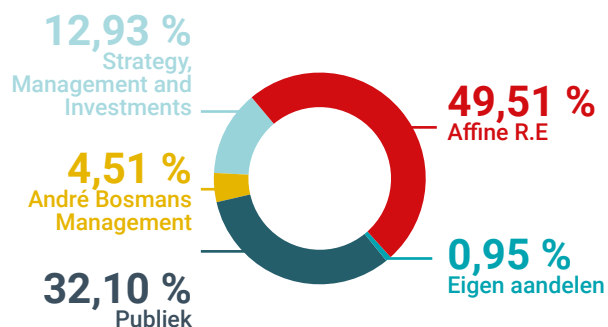
In mei 2010 gaf Banimmo een obligatie met warrants uit, waaraan een coupon van 5,15 % gehecht was. Deze uitgifte werd op 10 juni 2015 terugbetaald tegen haar nominale waarde van € 75 miljoen.

In mei 2013 zette Banimmo een openbaar bod tot omruiling op, dat betrekking had op al haar obligaties die op 10 juni 2015 vervielen. Iedere obligatiehouder kreeg het voorstel om elke nominale coupure om te ruilen voor een nieuwe coupure met een rendement van 5,20 % en vervaldatum op 30 mei 2018. Bij de afsluiting van de periode om in te gaan op het bod tot omruiling, waren 34 072 obligaties ingebracht. Dit kwam neer op een nominaal bedrag van € 34,072 miljoen. Deze obligaties zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels. De 40 923 obligaties die niet werden ingebracht in het kader van het bod werden op hun vervaldatum terugbetaald, in juni 2015 dus.

In februari 2015 deed Banimmo een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar en zullen vervallen op 19 februari 2020. Ze leveren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25 % op. Deze obligaties zijn genoteerd op NYSE Alternext Brussels.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande grafiek toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2017. Deze is gebaseerd op de laatste "transparantie-verklaring" die Banimmo ontving en geeft de aandeelhouders weer die meer dan 3 % van de aandelen in bezit hebben.



PRAKTISCHE WERKWIJZEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Gezien het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering van 8 mei 2018 niet voorstellen om een dividend uit te keren.

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone Algemene Vergadering	8 mei 2018
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2018	27 juli 2018

COVERAGE DOOR ANALISTEN

FINANCIËLE INSTELLING	NAAM	ADRES	TELEFOON	E-MAIL
KBC SECURITIES	Alexander Makar	Havenlaan 12 1080 Brussel	+32 2 429 39 39	alexander.makar@kbcsecurities.be

Jaarverslag

over de geconsolideerde rekeningen



1. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

A. COMMERCIEËLE EN HUURACTIVITEITEN

De algemene bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de werkelijk beschikbare oppervlakten, komt eind 2017 op 83 %. Dat ligt in de lijn van het cijfer van eind 2016. De nieuwe overeenkomsten die werden ondertekend voor Dolce La Hulpe B14 en ook deze die Banimmo France sloot voor Anglet en Verpantin compenseerden het vertrek van huurders uit Diamond.

Op commercieel vlak werden in 2017 heel wat offertes opgemaakt. Voor sommige dossiers volgde een handtekening (zie 'overdrachten' verder). Andere lopen nog, onder meer twee voor de huur van ongeveer 6 000 m² van de Diamond-kantoren in Vorst.

B. ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Voor de site Athena Business Center (Vilvoorde) kreeg Banimmo de machtiging om de bestemming te wijzigen. Het nieuwe RUP (bestemmingsplan) staat 220 wooneenheden toe.

Voor de site North Plaza (13 800 m²) werd een wijzigingsvergunning aangevraagd om het gebouw verticaal te kunnen opdelen. De geplande twee inkomhallen en verdiepingen van 400 tot 900 m² zouden het huuraanbod heel wat flexibeler moeten maken.

De procedures bij de Stad Charleroi voor de ruil van percelen op de site S.D.E.C. lopen verder. Eens ze rond zijn, wordt een masterplan opgemaakt.



In de verbonden onderneming Conferinvest werd het contract met Deloitte University eind mei vernieuwd voor nog eens drie jaar, van midden 2018 tot midden 2021. Het omvat betere voorwaarden voor de twee hotels, Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly.

In het dossier The Loop in Gent heeft Banimmo akte genomen van de beslissing van de Stad om geen toestemming te geven voor een Outlet Center. Tegelijk praat Banimmo verder met mogelijke partners om in 2018 te starten met de toepassing van een uitvoerbare vergunning op Veld 5.

Banimmo France tekende de tijdelijke bezettingsovereenkomst van 55 jaar voor de site La Défense ("Table Square"-project) en ook het contract voor de vastgoedpromotie, om de werken zoals gepland te starten in het eerste halfjaar van 2018.

Op de site Verpantin (4 700 m²), in de Parijse regio, gaat Banimmo France verder met de renovatie van de winkelgalerij, waarin ze in 2017 bijna € 2 miljoen heeft geïnvesteerd.

C. ACQUISITIES

Banimmo France haalde de opdracht binnen voor de herontwikkeling van de "Halle de la Gare du Sud" in Nice. Het gaat om een erfpachtovereenkomst van 45 jaar voor de inrichting van een "Chefs Fooding & Vintage" pool van 2 700 m².



2. Informatie over onderzoek en ontwikkeling

In het voorbije boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar dochterondernemingen activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

3. Eigen aandelen

Op 1 januari 2017 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2017 was Banimmo dus eigenaar van 106 620 eigen aandelen.

4. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar

D. OVERDRACHTEN

In februari 2017 vond de overdracht plaats van de verbonden onderneming Tervueren Invest NV, eigenaar van de kantoorruimte aan de Desguinlei in Antwerpen.

Banimmo tekende eind juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife van de administratieve erfpachtovereenkomst voor de Halle Secrétan in Parijs. De voorlopige verkoopovereenkomst was al sinds eind 2016 getekend, maar voor de concrete overdracht moest de Stad Parijs de nieuwe eigenaar goedkeuren, wat nu ook gebeurde.

In september verkocht Banimmo een klein perceel (57 are) van haar gronden in Ans aan de Politiezone van de gemeente. Ze tekende in december een voorlopige verkoopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van de aflevering van de vergunningen voor 25 % van de terreinen in Ans (site Bonne Fortune).

Nadat de Waalse Overheidsdienst op 15 juni 2017 het kantoorgebouw in Namen aanvaardde, dat in het bezit is van de joint venture Bureau Cauchy C, werden in november 2017 de toekomstige erfpachtvorderingen overgedragen. Tegelijk droeg Banimmo in december haar participatie van 50 % in Bureau Cauchy A over aan haar partner Thomas & Piron.

In het kader van haar desinvesteringsplan verkocht Banimmo in november 2017 de Marché Vaugirard aan haar referentieaandeelhouder Affine. Deze winkelgalerij is gelegen in het 15^e arrondissement van Parijs, tegenover de Gare Montparnasse.

Zoals in het WCO-plan van eind 2016 was bepaald, droeg Urbanove in april 2017 de vennootschap Le Côté Verre (eigenaar van het winkelcentrumproject in Namen) over aan Besix. In november 2017 volgde de overdracht van de activa die in handen waren van haar dochterondernemingen Les Rives de Verviers / Avenir Promotion / Bijouterie Doutrepoint (eigenaars van het winkelcentrumproject in Verviers), aan City Mall. Het Urbanove-dossier heeft nu geen enkele financiële impact meer op de rekeningen van Banimmo.

A. HUURINKOMSTEN

De nettohuurinkomsten komen voor 2017 op € 4 miljoen, tegen € 8,2 miljoen in 2016. Deze forse daling is toe te schrijven aan het verlies van huurinkomsten door de overdrachten in 2016 en 2017.

B. OPBRENGST VAN DE VERKOOP VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD EN DE BESTELLINGEN IN UITVOERING

De vennootschap boekte in 2017 een verkoopopbrengst uit gebouwen in voorraad van € 55 miljoen, vergeleken met een bijzonder hoge verkoopopbrengst van € 132,7 miljoen in 2016 (waarvan € 129,4 miljoen te verklaren is door de verkoop van de Marché Saint Germain in Parijs).

Deze opbrengst bestaat uit:

- > € 27,8 miljoen op de verkoop van de Halles Secrétan (Parijs)
- > € 13,25 miljoen op de verkoop van Tervueren Invest (Antwerpen)
- > € 11,7 miljoen op de verkoop van de Galerie Vaugirard (Parijs)
- > € 1,9 miljoen op de verkoop van Bureau Cauchy A (Namen)
- > € 0,29 miljoen op de verkoop van grond in Ans (Luik)

C. ERELONEN

Er werd voor € 0,6 miljoen aan erelonen en commissies geïnd.

D. KOSTEN EN LASTEN VAN DE VERKOOP VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD EN DE OPERATIONELE BESTELLINGEN IN UITVOERING

De kosten en lasten van de verkoop van de gebouwen in voorraad van € 44 miljoen vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die tijdens het jaar werden verkocht. Vergelijken met de opbrengst uit de verkoop van deze activa (zie hierboven) genereerde Banimmo een meerwaarde van € 11 miljoen.

E. RESULTAAT UIT DE VERKOOP VAN INVESTERINGSGEBOUWEN

Geen.

F. WINST/VERLIES VAN REËLE WAARDE OP INVESTERINGSGEBOUWEN EN WAARDEVERMINDERING OP GEBOUWEN

De waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS40) werd iets naar beneden bijgesteld, met € 1,1 miljoen. De gebouwen in voorraad (IAS2) ondergingen een waardevermindering van € 3,8 miljoen. Deze vermindering werd voornamelijk genoteerd op de kosten voor de geplande en vervolgens geschrapte ontwikkeling van het Design Outlet Center in Gent en op het gebouw van Rocquencourt (Frankrijk).

G. BEDRIJFSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 6,9 miljoen, tegen € 9,7 miljoen vorig jaar. Deze forse daling is het resultaat van het strategisch plan dat in 2016 werd ingevoerd om de kosten te drukken, in het kader van de geconcentreerde portefeuille, terwijl tegelijk de nodige competenties voor de ontwikkeling van de pipeline worden behouden.

H. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het operationeel resultaat van € 4 miljoen ligt een stuk lager dan in 2016. Dat jaar was dan ook gekenmerkt door de zeer hoge marge die de verkoop van de Marché Saint Germain genereerde.

I. FINANCIËLE KOSTEN

Voor 2017 belopen de netto financiële kosten € 5,5 miljoen, tegen € 9,1 miljoen in 2016.

De gemiddelde financiële schuld daalde in 2017 naar € 138,25 miljoen, of dus 43 % ten opzichte van de € 243,1 miljoen in 2016.

De gemiddelde kostprijs van de schulden belooft 3,5 %, vóór impact van de indekkingsinstrumenten, en 4,5 % na impact.

De verhouding netto financiële schulden op balanstotaal (LTV) komt op 31 december 2017 op 58,1 %.

J. ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

In 2017 genereerden de ondernemingen waarop vermogensmutatie toegepast is, geen enkel resultaat.

K. BELASTINGEN

De belastinglasten van € 2,3 miljoen houden verband met de verkoop van de Halles Secrétan in Parijs.

L. NETTORESULTAAT

Uit het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) over het jaar blijkt een verlies van € 3,9 miljoen, tegen een verlies van € 15,4 miljoen in 2016.

106 620

eigen aandelen



5. Toelichting bij de balans

De rechtstreekse vastgoedportefeuille is samengesteld uit investeringsvastgoed voor in totaal € 27 miljoen, voorraden voor € 98 miljoen en vaste activa aangehouden met het oog op verkoop voor € 10,5 miljoen.

Deze rubrieken slonken in 18 maanden tijd aanzienlijk door het programma voor de verkoop van activa dat in 2016 werd vastgelegd. Dit was vereist door de verplichting om de schuldenlast sterk terug te schroeven.

De rubriek langlopende financiële activa evolueert fors en krimpt van € 24,4 miljoen tot € 4,5 miljoen, door de overheveling naar die zelfde rubriek, maar dan kortlopend.

Het eigen kapitaal van de groep, vóór uitkering, bedraagt € 54,1 miljoen, of € 4,8 per aandeel, vergeleken met € 57,7 miljoen eind 2016.

De financiële schulden namen aanzienlijk af tot € 115,1 miljoen, tegen € 172,2 miljoen eind 2016.

6. Geherwaardeerd nettoactief

Op 31 december 2017 bedraagt het Geherwaardeerd nettoactief € 66,3 miljoen, of 5,8 € per aandeel, vergeleken met 7,3 € op 31 december 2016.

Deze vermindering met 1,5 € per aandeel is toe te schrijven aan het resultaat over 2017, aan de waardering van de Franse activa tegen hun verkoopwaarde volgens de ondertekende verkoopovereenkomst, aan de aanpassing van het project in Gent (met de schrapping van het project voor het Design Outlet Center) en de aanpassing van de uitstapwaarden van de hotels.

7. Gebeurtenissen na de afsluiting

Op 21 december 2017 tekende Banimmo een verkoopbelofte voor alle aandelen die ze in Banimmo France had. De concrete uitvoering van deze belofte, die aan een aantal opschortende voorwaarden verbonden was, vond plaats op 27 februari 2018. De akte voor de verkoop van de aandelen werd op 7 maart 2018 getekend. Dit is een belangrijke stap in de stra-

tegie van Banimmo, nu de zoom weer helemaal op België ligt en haar financiële situatie geconsolideerd is.

8. Vooruitzichten

De teams van Banimmo hebben tijdens het boekjaar 2017 heel wat werk verzet om de ontwikkeling van de activiteiten van de vennootschap weer op het goede spoor te krijgen. Dat wil zeggen drastische afbouw van de bankschulden, verdere aanpassing van de activaportefeuille, een dynamisch beheer van de dossiers die moeten leiden tot de opzet van ontwikkelingen in 2018, alleen of met partners, - op basis van haar omvangrijke grondreserves, die het haar mogelijk maken om tot 325 000 m² te ontwikkelen -, optimalisering van de kosten, enz.

Een volgende grote stap zal worden gezet wanneer de obligatie-uitgifte in mei 2018 vervalt, want daar werd een groot deel van de middelen van de vennootschap aan besteed.

9. Aanwijzingen over de omstandigheden die ruim invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap

De raad van bestuur heeft geen kennis van andere omstandigheden die een merkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap dan deze die in vorig punt werden belicht.

10. Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat de rentevoeten betreft, heeft de vennootschap het beleid gehanteerd om dit risico af te dekken met instrumenten van het type renteswap of met een combinatie van floors en caps met gelijkaardige duur en bedragen. Voortaan geeft de firma de voorkeur aan de CAP.

De instrumenten maken het mogelijk om gemiddeld 70 % van de normaal verwachte schuldgraad te dekken.



11. Aan de activiteiten verbonden risico's en onzekerheden

Banimmo heeft in haar activiteiten vooral te maken met risico's die verbonden zijn aan de vastgoedmarkt in het algemeen, de risico's inzake het bekomen van financieringen, de risico's in verband met de huurders en hun solvabiliteit en ook het technisch risico dat gepaard gaat met de omschakeling en herpositionering van de onroerende activa, om maar de belangrijkste te noemen.

12. Interne controle en "Corporate Governance" bepaling

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de systemen voor de interne controle en het risicobeheer bij de vennootschap, op basis van de belangrijkste bestanddelen van de interne controle die de wet vastlegt.

De interne controlesystemen houden echter rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het beperkte personeelsbestand en het vrij horizontaal hiërarchisch systeem en ook met de beschikbaarheid van de bedrijfsleiders in de dagelijkse werking van de vennootschap.

DE CONTROLE-OMGEVING

De raad van bestuur heeft een befaamd extern adviesbureau ingeschakeld om de belangrijkste risico's in de vakgebieden van Banimmo te beoordelen. Het gaat om de opvolgingsprocedures, de regels voor aanwervingen, de toewijzing van de interne verantwoordelijkheden en ook de regels voor de delegatie van bevoegdheden. Dit externe bureau deed een eerste evaluatie in 2015.

Momenteel is deze controle-omgeving rond vier belangrijke organen opgebouwd:

- > Een directiecomité dat zijn aanbevelingen doet aan de raad van bestuur zodra het om een bepaald bedrag gaat; het doet ook uitspraak over elke materie die niet strikt met vastgoed te maken heeft, maar wel relevant is voor het dagelijks beheer van de vennootschap.
- > Een auditcomité dat zich, met de hulp van de commissaris vooral, vergewist van de naleving van de verslagregels en de boekhoudprocedures, de kwantificatie en de opvolging van de belangrijkste financiële en vastgoedrisico's voor de vennootschap, het onderzoek van de rekeningen, de opvolging van de kasstromen en de kwaliteit van de financiële informatie die op de markt verspreid wordt. Het brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur. Het kan zich over elk punt buigen dat het nuttig acht.
- > Een investeringscomité dat de investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.
- > Tot slot een benoemings- en remuneratiecomité dat aan de Raad voorstellen doet voor de benoeming van bestuurders, de aanstelling van de bedrijfsleiders, het beleid voor de bezoldiging van het directiecomité en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.

De werking van elk orgaan ligt vast in geschreven procedures en reglementen die iedere betrokken partij krijgt. De interne processen worden in een schriftelijke formele vorm gegoten.

De hoeksteen van de hele constructie, het Corporate Governance Charter, is te vinden op de officiële website van de vennootschap.

RISICOBEBEER

De vennootschap stippelt haar beleid van vastgoedinvesteringen uit zowel op grond van het gekozen type actief als van zijn relatieve gewicht in de portefeuille, de beoogde rentabiliteit en financiële return voor elk actief.

Op verzoek van het auditcomité maakt de financiële directie geregeld een overzicht van de eventuele vastgestelde afwijkingen in de beheersing van deze risico's.

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De vennootschap volgt het risicobebear op met een aantal informaticasystemen.

Micro-economisch, dit wil zeggen voor elk onroerend actief, beschikken de verantwoordelijken over ad-ho-tools, momenteel in Excel, maar gestandaardiseerd voor de variabele parameters. Tegelijk implementeerde de vennootschap specifieke software voor het vastgoedbeheer die elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een onroerend actief in portefeuille. Deze controle wordt versterkt door een nog beter presterende planning-/budgetteringstool.

Macro-economisch beschikt de vennootschap over analytische boekhoudsoftware om eventuele afwijkingen in de uitvoering van de beslissingen uit te lichten. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam dat onder toezicht van de financiële directie staat. De omzetting van deze gegevens in IFRS-principes gebeurt met consolidatiesoftware.

De efficiëntie van de interne controle bij de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt op verschillende manieren gegarandeerd.

Voor Conferinvest, Grondbank The Loop en Urbanove Shopping Development zetelt Banimmo in de raden van bestuur of neemt ze deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt ze de rapportering en de afsluiting van de rekeningen.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Diverse informaticasystemen ondersteunen de controle-tools.

Het opvolgen van deze bestaande tools en de support op het vlak van uitrusting en opslag zijn uitbesteed aan een dienstverlener van kwaliteit. Deze waarborgt dat gegevens snel kunnen opgehaald worden bij langdurige storingen of wanneer ze door overmacht verloren gingen.

De bekendmaking van de nodige informatie aan de markt is de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het auditcomité en van de raad van bestuur wat de periodieke informatie betreft.

De publicatiekalenders worden een jaar vooraf opgesteld, zodat de mededelingen geen vertraging oplopen.

Voor gerichte mededelingen aan de markt is enkel het directiecomité bevoegd.

De functie van "Compliance Officer" wordt uitgeoefend door de secretaris-generaal. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Governance Charter en algemener de ethiek, wordt hem voor advies voorgelegd.

BEGELEIDING

Alle bepalingen en procedures in verband met de voorstelling van de financiële staten en ook de opvolging van de kasstroom vallen onder de verantwoordelijkheid van de financiële directie.

Deze brengt geregeld verslag uit aan het auditcomité, dat vier keer per jaar samenkomt of telkens als het dit nodig acht. Gezien de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van haar huidige werkwijzen, acht het auditcomité het niet nuttig om een specifieke interne auditfunctie in het leven te roepen.

De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van zijn werkzaamheden voor aan het auditcomité.

In 2016 werd de controle van de efficiëntie van de systemen voor de controle en het risicobebear niet opgenomen in notulen, maar het auditcomité heeft een extern bureau gemachtigd om de kwaliteit van de bestaande systemen te toetsen. Om de drie jaar wordt een dergelijke opdracht voorzien.

13. Milieu

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande "due diligence" en eventuele ontvangen waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico's worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap.

Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico's verbonden aan de Albert Building, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

14. Bijzondere bepalingen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod op de vennootschap

De aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine R.E. en Strategy, Management and Investments die op 7 april 2016 van kracht werd, werd op 30 september 2017 opgezegd.

Er zijn verder geen aandeelhoudersovereenkomsten.

Bij een controlewijziging die gepaard gaat met een verandering van de directie van de vennootschap, beschikken sommige leden van het management over een bijzondere overeenkomst die een afkoopsom van 12 maanden garandeert.

15. Dividend

Gelet op het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur de Algemene Vergadering niet voorstellen om een dividend uit te keren.

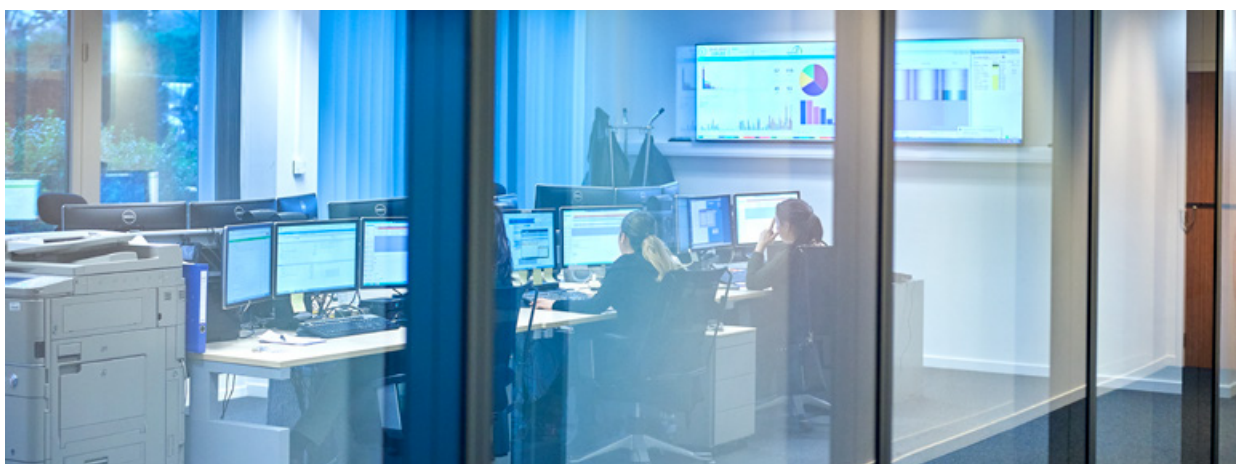
16. Kwijting aan de commissaris

Aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitvoering van zijn mandaat tijdens het boekjaar dat op 31 december 2017 afgesloten werd.

17. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van minstens een lid van het auditcomité

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek der Vennootschappen bevestigt de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid van minstens een lid van het auditcomité sinds de Algemene Vergadering van 9 mei 2017.

Opgemaakt te Brussel op 27 maart 2018.



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 0888 061 724.

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, en houdt waar nodig rekening 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 en geüpdatet door de raad van bestuur van Banimmo op 21 november 2017 en wil volledige informatie verstrekken over de regels van behoorlijk bestuur die van kracht zijn in de vennootschap. Het Charter kan geraadpleegd worden op de website van Banimmo (www.banimmo.be).

1. Corporate Governance verklaring van de vennootschap

1.1 REFERENTIECODE

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

1.2 NALEVING VAN DE CODE

De vennootschap heeft zich aan de Code aangepast. De vennootschap beschikt over drie onafhankelijke bestuurders (art. 526 ter van het Wetboek der Vennootschappen) sinds de algemene vergadering van 9 mei 2017.

1.3 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

De belangrijkste kenmerken van de interne controle en risicobeheerssystemen zijn de volgende:

- > de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- > de raad van bestuur wordt bijgestaan door het audit-comité;

> 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 2017 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 3 onafhankelijke in de zin van het Wetboek der Vennootschappen en van de bijlage A van de Code Daems.

In het boekjaar 2017 kwam de raad van bestuur 11 keer samen, waarvan 3 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te bespreken

- > de voorbereiding van de jaarrekening 2016, met name het jaarverslag;
- > het budget 2017 en de opvolging van de thesaurie;
- > de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk, waarvan een project in Nice (Frankrijk);
- > de jaarlijkse zitting zonder het management;
- > de financiële en bankrelaties, het beheer van het gesyndiceerd krediet en zijn terugbetaling;
- > het bijzonder verslag aan de aandeelhouders overeenkomstig artikel 633 van het Wetboek der Vennootschappen;
- > de benoeming van een onafhankelijke vrouwelijke bestuurder door coöptatie;
- > de vermindering van de kosten;
- > de delegatie van bevoegdheden;
- > de samenstelling van de verschillende comités vanaf 9 mei 2017;
- > de openstelling van het kapitaal van Banimmo France en van Banimmo België;
- > de vooruitgang van de huidige dossiers;
- > de investering in de Halle de la gare du Sud in Nice door Banimmo Frankrijk;

> de dossiers Conferinvest, Rocquencourt, Groenloo, The Loop en North Plaza;

- > de verkoop van de SAS Vaugirard aan Affine et de toepassing van art. 524 van het Wetboek der Vennootschappen;
- > de actualisering van het governance charter;
- > het business plan 2018-2022;
- > de opvolging van de lopende onderhandelingen met het oog op de ontwikkeling van Veld 12 in Gent en
- > de verhuring/renovatie van het gebouw North Plaza.

1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2017 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2016 en deze van het eerste semester van 2017.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- > het afsluiten van de rekeningen 2016 en van de resultaten van het eerste semester van 2017;
- > het budget 2017;
- > de thesaurie situatie en de beschikbare reserves;
- > de terugbetaling van het gesyndiceerd krediet en de naleving van de bank- en obligatieconvenants en
- > de evolutie van de dossiers in portefeuille.

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

Het auditcomité heeft de evolutie van de auditreglementering bestudeerd.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2017 vier keer samengekomen om te beraadslagen over:

- > de doelstellingen van de leden van het directiecomité voor 2017 en de overeenkomende bonussen;
- > de verloningspolitiek;
- > de hernieuwing van de raad van bestuur en
- > het zoeken naar een onafhankelijke vrouwelijke bestuurder.

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

Het investeringscomité is in 2017 een keer samengekomen om te delibereren over het dossier Halle de la Gare du Sud in Nice.

1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van haar comités

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

De leden van de comités worden benoemd door de raad van bestuur die hun mandaat op elk moment kan herroepen. De duur van het mandaat van een lid aan een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.

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.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 11/11.
- > Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 4/4.
- > Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Alain CHAUSSARD

- > 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 2017: 11/11.
- > Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 3/3.
- > Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

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.
- > Lid van het benoemings- en remuneratiecomité vanaf 9 mei 2017.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 10/11.
- > Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Catherine SABOURET

- > Onafhankelijke bestuurder vanaf 7 december 2016.
- > Lid en voorzitter van het auditcomité en lid van het benoemings- en remuneratiecomité vanaf 9 mei 2017.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 10/11.

> Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 2/2.

> Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.

> Einde mandaat als bestuurder: 8 mei 2018.

Muriel AUBRY

- > Vaste vertegenwoordiger van Icônes SAS (45, Cité des Fleurs te 75017 Paris, Frankrijk) vanaf 9 mei 2017.
- > Onafhankelijke bestuurder vanaf 9 mei 2017.
- > Lid van het auditcomité en van het investeringscomité vanaf 9 mei 2017.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 7/7.
- > Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 1/2.
- > Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Cyril AULAGNON

- > Vaste vertegenwoordiger van Lyric SaRL (11, Boulevard de Beauséjour te 75016 Parijs, Frankrijk) vanaf 9 mei 2017.
- > Bestuurder en lid van het investeringscomité.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 9/11.
- > Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Matthieu EVRARD

- > Bestuurder vanaf 9 mei 2017.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 6/7.
- > Einde mandaat als bestuurder : 12 mei 2020.

Didrik van CALOEN

- > Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (3, Place Thomas Balis te 1160 Brussel, RPR Brussel 0472 171 650).
- > Bestuurder en lid en voorzitter van het investeringscomité.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 11/11.
- > Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

André BOSMANS

- > Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (42, Posteernestraat 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 2017: 10/11.
- > Einde mandaat: 14 mei 2019.

Dominique de VILLE de GOYET

- > Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (28 Rue Saint-Martin te 1457 Nil-Saint-Martin, RPR Nijvel 0469.114.665).
- > Bestuurder tot 9 mei 2017.
- > Voorzitter van het auditcomité en lid van het investeringscomité tot 8 mei 2017.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 3/4.
- > Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Patrick BUFFET

- > Vaste vertegenwoordiger van PBA SARL (7, Avenue Frédéric Le Play te 75007 Parijs, Frankrijk).
- > Bestuurder tot 9 mei 2017.
- > Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 3/4.
- > Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 3/3.
- > Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Emmanuel van INNIS

- > Bestuurder tot 9 mei 2017.
- > Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 2/4.
- > Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2017: 3/3.
- > Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

- > Vaste vertegenwoordiger van Alix SARL (Rue Soumaya, Résidence Sharazade 3, 5^e étage n° 22 – Palmiers, Casablanca, Maroc).
- > Bestuurder tot 9 mei 2017.
- > Lid van het auditcomité.
- > Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017: 4/4.
- > Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2017: 1/1.
- > Einde mandaat als bestuurder: 9 mei 2017.

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 2017: 11/11.
- > Einde mandaat als bestuurder: 8 mei 2018.

UITVOEREND MANAGEMENT

Deraad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het Wetboek der 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 2017 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek der 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 verlaten.
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-generaal.

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 der 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

Voornaamste eigenschappen van het evaluatieproces van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders.

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming, en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is.

1.7 BONUS IN DE VORM VAN AANDELEN

Tijdens het boekjaar 2017 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 2017 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 der 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 2017 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 2016 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2017:

- > De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15 000 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 € 1 000 exclusief BTW per vergadering. Voor de deelname aan de vergaderingen van het auditcomité wordt het maximale bedrag van zitpenningen per jaar beperkt tot € 3 000.

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

a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestatie.

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) De eigenschappen van de prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er waren geen prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend.

c) De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

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

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

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2017 ontvangen de onafhankelijke bestuurders Access & Partners SA en mevrouw Catherine Sabouret elk een bedrag van € 15 000 exclusief BTW, Icônes SAS ontvangt een bedrag van € 10 000 exclusief BTW, Icode SPRL, PBA SARL en Alix SARL ontvangen elk een bedrag van € 5 000 exclusief BTW en de heer Emmanuel van Innis ontvangt een bedrag van € 2 500 exclusief BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Lyric SARL en SMI BVBA krijgen allen eenzelfde vergoeding van € 15 000 exclusief BTW en de heer Matthieu Evrard krijgt een bedrag van € 10 000 exclusief BTW.

Voor het boekjaar 2017 werd een vergoeding van € 3 000 exclusief BTW toegekend aan MAB Finances SAS, € 2 000 exclusief BTW aan mevrouw Catherine Sabouret, € 1 000 exclusief BTW aan Icode SPRL, Alix SARL en Icônes SAS voor hun deelname aan het auditcomité.

Een vergoeding van € 4 000 exclusief BTW werd toegekend aan Affine R.E. SA, van € 3 000 exclusief BTW aan PBA SARL en aan de heer Emmanuel van Innis en van € 1 000 exclusief BTW aan Access & Partners SA en aan mevrouw Catherine Sabouret voor hun deelname aan de benoemings- en remuneratiecomités. En een vergoeding van € 1 000 exclusief BTW werd toegekend aan Strategy Management & Investments BVBA, MAB Finances SAS, Lyric SARL en Icônes SAS elk voor hun deelname aan de investeringscomités.

Gedurende het boekjaar 2017 heeft een niet-uitvoerende bestuurder, Strategy, Management and Investments BVBA, bijzondere taken uitgevoerd. Voor deze taken werd hem een vergoeding toegekend van € 94 855 exclusief BTW.

1.8.4. 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 € 442 000 exclusief BTW, voor de periode van 1 januari tot 31 december 2017.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 350 000 exclusief BTW;

b) variabele remuneratie: € 92 000 exclusief BTW;

c) pensioen: geen enkel bedrag;

d) de 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; met inbegrip van de verzekering leven/overlijden, invaliditeit en hospitalisatie; de bijdragen voor sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen.



2. Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

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, € 1 836 035 exclusief BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 262 603 exclusief BTW;
- b) variabele remuneratie: € 468 980 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: € 73 618 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 : € 30 833 exclusief BTW.

1.8.6 Tijdens het boekjaar 2017 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 overeenstemmende vergoeding, van 12 maanden maximum.

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.

Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders. In de loop van het boekjaar 2017 is het aantal vrouwelijke bestuurders van twee naar drie geëvolueerd.





3. Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig bijlage B van de Code is André Bosmans, secretaris-generaal, compliance officer. De compliance officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap die voor eigen rekening worden uitgevoerd door de bestuurders en door andere door hen aangewezen personen, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

3.1 TOEZICHT OP UITGEVOERDE TRANSACTIES OP BANIMMO-AANDELEN

De compliance officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het 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 conflict-situatie 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 der Vennootschappen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur, en in artikel 524 ter van het Wetboek der 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 der 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, als ook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2017 werd deze procedure enkel toegepast voor de verkoop van de SAS Paris Vaugirard. Voor geen enkele andere verrichting was de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.



ARTIKEL 523 VAN HET WETBOEK DER VENNOOTSCHAPPEN

De bestuurders Affine R.E., MAB Finances SAS, Lyric SARL en Matthieu Evrard hebben tijdens de raad van bestuur van 12 oktober 2017 een tegengesteld belang van patrimoniale aard aan een beslissing van de raad van bestuur.

In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek der 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 12 oktober 2017:

"Cession de 100 % de la SAS Paris Vaugirard à Affine afin de permettre à la SAS Paris Vaugirard de bénéficier d'un crédit du CIC lui permettant de rembourser un montant de € 7,5 millions aux banques ING/KBC dans le cadre du crédit syndiqué venant à échéance le 31 octobre.

Affine RE, MAB Finances SA, Lyric SA et Matthieu Evrard 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 et Affine RE décrite ci-dessus. Ils en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée les quatre administrateurs Affine RE, MAB Finances SA, Lyric SA et Matthieu Evrard n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.

La présidente a ensuite abordé l'examen de l'ordre du jour :

1. Description de l'opération. (voir point 1 de l'Avis du comité des administrateurs indépendants (annexe 1))
2. Conséquence patrimoniale pour la société : cette opération permettra à Banimmo de bénéficier de la réduction

de l'encours du crédit syndiqué à concurrence de € 7,5 millions d'ici son échéance le 31 octobre 2017. L'opération sera neutre pour Banimmo. (voir aussi l'Avis du comité des administrateurs indépendants)

3. *L'Avis du comité des administrateurs indépendants au conseil d'administration Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés qui a émis un avis favorable (copie en annexe 1)*

4. *Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité des administrateurs indépendants 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.

A 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 Conseil donne mandat au Comité de direction pour finaliser les conventions en cours de rédaction et demande que ces contrats stipulent la participation active et le suivi de la vente par Banimmo (conseil d'administration et comité de direction).*
6. *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".*

Overeenkomstig met artikel 524 van het Wetboek der Vennootschappen, volgt hierna de appreciatie van de commissaris:

"RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS SUITE A LA DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA EN DATE DU 12 OCTOBRE 2017"



**RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS
RELATIF À LA DÉCISION PRISE LE 12 OCTOBRE 2017
PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA**

Conformément à la mission que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de Banimmo SA (« Banimmo ») dans le cadre de la procédure prévue à l'article 524 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant l'opération suivante (l'« Opération »):

- (i) La banque CIC a marqué un accord de principe pour le refinancement de la SAS Paris Vaugirard (« PV ») à hauteur de 7,5 MEUR, pour autant notamment que le contrôle sur la société soit exercé dorénavant par Affine R.E. (« Affine »), actionnaire détenant un contrôle de fait sur Banimmo, et non plus par Banimmo.
- (ii) Préalablement, Banimmo a recapitalisé PV à concurrence de 9,4 MEUR par conversion d'une partie de ses créances détenues en compte-courant associé, soit un montant de 6,0 MEUR existant au 30/06/2017 et une avance complémentaire de 3,5 MEUR faite en juillet 2017.
- (iii) Les capitaux propres de PV, établis selon une situation pro-forma au 30/06/2017 tenant compte de la conversion de créance en capital mentionnée au point précédent, s'élèvent à 998 KEUR ; ce montant ne tient toutefois pas compte du résultat dégagé par PV depuis le 1/07/2017.
- (iv) Pour satisfaire aux exigences de la banque CIC, Banimmo se propose de vendre l'ensemble des actions PV à Affine, pour un prix indicatif de 3.096 KEUR. Ce prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de diverses conditions liées notamment au prix de vente obtenu de l'actif immobilier sous-jacent.
- (v) Conformément aux statuts de Banimmo et au Code des sociétés, l'Opération est soumise à l'accord du Conseil d'administration de Banimmo. L'Opération est notamment soumise aux dispositions de l'article 524 §2 et §3 du Code des sociétés qui prévoit qu'un comité de trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant, fasse rapport sur les conséquences pour Banimmo de l'opération envisagée. L'article 523 du Code des sociétés est également applicable dans le chef de plusieurs administrateurs de Banimmo.

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 PV établi par la direction de Banimmo (vendeur) et Affine (acheteur) 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 et Affine dans le document de détermination de la valeur des actions de PV.

A notre avis et sur la base de la mise en œuvre des procédures énumérées ci-dessus, 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.
- 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 ;
- 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.

Le prix de cession final à Affine des actions PV détenues par Banimmo est déterminable mais indéterminé. Il sera définitivement fixé sur la base de l'actif net comptable corrigé de PV après la vente de l'actif immobilier sous-jacent détenu par PV.

Conformément aux normes professionnelles applicables, 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 12 octobre 2017

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représenté par

Philippe Gossart

Inhoud

52 Jaarrekeningen

- 52 Geconsolideerde resultatenrekening
- 52 Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat
- 53 Geconsolideerde balans
- 54 Geconsolideerd overzicht van de kasstromen
- 56 Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- 57 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

110 Verslag van de commissaris

116 Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo

118 Aanvullende informatie

- 119 Maatschappelijk kapitaal
- 119 Oprichtingsakte en statuten
- 125 Controle van de Vennootschap
- 125 Verklaringen
- 125 Werknemers
- 125 Milieu
- 125 Rechtszaken en arbitrage
- 125 Commissaris
- 126 Organogram





Jaar- rekeningen

Geconsolideerde resultatenrekening

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2017	2016	2015
Huurinkomsten	19	6 996	11 640	11 402
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	54 952	132 716	17 612
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering		3 142	-	23 093
Opbrengsten uit de ordinare activiteiten		65 090	144 356	52 107
Kosten van verhuring	19	-3 027	-3 444	-3 283
Kostprijzen van verkochte gebouwen in voorraad	20	-44 011	-72 092	-16 869
Kostprijzen van verkochte bestellingen in uitvoering	20	-2 577	-	-17 502
Kosten van de ordinare activiteiten		-49 615	-75 536	-37 654
OPERATIONEEL VASTGOED RESULTAAT		15 475	68 820	14 453
Erelonen en beheersvergoedingen		587	548	1 092
Netto resultaat op vastgoedverkoop	20	-	-1 269	-3 925
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-1 101	-386	-575
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-3 829	-14 713	-4 000
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-155	-424	-16
VASTGOEDRESULTAAT		10 977	52 576	7 029
Administratieve kosten	23	-6 941	-9 683	-9 077
Andere inkomsten		-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		4 036	42 893	-2 048
Financiële kosten	25	-6 029	-38 729	-32 486
Financiële opbrengsten	25	482	1 925	1 953
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	8	81	-1 122	-2 035
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelnemingen van verbonden ondernemingen en joint ventures	8	-203	449	-
Netto resultaat op de verkoop van verbonden ondernemingen en joint venture	20	-	-1	1 038
Resultaat op andere financiële vaste activa	25	-1	90	-109
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-1 634	5 505	-33 687
Belastingen	26	-2 278	-20 915	453
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		-3 912	-15 410	-33 234
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		-3 912	-15 410	-33 234
Toewijsbaar aan:				
– Aandeelhouders van de vennootschap		-3 912	-15 410	-33 227
– Minderheidsbelangen		-	-	-7
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		-0,34	-1,36	-2,93

Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Netto resultaat	-3 912	-15 410	-33 234
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	306	47	-369
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	306	47	-369
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	-3 606	-15 363	-33 478
Toewijsbaar aan:			
– Aandeelhouders van de vennootschap	-3 606	-15 363	-33 471
– Minderheidsbelangen	-	-	-7

De toelichtingen 1 tot 37 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2017.

Geconsolideerde balans

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2017	2016	2015
Activa				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	26 995	37 879	65 948
Materiële vaste activa	7	219	335	493
Immateriële vaste activa		200	58	75
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en joint ventures	8	5 271	6 403	7 520
Uitgestelde belastingactiva	16	281	255	5 504
Langlopende financiële activa	9	4 496	24 423	45 862
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	540	1 628	4 982
TOTAAL VASTE ACTIVA		38 002	70 981	130 384
VLOTTENDE ACTIVA				
Gebouwen in voorraad	11	98 035	138 613	192 387
Gebouwen - Bestellingen in uitvoering	11	-	2 569	2 281
Kortlopende financiële activa	9	19 171	819	818
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	16 897	22 424	20 516
Kortlopende belastingvorderingen		152	54	652
Kas en kasequivalenten	13	5 651	37 157	3 551
Vaste activa aangehouden voor verkoop	37	10 541	-	-
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		150 447	201 636	220 205
TOTAAL ACTIVA		188 449	272 617	350 589
Eigen vermogen				
Kapitaal	14	79 539	79 539	107 050
Geconsolideerde reserves		-25 402	-21 796	-33 960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep		54 137	57 743	73 090
Minderheidsbelangen		-	-	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		54 137	57 743	73 090
Passiva				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	77 751	108 213	159 570
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	12	2 182	6 053	-
Voorzieningen	17	1 590	2 751	2 085
Handelsschulden en andere schulden	18	1 983	2 591	4 256
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		83 506	119 608	165 911
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	37 374	63 950	86 976
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	602	33	6 416
Kortlopende belastingschulden		2 723	17 437	161
Voorzieningen	17	29	74	76
Handelsschulden en andere schulden	18	10 077	13 772	17 959
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		50 805	95 266	111 588
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		188 449	272 617	350 589

De toelichtingen 1 tot 37 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2017.

Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2017	2016	2015
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten				
NETTO RESULTAAT		-3 912	-15 410	-33 235
- Belastingen	26	2 278	20 914	-453
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ⁴	20	-	1 269	3 925
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa		-	-	398
- (Winst) / verlies uit de verkoop van verbonden ondernemingen en joint ventures	20	-	1	-1 038
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		-	19	-
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad ¹	20	-10 941	-60 624	-743
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering ²	20	-565	-	-5 591
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ³	21	1 101	386	575
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad ⁴	21	3 829	14 713	4 000
- Waardeverminderingen op vorderingen		456	-22	-113
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		-840	-109	109
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	140	162	172
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		41	46	54
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		-79	-133	-355
- Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	8	122	673	2 035
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op verbonden ondernemingen en joint ventures ⁴	25	-	26 234	22 382
- Rentelasten	25	7 100	8 621	8 294
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-482	-1 925	-1 953
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	-495	2 338	1 766
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		-2 247	-2 847	229
Wijzigingen van het werkkapitaal:				
Aankoop van gebouwen in voorraad		-	-13 880	-31 859
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad ⁵		-4 785	-15 763	-43 531
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad ¹		38 700	126 191	16 407
Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering ⁶		-947	-1 122	-15 414
Ontvangsten uit de realisatie van bestellingen in uitvoering ²		-4	-	20 573
Handelsvorderingen en andere vorderingen ⁷		5 001	3 775	-3 908
Handelsschulden en andere schulden		1 449	-2 219	-25
Voorzieningen		-1 206	-817	-692
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		38 208	96 165	-58 449
Betaalde belastingen		-17 188	-322	-1 426
Terug ontvangen belastingen		71	2 531	438
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		18 844	95 527	-59 208

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2017	2016	2015
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsuitgaven in investeringen in vastgoedbeleggingen		-479	-1 214	-1 179
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹		-	13 761	14 700
Uitgaven in materiële vaste activa		-24	-4	-91
Ontvangsten uit de verkoop van materiële vaste activa		-	-	323
Uitgaven in immateriële vaste activa		-183	-29	-34
Verkoop van verbonden ondernemingen en joint ventures		223	444	2 196
Dividenden ontvangen uit financiële activa		-	-	67
Verkoop van financiële activa		-	-19	216
Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen en joint ventures		-4	-4 663	-1 127
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen en joint ventures ⁸		2 947	25	1 905
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen en joint ventures		28	186	266
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		2 508	8 487	17 242
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (-vermindering) van de lopende kredieten ⁹		-23 102	-26 218	8 815
Nieuwe bankleningen ¹⁰		-	16 458	43 920
Terugbetaling van bankleningen ¹⁰		-17 983	-50 190	-4 571
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		-	-	43 498
Terugbetaling van obligaties		-	-	-40 928
Betaalde interesten		-6 868	-8 363	-7 095
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 807	-2 667	-2 748
Andere ontvangen interesten		137	41	9
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-	-25
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-50 623	-70 939	40 875
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-29 271	33 075	-1 091
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	34 922	1 847	2 938
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	5 651	34 922	1 847

De toelichtingen 1 tot 37 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2017.

Voor het jaar 2017:

- De posten "(Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" en "Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" betreffen de verkoop van de gebouwen Desguinlei, Cauchy A, Vaugirard en Halles Secrétan, evenals een perceel van de grond in Ans en de vrijgeving van een deel van waarborg die weerhouden wordt op de verkoop van de Marché Saint Germain, gerealiseerd in 2016. (zie toelichtingen 11 en 20)
- De posten "(Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad" en "Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad" betreffen de verkoop van het gebouw Cauchy C. (zie toelichtingen 11 en 20)
- De post "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de gebouwen Diamond Building, Athena Business Center en Da Vinci H3. (zie toelichtingen 6 en 21)
- De post "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreft de gebouwen Raket en Rocquencourt, evenals de studiekosten die gemaakt werden voor het terrein van The Loop. (zie toelichtingen 11 en 21)
- De post "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" betreft hoofdzakelijk de gebouwen Verpantin, La Défense, Rocquencourt en het einde van de renovatiewerkzaamheden van het gebouw Marché Saint Germain, dat verkocht werd in 2016. (zie toelichting 11)
- De post "Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering" betreft hoofdzakelijk de vrijgave van de waarborgen die weerhouden worden op de bouw van het gebouw Tetris, waarvan de verkoop in 2015 gerealiseerd werd. (zie toelichting 11)
- De post "Handelsvorderingen en andere vorderingen" omvat BTW-terugbetalingen voor zo'n € 4,0 miljoen.
- De post "Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen en joint ventures" betreft hoofdzakelijk de terugbetaling van de lening die aan de verbonden onderneming Bureau Cauchy C was toegekend. (zie toelichting 9)
- De post "Nettoverhoging (- vermindering) van de lopende kredieten" komt overeen met de variatie van de lopende kredieten van de geconsolideerde balans met correctie van de lening van € 7,5 miljoen die getransfereerd werd naar de filiaal Paris Vaugirard, eigenaar van het gebouw Vaugirard. (zie punt 1 hierboven)
- De posten "Terugbetaling van bankleningen" en "Nieuwe bankleningen" komen overeen met de variatie van de bankleningen van de geconsolideerde balans met correctie van de lening van € 6,5 miljoen die getransfereerd werden aan de koper van de filiaal Tervueren Invest, die eigenaar is van het gebouw Desguinlei. (zie punt 1 hierboven)

Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	KAPITAAL	RESERVES VERBONDEN AAN HET KAPITAAL	EIGEN AANDELEN	GECONSOLIDEERDE RESERVES	OPBRENGSTEN EN KOSTEN RECHTSTREEKS ONDER HET EIGEN VERMOGEN GEBOEKT	TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDSBELANGEN	TOTAAL VAN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN
Saldo per 3 januari 2015		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
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, voordien rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt netto uitgestelde bealastingen	9	-	-	-	-	306	-	-	-
Reserves op het kapitaal		-	-158	-	158	-	-	-	-
Resultaat van het boekjaar 2017		-	-	-	-3 912	-	-	-	-
Dividenden		-	-	-	-	-	-	-	-
Andere		-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31 december 2017		79 500	392	-1 843	-24 373	461	54 137	-	54 137

De toelichtingen 1 tot 37 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2017.

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming "GP Beta Holding Company SA". Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping van de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de naam "Banimmo" aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en haar exploitatiezetel is sinds september 2013 gevestigd aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (vroeger aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem). De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitge-

voerd, 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.

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

De geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2017 werd opgesteld volgens de IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") en werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 27 maart 2018 en het geheel wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 8 mei 2018.

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 2017 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 2017.

Deze geconsolideerde financiële staten werden opgemaakt 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 toegelicht onder toelichting 4.

Standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en van toepassing in 2017

Volgende wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn verplicht toepasbaar vanaf boekjaar 2017:

- > Wijziging van de standaard IAS 7 – "Kasstroomoverzicht" getiteld "Informatieverschaffing" – gepubliceerd door het IASB op 29 januari 2016 en goedgekeurd door de EU op 6 november 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017;
- > Wijziging aan de standaard IAS 12 – "Winstbelastingen" getiteld "Uitgestelde belastingvorderingen" - gepubliceerd door het IASB op 19 januari 2016 en goedgekeurd door de EU op 6 november 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017;

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.

- > Wijziging van de standaard IFRS 4 – “Verzekeringscontracten” getiteld “Toepassen van de standaard IFRS 9 Financiële Instrumenten met IFRS 4” - gepubliceerd door het IASB op 12 september 2016 en goedgekeurd door de EU op 9 november 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018;
- > IFRS 9 – “Financiële Instrumenten” - gepubliceerd door het IASB op 24 juli 2014 en goedgekeurd door de EU op 22 november 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018;
- > 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);
- > Wijziging van de standaard IFRS 15 – “Opbrengsten uit contracten met klanten” getiteld “Verduidelijking” - gepubliceerd door het IASB op 12 april 2016 en goedgekeurd door de EU op 31 oktober 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018 (vervroegde toepassing is toegelaten);
- > IFRS 16 – “Huurcontracten” gepubliceerd door het IASB op 13 januari 2016 en goedgekeurd door de EU op 31 oktober 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019 (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. Die normen, wijzigingen en interpretaties zouden, rekening houdend met het patrimonium en de huidige operaties van Banimmo, 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 14 – “Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering” – gepubliceerd door het IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- > IFRS 17 – “Verzekeringscontracten” – gepubliceerd door het IASB op 18 mei 2017 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 IAS 28 – “Investerings in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” - getiteld “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of co-vennootschap”, gepubliceerd door IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- > Wijziging van de standaard IAS 28 – “Investerings in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” getiteld “Langtermijnrente in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” – gepubliceerd door het IASB op 12 oktober 2017 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- > Wijziging van de standaard IAS 40 – “Vastgoedbeleggingen” getiteld “Transfer van vastgoedbeleggingen” – gepubliceerd door het IASB op 8 december 2016 en nog niet goedgekeurd door de EU;

- > Wijziging van de standaard IFRS 9 – “Financiële Instrumenten” getiteld “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie” – gepubliceerd door het IASB op 12 oktober 2017 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.

De impact van deze normen en wijzigingen werd niet in detail onderzocht.

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 verbonden ondernemingen

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 verbonden onderneming 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 verbonden ondernemingen 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 verbonden onderneming 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 verbonden onderneming. 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 vermo-

gensmutatie 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 verbonden onderneming 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 beperkt 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 kantoorgebouwen en commerciële ruimtes in België waarvan Banimmo eigenaar is, 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 aankoop prijs 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 waarderingdatum 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 € 2.500.000.

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 is van een financiële leasingovereenkomst, 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 bouwkost 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 afschrijvingspercentages 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. Op een paar uitzonderingen na (IFRS 5.5,...), worden vaste activa (of een groep van vaste activa) gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de verkoopkosten.

Een stopgezette bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt geklasseerd 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, onroerende 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 bouwfirm, 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 verkoopsprijs 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 waardevermindering plaatsvinden. Het bedrag van de terugnames op voorraadafschrijvingen, die volgen uit de toename van de netto realisatiewaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag 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 gebruiks-waarde, 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 terugneming 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 vorderingen;
- > 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 toevoegbaar 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 vervalltermijn 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 handelsschulden en overige schulden.

P. KAPITAALSUBSIDIES

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 "Terugnname 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 schuldsaldo. De vastgoedbeleggingen die onder financiële leases worden aangehouden worden echter geboekt tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven zijn beschreven onder "Vastgoedbeleggingen".

U. ERKENNING VAN OPBRENGSTEN

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 voortgang van de transactie anderzijds.

Rekening houdend met het specifieke karakter van de projectontwikkelingsactiviteit kan de omzeterkenning plaatsvinden naargelang de voortgang (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*"). IFRS 15, die het geheel van deze normen en interpretaties vervangt, zal op 1 januari 2018 in voege treden.

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 voortgang 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 overwijd 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 het gebouw 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 uitgevoerd 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 noodzakelijkerwijs 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 verliezen die bij de beëindiging te verwachten zijn, meteen als kost geboekt.

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 (substance 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 en
- > 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 verbonden ondernemingen;

- > Inkomsten en uitgaven afkomstig uit de toename en vermindering van leningen toegekend aan de joint ventures en de verbonden ondernemingen en
- > Inkomsten afkomstig uit dividenden bekomen van joint ventures en verbonden 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 verbonden ondernemingen;

- > Uitgaven met betrekking tot de uitkering van dividenden en
- > 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 2017 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. Een daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, kan een aanzienlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Het koop- en huuraanbod aan kantoorgebouwen hangt eveneens af van de prestaties van de gebouwen in vergelijking met de verwachtingen van de vastgoedmarkt.

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 had 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). De nieuwe strategie focust voortaan op een terugkeer naar de Belgische kantorenmarkt.

B. FINANCIERINGSRISICO

De activiteiten van de Groep vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust:

- > Op obligaties met een nominaal bedrag van € 78,1 miljoen op 31 december 2017;
- > Op bilaterale kredietlijnen waarvan het totale nominaal bedrag € 18,3 miljoen bedraagt.

De schuldgraad van de Groep bedraagt 58,1 % van het balans-totaal eind 2017.

Banimmo begint niet aan een ontwikkeling of aankoop van een project indien de financiering ervan niet gedekt is voor de geschatte duurtijd, zowel via interne als externe bronnen.

Banimmo, die haar schuldgraad in 2017 reeds substantieel heeft verlaagd, zal deze na de terugbetaling eind mei van de obligatielening van € 34,1 miljoen tot een zeer laag niveau hebben gebracht. De stappen die de vennootschap heeft gezet om aan deze verplichting te kunnen voldoen, worden in toelichting 15 uiteengezet.

Na deze mijlpaal voorziet Banimmo een heropstart van de bankfinancieringen per project.

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:

31/12/17							
FINANCIELE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING	BOEKWAARDEN				REËLE WAARDEN	
		ACTIVA AAN REËLE WAARDE	ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	LENINGEN EN VORDERINGEN	TOTAAL	HIERARCHIE INZAKE REËLE WAARDE	TOTAAL
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	-	2 920	-	2 920	niveau 3	2 920
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	578	23 667	24 245	niveau 3	24 245
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10	-	-	12 126	12 126	niveau 3	12 126
Andere vorderingen *	10	-	-	254	254	niveau 3	254
Kas en kasequivalenten	13	5 651	-	-	5 651	niveau 2	5 651

* 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 waarde-

ring die van toepassing zijn op deze activa en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

31/12/17							
FINANCIELE PASSIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING	BOEKWAARDEN				REËLE WAARDEN	
		PASSIVA AAN REËLE WAARDE	PASSIVA AAN AFGE- SCHREVEN KOSTPRIJS		TOTAAL	HIERARCHIE INZAKE REËLE WAARDE	TOTAAL
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	-	80 440	-	80 440	niveau 1	74 315
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	12	2 785	-	-	2 785	niveau 2	2 785
Obligatieleningen	15	-	34 684	-	34 684	niveau 3	34 684
Ontvangen waarborgen	18	-	1 076	-	1 076	niveau 3	1 076
Leveranciers en andere schulden **	18	-	11 100	-	11 100	niveau 3	11 100

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

FINANCIELE PASSIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TERMIJNEN					
	2018	2019	2020	2021	2022	+ 5 JAAR
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	36 739	-	43 687	-	-	-
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	602	-	383	-	1 800	-
Obligatieleningen	634	-	17 750	-	16 300	-
Ontvangen waarborgen	483	593	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden **	9 710	132	125	118	111	904

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

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 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).

Hierarchie inzake reële waarde:

- > Niveau 1: de koers/genoteerd prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- > Niveau 2: van gegevens andere dan koers/genoteerd prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechte reeks (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).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke verbonden ondernemingen en joint ventures, 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 verbonden onderneming 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 risico op de groep Urbanove.

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 basis van de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen zijn afgesloten. In werkelijkheid komen de schattingen echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderingen die hieruit voortvloeien in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een invloed kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva worden hieronder nader toegelicht:

- > De uitgestelde belastingactiva 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 2017 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 laagste van de aanschaffings- of bouwwaarde of van 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 risicoboordelingen (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 opper-

vlakten 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

Tot eind 2017 rapporteerde Banimmo in twee geografische sectoren, België en Frankrijk. Elke sector bestond uit verscheidene operationele entiteiten.

I. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2017 (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	BELUX	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEEZEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 754	-	-	1 754
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-505	-	-	-505
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 249	-	-	1 249
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 160	3 082	-	5 242
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 500	-1 022	-	-2 522
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	660	2 060	-	2 720
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	15 422	39 530	-	54 952
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-15 343	-28 668	-	-44 011
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	79	10 862	-	10 941
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	3 142	-	-	3 142
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-2 577	-	-	-2 577
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	565	-	-	565
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 553	12 922	-	15 475
Erelonen en beheersvergoeding	413	174	-	587
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 101	-	-	-1 101
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 400	-1 429	-	-3 829
Andere lasten en operationele opbrengsten	325	-480	-	-155
VASTGOEDRESULTAAT	-210	11 187	-	10 977
Administratieve kosten	-5 122	-1 819	-	-6 941
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	-5 332	9 368	-	4 036
Netto financiële kosten				-5 547
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures				81
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op verbonden ondernemingen en joint ventures				-203
Nettoresultaat op de verkoop van verbonden ondernemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				-1
Belastingen				-2 278
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-3 912

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 2017 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	BELUX	FRANKRIJK	NIET TOE-GEWEZEN	TOTAAL
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	479	-	-	479
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	352	3 530	-	3 882
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	176	32	-	208
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	136	45	-	181

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2017 weer:

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	BELUX	FRANKRIJK	NIET TOE-GEWEZEN	TOTAAL
Sectoriële activa	112 730	46 649	23 519	182 898
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en joint ventures	5 550	-	-	5 550
TOTALE ACTIVA	118 280	46 649	23 519	188 448
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	88 132	28 612	17 568	134 312

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

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden.

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

II. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2016 (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2016			
	BELUX	FRANKRIJK	NIET TOE-GEWEZEN	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)	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
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	-	-	30 585
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-31 854	-	-	-31 854
Nettoresultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-1 269	-	-	-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 verbonden ondernemingen en joint ventures				-1 122
Waardevermindering (toevoeging/terugname) op verbonden ondernemingen en joint ventures				449
Nettoresultaat op de verkoop van verbonden ondernemingen en joint ventures				-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 TOEGEWEEZEN	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 TOEGEWEEZEN	TOTAAL
Sectoriële activa	108 770	70 292	-	179 062
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	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.

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 activiteitssector.

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	KANTOOR- GEBOUWEN	WINKEL- RUIJTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 754	-	-	1 754
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-505	-	-	-505
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 249	-	-	1 249
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 160	3 082	-	5 242
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-1 497	-1 022	-3	-2 522
Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad	663	2 060	-3	2 720
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	15 134	39 530	288	54 952
Kosten van de verkochten gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-15 214	-28 668	-129	-44 011
Nettoresultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-80	10 862	159	10 941
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	3 142	-	-	3 142
Kosten van verkochte bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-2 577	-	-	-2 577
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	565	-	-	565
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 397	12 922	156	15 475
Erelonen en beheersvergoeding	587	-	-	587
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	-1 101	-	-	-1 101
(Toevoeging) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 400	-1 429	-	-3 829
Andere lasten en operationele opbrengsten	329	-484	-	-155
VASTGOEDRESULTAAT	-753	11 009	156	10 977

TOTALE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	KANTOOR- GEBOUWEN	WINKEL- RUIJTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	26 995	-	-	26 995
Gebouwen in voorraad	50 250	46 596	1 189	98 035
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Gebouwen die geboekt worden als vaste activa bestemd voor de verkoop	10 262	-	-	10 262
TOTAAL	87 507	46 596	1 189	135 292

AANKOOP (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	KANTOOR- GEBOUWEN	WINKEL- RUIJTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	479	-	-	479
Gebouwen in voorraad	342	3 530	6	3 878
Bestellingen in uitvoering	4	-	-	4
TOTAAL	825	3 530	6	4 361

(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	-13 138	-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
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

Toelichting 6: Vastgoedbeleggingen

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
OPENINGSBALANS	37 879	65 948	82 283
Gekapitaliseerde uitgaven	479	1 214	1 120
Herklassering van vaste activa die bestemd zijn voor de verkoop	-10 262	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-28 897	-16 880
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-1 101	-386	-575
OP AFSLUITINGSDATUM	26 995	37 879	65 948

In 2016 ging de post verkopen over de verkoop van de verbonden onderneming Alma Court Invest die het gebouw Alma Court te Zaventem in België, Lenneke Marelaan 4-8 aanhoudt

In 2017 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht. Toch werd het gebouw Athena Business Center op 31 december 2017 getransfereerd naar de vaste activa die bestemd zijn voor de verkoop, omdat er een verkoopproces werd opgestart dat zou moeten gerealiseerd worden in 2018 (zie toelichting 37).

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 gequoteerde 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 gequoteerde 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 werd op 31 december 2017 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvatte drie gebouwen (Da Vinci H3, Diamond en Athena Business Center) 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 € 1,6 miljoen veroorzaken (€ 2,9 miljoen in 2016). 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 € 1,9 miljoen veroorzaken (€ 3,5 miljoen in 2016).

De niveaus van de geschatte huurwaarde en van de kapitalisatievoeten van de gebouwen kunnen elkaar 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

(IN DUIZENDEN EURO)	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA	TOTAAL
Op 01/01/2015			
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
Boekjaar 2017			
Nettowaarde bij opening	335	-	335
Aankopen	24	-	24
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-140	-	-140
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	219	-	219
Op 31/12/2017			
Aankoopwaarde	1 782	-	1 782
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 563	-	-1 563
NETTOWAARDE	219	-	219

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

Toelichting 8: Participaties in verbonden ondernemingen en joint ventures

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	6 403	7 520	10 179
Aankopen	-	-	312
Kapitaalverhogingen	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-729	-445	-1 158
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	81	-1 122	-2 035
Waardevermindering op verbonden ondernemingen en joint ventures	-205	450	-
Ontvangen dividenden	-	-	-
Overdracht naar vaste activa bestemd voor de verkoop	-279	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-	222
OP AFSLUITINGSDATUM	5 271	6 403	7 520
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-	-

Op 31 december 2017 is Banimmo eigenaar van de joint venture Bureau Cauchy C voor een boekwaarde van € 0,3 miljoen en van de verbonden onderneming Grondbank The Loop voor een boekwaarde van € 5,0 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 verbon-

den onderneming Urbanove en haar dochterondernemingen). Dit WCO-plan werd in de loop van 2017 gerealiseerd, enerzijds door de overname van het project "Le Côté Verre" in Namen door Besix RED (vastgoedontwikkelingspool van de groep Besix), en anderzijds door de overname van het project "Au Fil de l'Eau" in Verviers door de firma City Mall.

Banimmo en haar medeaandeelhouders onderzoeken nu of het nuttig is om de filialen van Urbanove (die nu "leeg" zijn), Les Rives de Verviers, Bijouterie Doutrepont en Avenir Promotion, te behouden. De beslissing hieromtrent zal afhangen van een analyse die een vergelijking maakt tussen enerzijds de hypothetische toekomstige inkomens (earn-out) en anderzijds de structuurkosten die nodig zijn om de continuïteit van deze filialen te waarborgen.

Sinds eind 2016 is Banimmo volledig gevrijwaard van elke mogelijke blootstelling aan het risico van Urbanove.

b. Overzicht van de financiële situatie van de groep Urbanove

Dit overzicht is opgesteld op basis van voorlopige rekeningen die nog niet afgesloten werden door het beheersorgaan.

(WAARDE IN AANDEEL 100% IN DUIZENDEN EURO)	URBANOVE	LES RIVES DE VERVIERS	BIJOUTERIE D'OUTRE-PONT	AVENIR PROMOTION	CONSOLIDATIE
Langlopende activa	2 000,00	-	-	-	2 000,00
Kortlopende activa	10,00	131,00	24,00	379,00	544,00
– waarvan kas en kasequivalenten	10,00	58,00	18,00	374,00	460,00
Eigen vermogen	-1 363,00	-1 332,00	-137,00	369,00	-2 463,00
Langlopende passiva	3 198,00	988,00	156,00	5,00	4 347,00
– waarvan langlopende financiële passiva	3 167,00	885,00	151,00	-	4 203,00
Kortlopende passiva	175,00	475,00	5,00	5,00	660,00
– waarvankortlopende financiële passiva	-	-	-	-	-
Lasten	2 515,00	3 066,00	161,00	12,00	5 754,00
– waarvan afschrijvingen	-	-	-	-	-
– waarvan financiële lasten	-	-	-	-	-
– waarvan beslastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-
Opbrengsten	43 429,00	3 951,00	4,00	119,00	47 503,00
– waarvan intrestopbrengst	-	-	-	-	-
– waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-
NETTO-RESULTATEN UIT VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	40 914,00	885,00	-157,00	107,00	41 749,00
Netto-resultaten na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-	-
TOTAAL VAN HET GLOBALE RESULTAAT	40 914,00	885,00	-157,00	107,00	41 749,00
Deelnemingspercentage van Banimmo	44,38 %	44,12 %	44,12 %	44,12 %	
RESULTAAT OP AANDEEL BANIMMO	18 157,63	390,46	-69,27	47,21	18 526,03

Het positief resultaat is “technisch” want het is een gevolg van de toepassing van het WCO-plan van eind 2016. Het eigen vermogen werd in feite verhoogd door het bijna volledig wegvallen van de schulden van de vennootschap Urbanove.

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 en 5. De ontwikkeling van Veld 5 is reeds begonnen met de oplevering van twee ontwikkelingen (het Deloitte gebouw en het Vlaamse Milieumaatschappij gebouw).

Voor wat betreft Veld 12, werd het project van ontwikkeling van een “Design Outlet Center” in partnerschap met McArthurGlen eind 2017 stopgezet, ten gevolge van een gebrek aan steun van de vergunnende instanties. Dit heeft geen enkele impact op de waarde van de participatie, aangezien de marktwaarde van de gronden die in handen zijn van Grondbank The Loop hoger is dan de boekwaarde.

In 2017 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 interessen 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 (België) en Dolce Chantilly (Frankrijk). Conferinvest boekt in 2017 een positieve operationele bijdrage (EBITDA) van € 1,4 miljoen, tegenover € 1,8 mil-

joen in 2016. Deze daling is toe te schrijven aan Dolce Chantilly, waarvan het operationele resultaat € 0,1 miljoen bedraagt (een daling van € 0,4 miljoen), terwijl Dolce La Hulpe stabiel blijft met een operationeel resultaat van € 1,3 miljoen.

b. Vanuit het oogpunt van de waardering van de participatie

Eind 2017 heeft de groep Banimmo beslist om alle activa van de groep Conferinvest actief op de markt te brengen.

De participatie van Banimmo in de groep Conferinvest (49 %) werd daarom op 31 december 2017 geherklasseerd in “vaste activa bestemd voor de verkoop”. (IFRS 5)

Gedetailleerde informatie hierover is te vinden in toelichting 37.

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.

Ten gevolge van de beslissing om de activa van de groep Conferinvest actief op de markt te brengen, en met het zicht op een terugbetaling op het moment van de verkoop, werden deze leningen geherklasseerd als kortlopend.

4. JOINT VENTURE BUREAU CAUCHY A MET EEN NEFATIEF RESULTAAT VAN € 0,008 MILJOEN, EN BUREAU CAUCHY C MET EEN POSITIEF RESULTAAT VAN € 0,206 MILJOEN

In 2014 heeft Banimmoo 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 15 000 m².

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

Naar aanleiding van een gedeeltelijke afsplitsing door oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firmanaam van deze vennootschap, bezat Banimmoo 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.

Bureau Cauchy A

In 2017 heeft Banimmoo aan de firma Thomas & Piron Bâtiments haar aandeel in de joint venture Bureau Cauchy A verkocht (50 %). Deze transactie heeft een verwaarloosbaar negatief resultaat met zich meegebracht.

Bureau Cauchy B

In 2016 heeft Banimmoo aan de firma Thomas & Piron Bâtiments haar aandeel in de joint venture Bureau Cauchy B verkocht (50 %). Deze transactie heeft een verwaarloosbaar negatief resultaat met zich meegebracht.

Bureau Cauchy C

Een gebouw gelegen op het terrein van Bureau Cauchy C, dat door Banimmoo werd gebouwd, werd overgelaten aan de joint venture Bureau Cauchy C (zie toelichting 20) via een verkoop in toekomstige staat van afwerking. Dit gebouw werd in de loop van het eerste semester van 2017 in ontvangst genomen door Bureau Cauchy C. Er werd aan de Région Wallonne een

erfpacht verleend voor een duurtijd van 27 jaar, met hieraan verbonden een aankoopoptie voor 1 euro die uitvoerbaar is bij het vervallen van het erfpacht.

Bovendien heeft Bureau Cauchy C van de vennootschap Le Côté Verre een vergoeding ontvangen van € 1,1 miljoen. Deze dekt het verlies dat Bureau Cauchy C heeft geleden door de ondertekening van het erfpacht met de Région Wallonne voor een waarde lager dan die van de markt.

In november 2017 heeft de vennootschap Bureau Cauchy C de toekomstig te ontvangen erfpachtvorderingen (over de gehele duurtijd van het erfpacht) overgedragen aan de bank Belfius.

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

De vennootschap Lex 84 was tot het 1^{ste} semester van 2015 voor 100 % in handen van Banimmoo en werd bijgevolg geconsolideerd door globale integratie. Deze vennootschap heeft als enige actief de naakte eigendom van de grond met een waarde van € 1,3 miljoen, waarop het hotel Dolce La Hulpe is gelegen en dat eigendom is van Conferinvest (waarvan Banimmoo 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 Banimmoo werd teruggebracht tot 49 %. De groep Banimmoo 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.

Eind 2017 heeft de groep Banimmoo beslist om de vennootschap Lex 84 actief op de markt te brengen.

De deelname van Banimmoo in deze vennootschap (49 %) werd daarom op 31 december 2017 geherklasseerd in "vaste activa bestemd voor de verkoop" (IFRS 5).

Gedetailleerde informatie hierover is te vinden in toelichting 37.

AANDEEL IN VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES (IN DUIZENDEN EURO)

MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	LAND	*	ACTIVA	*	PASSIVA	OMZET	DEELNEMING	AANDEEL VAN DE GROEP IN HET NETTO-RESULTAAT ¹
2016								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 926	LL	-	-	50,00 %	-87
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	1	KL	58	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50,00 %	-47
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	147	-	-	-
Conferinvest NV	België	LL	76 143	LL	66 431	37 633	49,00 %	-
Conferinvest NV	België	KL	8 069	KL	17 755	-	-	-
Lex 84 NV	België	LL	1 316	LL	-	-	49,00 %	-58
Lex 84 NV	België	KL	80	KL	480	-	-	-
Urbanove NV	België	LL	34 012	LL	89 208	-	44,38 %	-901
Urbanove NV	België	KL	808	KL	34 034	-	-	-
Bureau Cauchy A NV	België	LL	566	LL	-	-	50,00 %	-9
Bureau Cauchy A NV	België	KL	9	KL	114	-	-	-
Bureau Cauchy B NV	België	LL	-	LL	-	-	50,00 %	-6
Bureau Cauchy B NV	België	KL	-	KL	-	-	-	-
Bureau Cauchy C NV	België	LL	7 917	LL	2 352	-	50,00 %	-14
Bureau Cauchy C NV	België	KL	93	KL	5 557	-	-	-
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURE								-1 122

MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	LAND	*	ACTIVA	*	PASSIVA	OMZET	DEELNEMING	AANDEEL VAN DE GROEP IN HET NETTO-RESULTAAT ¹
2017								
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 934	LL	-	-	50,00 %	-89
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	8	KL	75	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50,00 %	-53
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	167	-	-	-
Conferinvest NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	LL	-	LL	-	36 016	49,00 %	-
Conferinvest NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	KL	-	KL	-	-	-	-
Lex 84 NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	LL	-	LL	-	-	49,00 %	25
Lex 84 NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	KL	-	KL	-	-	-	-
Urbanove NV	België	LL	2 000	LL	4 347	-	44,38 %	-
Urbanove NV	België	KL	544	KL	34 034	-	-	-
Bureau Cauchy A NV (verkoop in 2017)	België	LL	-	LL	-	-	50,00 %	-8
Bureau Cauchy A NV (verkoop in 2017)	België	KL	-	KL	-	-	-	-
Bureau Cauchy C NV	België	LL	-	LL	-	-	50,00 %	206
Bureau Cauchy C NV	België	KL	703	KL	164	-	-	-
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURE								81

* KL = kortlopend, LL = langlopend

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

Toelichting 9: Financiële activa

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Langlopende leningen	158	21 519	43 114
Andere financiële activa op lange termijn	1 418	578	578
Kortlopende leningen	19 171	819	818
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 920	2 326	2 170
OP AFSLUITINGSDATUM	23 667	25 242	46 680

A. LANGLOPENDE LENINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	21 519	43 114	64 459
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	293	4 637	612
Ontvangen terugbetalingen	-3 262	-25	-1 492
Renteopbrengsten	25	1 506	1 484
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	433
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-27 713	-22 382
Overboeking naar kortlopende leningen	-18 417	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	158	21 519	43 114

In 2017 handelt de post "ontvangen terugbetalingen" hoofdzakelijk over de thesaurievoorschotten die Banimmo had verleend aan de joint ventures Bureau Cauchy A en Bureau Cauchy C en die volledig terugbetaald werd.

De leningen op lange termijn toegestaan aan de verbonden onderneming Conferinvest werden getransfereerd naar kortlopende leningen. Deze overbrenging vloeit voort uit de beslissing van Banimmo om, op de korte termijn, haar participatie te verkopen. Gedetailleerde informatie hieromtrent wordt gegeven in toelichting 37.

SPECIFIEKE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN ONDERNEMING URBANOVE EN HAAR FILIALEN

Banimmo heeft geen uitstaand risico meer tegenover de groep Urbanove (zie toelichting 8 in verband met de waarde van de participatie in de groep Urbanove).

B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	578	578	578
Aankopen	840	-	-
Verkopen / terugbetaling	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	1 418	578	578

De andere financiële activa omvatten:

- > een deelneming ter waarde van € 0,6 miljoen in de vennootschap Palais des Expositions de Charleroi en
- > een vordering van € 0,8 miljoen op de vennootschap Le Côté Verre, welke komt te vervallen in april 2019 en die gewaarborgd wordt door Besix Red (koper van de vennootschap Le Côté Verre).

C. KORTLOPENDE LENINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	819	818	820
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-65	-	-
Overboeking van langlopende leningen	18 417	-	-
Renteopbrengsten	-	1	-2
OP AFSLUITINGSDATUM	19 171	819	818

Banimmo heeft geen nieuwe korte termijnlening toegekend gedurende het jaar 2017.

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

De post "overboeking van langlopende rekeningen" betreft de thesaurievoorschotten die werden toegekend aan de verbonden onderneming Conferinvest, oorspronkelijk als langlopend

en overgeboekt naar kortlopend ten gevolge de beslissing van Banimmo om actief op de korte termijn haar participatie te verkopen. Gedetailleerde informatie hieromtrent wordt gegeven in toelichting 37.

Deze leningen worden gewaarborgd door zakelijke zekerheden. Ze maken dus geen deel uit (IAS 28.38) van de netto participatie van Banimmo in Conferinvest. Rekening houdend met de marktwaarde van de onderliggende vastgoedactiva, vertonen deze kredieten geen risico op niet-terugbetaling.

D. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	2 326	2 170	2 864
Aankopen	288	-	-
Verkopen / terugbetaling	-	-	-216
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	-	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt	306	47	-369
Winst (verlies) op de reële waarde dat in het resultaat wordt geboekt	-	109	-109
Op afsluitingsdatum	2 920	2 326	2 170
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 920	2 326	2 170

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoedcertificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen. In 2017 heeft Banimmo 8 bijkomende certificaten gekocht, ter waarde van € 0,3 miljoen. Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebeoordeling aan netto investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2017 heeft deze waardering een stijging van de waarde van de certificaten getoond, wat toegelaten heeft een herwaardering voor een bedrag van €0,3 miljoen te boeken. Deze herwaardering werd geboekt in de andere elementen van het algemeen resultaat. Dit brengt de waarde van de certificaten op € 2,9 miljoen op 31 december 2017.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2017 voor een bedrag van € 24,5 miljoen (€ 24,4 miljoen in 2016 en € 45,9 miljoen in 2015) komen

overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 0,2 miljoen (€ 21,5 miljoen in 2016 en € 43,1 miljoen in 2015), de andere financiële activa op lange termijn voor een bedrag van € 1,4 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2016 en 2015) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 2,9 miljoen (€ 2,3 miljoen in 2016 en € 2,2 miljoen in 2015).

De financiële activa op korte termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2017 voor een bedrag van € 19,2 miljoen (€ 0,8 miljoen in 2016 en 2015) 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)	2017	2016	2015
Brutohandelsvorderingen	13 395	15 533	18 557
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-1 252	-991	-1 013
Nettohandelsvorderingen	12 143	14 542	17 544
Regularisatierekeningen	1 879	666	1 378
Andere vorderingen	3 415	8 844	6 575
Handelsvorderingen en andere vorderingen	17 437	24 052	25 497
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-540	-1 628	-4 981
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	16 897	22 424	20 516

Onder de bruto handelsvorderingen is er een bedrag van € 3,5 miljoen dat gesekwestreerd wordt door de koper van het gebouw in voorraad Marché Saint-Germain, dat verkocht werd in 2016 (€ 6,3 miljoen in 2016). Er werd ook een bedrag van € 3,9 miljoen gesekwestreerd door de vennootschap Affine als koper van de Franse filiaal Paris Vaugirard. Deze bedragen zouden moeten vrijgegeven worden in de loop van 2018. Omdat het over een operatie gaat met een verbonden onderneming, worden de betalingsvoorwaarden beschreven in toelichting 32. 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 € 2,6 miljoen in 2017 (2016: € 5,7 miljoen en 2015: € 3,6 miljoen). Dit bedrag betreft hoofdzakelijk de terug te vorderen btw op werken aan de gebouwen Marché Saint-Germain en Verpantin.

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 verstreken is € 2,8 miljoen bedragen, waarvan € 0,8 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, het saldo van € 2,0 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 2015 bedroeg de waardevermindering € 594 980,33 netto (waarvan € 826 420,44 waardevermindering en € 231 440,11 terugname van waardevermindering). In 2016 bedroeg de waardevermindering € -21 742,43 (waarvan € 124 079,97 waardevermindering en € 145 822,40 terugname van waardevermindering). In 2017 bedroeg de netto waardevermindering € 576 013,58 (waarvan € 596 459,61 waardevermindering en € 20 446,03 terugname van waardevermindering). Het bedrag geboekt onder "uit de consolidatiekring" betreft waardeverminderingen op de huurders van het gebouw Vaugirard, eigendom van de vennootschap Paris Vaugirard, dat in 2017 verkocht werd aan de vennootschap Affine.

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	991	1 014	537
Waardeverminderingen op vorderingen	596	124	826
Uit de consolidatiekring	-195	-	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-120	-	-118
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-20	-147	-231
OP AFLUITINGSDATUM	1 252	991	1 014

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 0,6 miljoen (2016: € 0,12 miljoen en 2015: € 0,83 miljoen), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 0,02 miljoen

(2016: € 0,15 miljoen en 2015: € 0,23 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)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	138 613	192 387	148 009
Aankopen	-	17 280	31 860
Gekapitaliseerde uitgaven	3 878	15 586*	38 030
Herklassering naar bestelling in uitvoering	-	-	-8 867
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen (zie toelichting 21 punt B)	-3 829	-14 713	-4 000
Verkopen (toelichting 20)	-40 627	-71 927	-12 645
OP AFSLUITINGSDATUM	98 035	138 613	192 387

Detail bij afsluiting:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Aanschaffingswaarde	127 477	164 226	203 287
Geboekte waardeverminderingen	-29 442	-25 613	-10 900
OP AFSLUITINGSDATUM	98 035	138 613	192 387

In de loop van 2017 heeft Banimmo 4 gebouwen verkocht, namelijk Desguinlei en Cauchy C in België, en Galerie Vaugirard en de Halles Secrétan in Frankrijk. Banimmo heeft ook een deel van de grond verkocht die ze bezit in Ans. De boekwaarde van de verkochte gebouwen bedraagt € 40,6 miljoen.

Gekapitaliseerde uitgaven werden gerealiseerd ter hoogte van € 3,9 miljoen, dit voornamelijk op de gebouwen Verpantin, Rocquencourt en Anglet in Frankrijk.

WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRAAD

Drie gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen in 2017 om hun boekwaarde aan te passen aan de geschatte netto verkoopwaarde. Deze aanpassingen betreffen een totaal bedrag van € 3,9 miljoen en slaan voornamelijk op het gebouw Rocquencourt, evenals op de studiekosten die werden gemaakt voor de ontwikkeling van een "outlet center" op een deel van de site The Loop in Gent. Dit project werd stopgezet door het gebrek aan steun van de stad Gent.

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	2 569	2 281	964
Aankopen	-	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	3	288	14 365
Herklassering van gebouwen in voorraad	-	-	8 867
Verkopen (toelichting 20)	-2 572	-	-21 915
OP AFSLUITINGSDATUM	-	2 569	2 281

Banimmo heeft in 2017 het gebouw Bureau Cauchy C verkocht.

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 weer van de afgeleide financiële instrumenten:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017		2016		2015	
	ACTIVA	PASSIVA	ACTIVA	PASSIVA	ACTIVA	PASSIVA
Gekochte cap opties	-	-	-	-	-	-
Verkochte floor opties	-	-	-	-	-	-
Collars (combinatie van cap en floor)	-	-	-	33	-	1 058
Swaptions (opties op swaps)	-	-	-	-	-	-
Renteswaps	-	2 784	-	6 053	-	5 358
TOTAAL	-	2 784	-	6 086	-	6 416

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 2017 de volgende:

(IN DUIZENDEN EURO)				
PERIODE	AFGELEIDE	TE BETALEN RENTE	TE ONTVANGEN RENTE	BEDRAG
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 maanden	10 000
2016-2018	irs	1,7800 %	Euribor 3 maanden	10 000
2016-2018	irs	1,7500 %	Euribor 3 maanden	5 000
2016-2018	irs	1,7500 %	Euribor 3 maanden	5 000
2016-2018	irs	1,8450 %	Euribor 3 maanden	7 500
2016-2018	irs	1,8450 %	Euribor 3 maanden	7 500
2018-2020	irs	0,7100 %	Euribor 3 maanden	12 500
2018-2022	irs	1,2100 %	Euribor 3 maanden	7 500
2018-2022	irs	1,3000 %	Euribor 3 maanden	7 500
2018-2020	irs	0,7100 %	Euribor 3 maanden	12 500
2018-2022	irs	1,0925 %	Euribor 3 maanden	12 500
2018-2022	irs	1,2475 %	Euribor 3 maanden	12 500
2018-2022	irs	1,0850 %	Euribor 3 maanden	10 000

cap: plafondrente

floor: bodemrente

irs: interest rate swap of renteswap

Door een belangrijke daling van haar bankschuld, en teneinde haar gevoeligheid aan de evolutie van de rentevoeten te verminderen, heeft Banimmo zes afgeleide financiële instrumenten voortijdig verkocht. Deze transacties hebben een positief nettoresultaat van € 0,376 miljoen opgeleverd.

De Groep beschikte op 31 december 2017 van een portfolio aan afgeleide financiële instrumenten van het type "interest rate swaps" 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 3 van de hiërarchie IFRS 7 (toelichting 3 C).

De waarde van deze indekkingsinstrumenten is afhankelijk van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2017 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten € 1,4 miljoen bedragen (€ 2,4 miljoen eind 2016 en € 2,7 miljoen eind 2015). In tegenstelling daarmee, zou een daling van de rentevoet van dezelfde omvang een negatieve invloed hebben van € 1,4 miljoen (€ 2,4 miljoen eind 2016 en € 2,7 miljoen eind 2015) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 13: Kas en kasequivalenten

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Termijnbeleggingen	-	-	-
Liquide middelen	5 651	31 157	3 551
	5 651	37 157	3 551

Sedert 2012 beschikte Banimmo over een "cashpooling" overeenkomst gesloten met een bank die deelneemt aan het gesyndiceerd krediet. Die "cashpooling" 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. Aan deze overeenkomst is een einde gekomen op het moment van de volledige terugbetaling van het gesyndiceerd krediet in 2017.

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Kas en kasequivalenten	5 651	37 157	3 551
Kaskrediet (toelichting 15)	-	-2 235	-1 704
	5 651	34 922	1 847

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 1 januari 2015	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
Op 31 december 2016	11 248	-	11 248	79 500	550	80 050
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-	-158	-158
Op 31 december 2017	11 248	-	11 248	79 500	392	79 892

De reserve die verbonden is aan het kapitaal eind 2017 omvat 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). Het opnieuw nemen van reserve verbonden aan het kapitaal betreft de waardering van het aandelenoptieplan en dit voor een bedrag van € 0,158 miljoen (zie toelichting 2.RI), omdat de optietermijn vervallen is.

Alle aandelen geven enkel recht op een gewoon dividend.

Met uitzondering van de aandelen bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2017 over 106.620 eigen aandelen.

Op 31 december 2017 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel van categorie A geeft recht op één stem.

De aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments, die van kracht geworden was op 7 april 2016, werd per 30 september 2017 beëindigd.

Toelichting 15: Financiële schulden

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
LANGLOPEND			
Kredietlijn – vlottende rente	-	-	-
Bankleningen – vlottende rente	34 050	30 746	82 409
Obligatielening – vaste rente	43 701	77 467	77 161
	77 751	108 213	159 570
KORTLOPEND			
Kredietlijn – vlottende rente	-	46 902	73 200
Bankleningen – vlottende rente	634	12 147	9 402
Kaskrediet (toelichting 13)	-	2 236	1 704
Obligatielening – vaste rente	36 739	2 665	2 665
Andere financiële schulden	1	1	5
	37 374	63 951	86 976
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	115 125	172 164	246 546

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Leningen met vlottende rente	34 684	92 030	166 715
Leningen met vaste rente	80 440	80 132	79 826
Renteloze schulden	1	2	5
	115 125	172 164	246 546

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).

A. KREDIETLIJN

In 2017 heeft de Groep de laatste schijf van het gesyndiceerd krediet van € 76,6 miljoen terugbetaald, dat was ingesteld geweest door ING en KBC. Deze stap is meteen ook het startsein voor een nieuw financieringsbeleid voor de Groep, die voornamelijk leunt op financieringen die rechtstreeks betrekking hebben op de activa of ontwikkelingsprojecten.

Deze terugbetaling is voor het merendeel mogelijk geweest door de verkoop van de gebouwen PMSG, Cauchy, Desguinlei, Les Halles Secrétan en de Galerie Vaugirard, evenals door de herfinanciering van de Galerie Verpantin door een Franse bankinstelling.

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.

Banimmo beschikte op 31 december 2017 over drie kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 34,5 miljoen volledig gebruikt, waarvan € 0,5 miljoen met een termijn in juni 2018 en juni 2019, € 5,2 miljoen met een termijn in juni 2020, € 12,0 miljoen met een termijn in december 2020 en € 16,3 miljoen in september 2021. Het deel van deze kredietlijn dat vervalt in 2018 word als financiële schulden op korte termijn erkend voor een bedrag van € 11,6 miljoen.

De Groep heeft op 31 december 2017 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 18,5 miljoen (€ 14,4 miljoen eind 2016 en € 55,0 miljoen eind 2015) en een hypothecair mandaat ten belope van € 23,0 miljoen (€ 20,0 miljoen op 31 december 2016 en € 37,1 miljoen op 31 december 2015) 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 75.000 obligaties werden uitgegeven.

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

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

Bij de afsluiting van de aanvaardingsperiode, op 17 mei 2013, werden 34 072 bestaande obligaties ingebracht in het bod en werden deze geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een nominaal bedrag van € 34,1 miljoen. De obligaties die niet ingebracht werden in het bod werden op 10 juni 2015 terugbetaald.

Deze obligatielening werd tijdens het boekjaar 2017 overgeboekt naar de courante financiële schulden.

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 58,1 % eind 2017.

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 (€ 78 072 000), hetzij minimum € 52 050 000. Deze covenant is gerespecteerd (€ 111,9 miljoen niet bezwaarde activa) op 31 december 2017.

Banimmo zet haar verkoop- en herfinancieringsplan verder, met het oog op de terugbetaling van de obligatielening die vervalt op 30 mei 2018 (€ 34,1 miljoen). Dit plan gaat gepaard met vergevorderde onderhandelingen over andere financieringsbronnen. Al deze maatregelen hebben als doel dat aan deze verplichting kan voldaan worden en dat de activiteiten van Banimmo kunnen hervat worden.

Begin 2018 werd een van deze operaties reeds gerealiseerd en geïnd: de verkoop van de vennootschappen Banimmo France en Anglet, eigenaar van de gebouwen Verpantin, La Défense en Anglet. Er werd ook onder administratieve opschortende voorwaarden getekend voor een andere operatie, die tegen begin mei afgerond zal worden. Deze twee transacties staan samen voor ongeveer 70 % van het in mei 2018 terug te betalen bedrag. Over andere activa, die werden geherklasseerd in "vaste activa bestemd voor de verkoop" (zie toelichting 37), zijn eveneens vergevorderde onderhandelingen aan de gang.

De finalisatie van het volledige verkoop- en herfinancieringsplan moet ervoor zorgen dat er voldoende thesaurie wordt gegenereerd om de obligatielening terug te betalen en om Banimmo op de vastgoedmarkt te laten terugkeren als ontwikkelaar van kantoorgebouwen, met in eerste instantie een focus op de ontwikkeling van de gronden die ze bezit en waarvoor ze over uitvoerbare vergunningen beschikt.

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)	2017	2016	2015
Uitgestelde belastingactiva	281	255	5 504
Uitgestelde belastingpassiva	-	-	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	281	255	5 504

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
BIJ OPENING	255	5 504	5 847
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	26	-5 249	-469
Andere bewegingen	-	-	126
OP AFSLUITINGSDATUM	281	255	5 504

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

UITGESTELDE BELASTING-PASSIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP VERLIEZEN	OP KAPITAAL-SUBSIDIES	OP VASTGOED-BELEGGINGEN	OP AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	DIVERSEN	TOTAAL
Op 1 januari 2016	-	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2016	-	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2017	-	-	-	-	-	-

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP VERLIEZEN	OP VASTGOED-BELEGGINGEN	OP AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	DIVERSEN	TOTAAL
Op 1 januari 2016	3 313	818	1 973	-600	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	-27	255
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-1	27	26
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2017	281	-	-	-	281

De recuperatie van de fiscale verliezen die dienen geboekt te worden op de toekomstige belastbare resultaten is niet voorzien in een voorspelbaar vooruitzicht en er werden bijgevolg

geen uitgestelde belastingactiva geboekt. Deze fiscale verliezen bedragen eind 2017 € 110,0 miljoen.

Toelichting 17: Voorzieningen

(IN DUIZENDEN EURO)	FISCALE WAARBORGEN OP VERKO- PEN VAN VASTGOED	HUUR- WAARBORGEN OP VERKO- PEN VAN VASTGOED	RECHTSZAKEN	VOORZIENING VOOR SANERING	TOTAAL
Op 1 januari 2015	-	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
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	101	-	101
– Terugneming van overtollige bedragen	-	431	27	288	746
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	534	18	9	561
Op 31 december 2017	-	1 369	130	120	1 619
Min langlopend deel	-	-1 369	-101	-120	-1 590
Kortlopend deel	-	-	29	-	29

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 2017, bedraagt het saldo van de provisie € 0,41 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. De dekking van het risico komt in 2018 te vervallen.

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 2017, bedroeg het saldo van de provisie € 0,41 miljoen. De dekking van het risico komt in 2018 te vervallen.

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 huurovereenkomst (2022 voor de langste). Het maximumrisico voor Banimmo bedraagt op 31 december 2017 € 7 miljoen indien men van de onwaarschijnlijke hypothese vertrekt dat er geen huren zijn tot aan het einde van de lopende huren. Banimmo had een provisie aangelegd ten belope van € 1,5 miljoen die de beste schatting weergaf 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. In 2017 werd deze, hoewel die geenszins aangewend is geweest, opnieuw beschouwd en aangepast in functie van de evolutie van de huurcontracten. Hierdoor kan een provisieterugname van € 0,4 miljoen geboekt worden. De provisie ter waarde van € 1,1 miljoen op 31 december 2017, wordt bij iedere afsluiting opnieuw getoetst en indien nodig aangepast in functie van de nieuwe beschikbare informatie.

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

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. De kalender van de eventuele saneringswerken kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Deze provisie bedraagt op 31 december 2017 € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

Toelichting 18: Handelsschulden en andere schulden

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Handelsschulden	7 492	8 108	14 271
Te betalen dividenden	-	-	-
Ontvangen voorschotten	1 076	4 924	4 599
Fiscale schulden	449	368	255
Sociale schulden	672	503	492
Schulden m.b.t. financiële leasing	1 532	1 683	1 842
Andere schulden	839	777	756
Totaal van handelsschulden en andere schulden	12 060	16 363	22 215
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-1 983	-2 591	-4 256
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	10 077	13 772	17 959

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

De handelsschulden zijn 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 2017 slaat de post ontvangen voorschotten voornamelijk op gestorte borgtochten.

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	214 778	142 049
Tussen een jaar en 5 jaar	859 110	493 542
Op langer dan 5 jaar	2 139 837	896 736
	3 213 725	1 532 327

De schuld mbt de financiële leasing van € 1,5 miljoen komt overeen met de geïndexeerde jaarlijkse vergoedingen verschuldigd tot op de volgende herzieningsdatum van de erf-

pacht overeenkomst. Het verschil tussen de minimum- en de geactualiseerde bedragen komt overeen met de toekomstige interestlast.

Toelichting 19: Netto huurinkomsten

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Huuropbrengsten	6 996	11 640	11 402
Huur en erfpachtrechten	-308	-477	-343
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-804	-598	-1 101
Onroerende voorheffing en andere taksen	-2 220	-2 427	-2 694
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	855	1 364	1 612
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-821	-1 483	-1 534
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	345	171	170
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-74	6	607
Kosten van verhuring	-3 027	-3 444	-3 283
Netto huurinkomsten	3 969	8 196	8 119

Toelichting 20: Nettoresultaat uit verkopen

A. VAN VASTGOED

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-1 267	-3 925
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-398
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	10 936	60 624	743
Nettoresultaat van de bestellingen in uitvoering	565	-	5 591
	11 501	59 357	2 011

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	30 585	15 000
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-	-1 475	-1 163
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-28 897	-16 878
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-1 480	-884
	-	-1 267	-3 925

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
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)	-	-	-1 317
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	-	-398

Voor wat de voorraden betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Opbrengst van de verkoop van voorraden	54 952	132 716	17 612
Andere opbrengsten uit verkopen	-	-	-
Transactiekosten	-2 841	-165	-685
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-41 175	-71 927	-15 518
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-666
	10 936	60 624	743

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

	2017	2016	2015
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	3 142	-	23 094
Andere opbrengsten uit bestellingen in uitvoering	-	-	-
Transactiekosten	-4	-	-173
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-2 573	-	-17 330
	565	-	5 591

B. VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	223	444	2 198
Transactiekosten	-	-	-2
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-223	-445	-1 158
	0	-1	1 038

Het nettoresultaat van de overdrachten van het boekjaar, dat € 11,5 miljoen bedraagt, werd verwezenlijkt dankzij de volgende overdrachten:

a. Overdracht van gebouwenvoorraad

In 2017 is het resultaat van de overdracht van gebouwen in voorraad samengesteld uit vijf transacties:

- > Banimmo en Thomas & Piron Bâtiment hadden een evenwaardige partnerschap voor het bouwproject van het gebouw Cauchy A (Namen) via de Tijdelijke Onderneming Cauchy RED A. Op het einde van het jaar heeft Banimmo haar aandeel aan haar partner verkocht, die zo enige eigenaar werd van het actief. Op het ogenblik van de verkoop, bestond het gebouw uit funderingen en een parkingverdieping, waarboven een gebouw moet opgetrokken worden. Het actief werd verkocht voor € 1,9 miljoen (zie eveneens onderstaand punt C.).
- > Banimmo heeft haar aandelen (100 %) verkocht in de verbonden onderneming Tervueren Invest, eigenaar van het kantoorgebouw Desguinlei, dat volledig verhuurd is aan de Provincie Antwerpen. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op de waarde van het gebouw, namelijk € 13,25 miljoen.
- > Banimmo heeft haar aandelen in de verbonden onderneming Paris Vaugirard, eigenaar van de Galerie Vaugirard in Parijs (Frankrijk), verkocht aan Affine (moedermaatschappij). De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op de waarde van het gebouw, namelijk € 11,7 miljoen. De betaling van dit

bedrag is voorzien in 2018, nadat Affine het gebouw verkocht zal hebben (zie bijkomende informatie in toelichting 32).

> Banimmo geeft aan de groep SwissLife het administratief erfpacht verkocht van de Halle Secrétan in Parijs (France). De verkoopprijs is gebaseerd op de waarde van het actief, namelijk € 27,8 miljoen.

> Banimmo heeft eveneens een deel verkocht van het terrein dat ze in Ans (België) bezit, tegen een verkoopprijs van € 0,3 miljoen.

b. Overdracht van gebouwenvoorraad – Bestellingen in uitvoering

Het aandeel van Banimmo (50 %) in het gebouw Cauchy C, via de Tijdelijke Onderneming Cauchy RED C, werd in 2017 aan de joint venture Bureau Cauchy C verkocht als een verkoop in de toekomstige staat van afwerking (zie toelichtingen 8 en 11). Deze verkoop werd gerealiseerd tegen een prijs van € 3,1 miljoen.

c. Overdracht van deelneming in ondernemingen waarop vermogenssituatie is toegepast

Banimmo en Thomas & Piron Bâtiment waren eveneens geassocieerd in de joint venture Bureau Cauchy A (zie toelichting 31), die de grond aanhield waarop het gebouw Cauchy A diende gebouwd te worden. Banimmo heeft haar aandeel (50 %) in Bureau Cauchy A verkocht aan Thomas & Piron Bâtiment. Deze was geboekt als deelneming waarop vermogensmutatie is toegepast (zie eveneens bovenstaand punt A.).

Toelichting 21 : Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoed**A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 101	-386	-575

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 34 000 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 1 453 €/m², iii) honoraria (architect, stabiliteitsingenieur, enz.) van 10 %, iv) onvoorziene kosten van 3 % en v) aan kapitalisatievoet van 6,50 %. Deze residuele waarde in 2023 werd vervolgens geactualiseerd op

basis van een rentevoet van 8 % om haar actuele waarde van € 4,8 miljoen te bekomen. In 2017 werd een waardedaling van € 0,4 miljoen geboekt (€ 0,4 miljoen in 2016 en in 2015).

Op basis van de expertises van eind 2017 werd een aanpassing van de reële waarde van -€ 0,5 miljoen geboekt voor het gebouw Diamond en van -€ 0,2 miljoen voor het actief Athena Business Center.

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 € 2,4 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.

B. OP VOORRADEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-3 829	-14 713	-4 000
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-	-
	-3 829	-14 713	-4 000

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 2017 hebben drie gebouwen het voorwerp uitgemaakt van waardevermindering om de boekwaarde te aligneren op de geschatte nettorealisatie.

A. Gebouw Rocquencourt

De boekwaarde van het gebouw Rocquencourt werd aangepast aan de geschatte nettorealisatiewaarde van het gebouw door een waardevermindering van € 1,6 miljoen vast te stellen. De realisatiewaarde werd geschat in functie van de offertes die, met het oog op een verkoop, voor het gebouw waren verkregen op datum van de afsluiting.

B. Studiekosten op het project Veld 12 (the loop) in Gent

Het project van ontwikkeling van een "Design Outlet Center" op een deel van de velden The Loop in Gent, in partnerschap met McArthurGlen, werd eind 2017 stopgezet door het gebrek aan steun van de instanties die de vergunningen hadden moeten toekennen.

Een bedrag van € 3,0 miljoen, hoofdzakelijk studiekosten, was ingezet voor deze ontwikkeling.

Ten gevolge van de stopzetting van dit project, werd voor dit activa een waardevermindering van € 2,0 miljoen geboekt. De restwaarde wordt als terugvorderbaar beschouwd via de ontwikkeling van toekomstige projecten op de site.

C. Gebouw Raket

In 2017 werd een waardevermindering van € 0,4 miljoen geboekt om de boekwaarde van het gebouw gelijk te trekken met de reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk expert (Cushman & Wakefield). De daling van de waarde kan verklaard worden door een stijgende discontovoet van het toekomstige inkomen gecombineerd met het dichterbij komen van de vervaldatum van de erfpacht alsook van het enige huurcontract (2,5 jaar) dat betrekking heeft op het volledige gebouw.

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)	2017	2016	2015
Andere lopende kosten op gebouwen	706	1 254	155
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	-	15
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-1 280	-826	-188
Waardevermindering op vorderingen	869	124	384
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-140	-128	-350
	155	424	16

In 2017 is de post "andere kosten en opbrengsten op gebouwen" hoofdzakelijk samengesteld uit de gewaarborgde huurinkomsten en -lasten van de gebouwen Rhône Arts in België en Les Corvettes in Frankrijk, beiden verkocht in 2015.

De post "terugnemingen en gebruik van provisies" gaat enerzijds over de "andere kosten en opbrengsten op gebouwen" waarvoor in voorgaande jaren een provisie werd samengesteld,

en anderzijds over de terugnemingen van de provisie voor de huurwaarborgen die werden aangelegd voor het gebouw Alma Court (zie Toelichting 17).

De waardeverminderingen en verliezen op vorderingen zijn voornamelijk te wijten aan vroegere huurvorderingen op de verkochte gebouwen en waarvan de terugvordering onwaarschijnlijk is geworden.

Toelichting 23 : Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	4 461	5 725	5 247
Diensten en diverse goederen	2 286	3 742	3 051
Kosten voor het bestuderen van dossiers	13	9	155
Afschrijvingen op materiële vaste activa	140	162	172
Min waarde op de verkoop van vaste activa	-	-	398
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	41	45	54
	6 941	9 683	9 077

De bedrijfskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 6,9 miljoen tegenover € 9,7 miljoen eind 2016 en € 9,1 miljoen eind 2015.

Deze daling vloeit voort uit het strategische plan dat eind 2016 werd ingevoerd, waarin, naast de inkrimping van de portfolio, ook een sterke daling van de kosten werd voorzien, weliswaar met behoud van de competenties die nodig zijn om de lopende projecten te ontwikkelen.

Toelichting 24: Personeelskosten en erelonen van het directiecomité

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3 340	4 525	3 996
Kosten van sociale zekerheid	599	797	778
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	119	150	197
Andere	403	253	276
	4 461	5 725	5 247
Gemiddeld aantal werknemers	22	28	31

De lonen en vergoedingen omvatten in 2017 ontslagvergoedingen ten belope van € 0,1 miljoen (€ 0,3 miljoen in 2016 en € 0,7 miljoen in 2015).

Toelichting 25 : Netto financiële kosten

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Rentelasten op:			
– Bankleningen	598	2 147	1 962
– Kredietlijnen	1 336	3 097	1 873
– Obligatielening	3 950	3 948	4 625
– Andere financiële schulden	18	18	17
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	1 287	578	499
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-18	-1 110	-638
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	-495	2 338	1 766
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-647	27 713	22 382
Financiële kosten	6 029	38 729	32 486
Rente-inkomsten	-387	-1 924	-1 886
Andere financiële opbrengst	-95	-	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-	-	-67
Toevoeging/(terugname) provisie voor risico's en lasten op financiële activa	-	-109	109
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	-	18	-
Financiële opbrengsten	-482	-2 015	-1 844
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	5 547	36 714	30 642

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).

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 indekkingsstrategie toe op haar financiële schuld tot 2022. Deze strategie heeft een financiële kost van € 1,4 miljoen (€ 2,7 miljoen in 2016 en 2015) als gevolg van de uitoefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan residuele voorwaarden ten nadele van Banimmo.

Door de belangrijke daling van haar bankschuld, en teneinde haar gevoeligheid aan de evolutie van de rentevoeten te beperken, heeft Banimmo zes afgeleide instrumenten voor hun vervaldatum verkocht. De sterke daling van de lasten op de rente op afgeleide instrumenten kan door deze verkoop worden verklaard. Deze heeft een positief nettoresultaat van € 0,376 miljoen voortgebracht.

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 € 0,2 miljoen (€ 0,5 miljoen in 2016 en € 0,8 miljoen in 2015) 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 kunnen worden als volgt opgesplitst:

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Courante belastingen	-2 304	-15 665	-922
Uitgestelde belastingen	26	-5 249	469
	-2 278	-20 914	-453

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)	2017	2016	2015
Courante belastingen	-1 634	5 505	-33 687
Uitgestelde belastingen	34 %	34 %	34 %
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	556	-1 871	11 450
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	96	-	1 401
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	27	-381	-692
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	302	2 043	656
– op resultaten van vorige boekjaren	154	1 667	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-335	-753	-195
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-675	117	7
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-3 027	-21 736	-12 174
– specifieke bijkomende belastingen	624	-	-
– andere aanpassingen	-	-	-
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar	-2 278	-20 914	453
Resultaat vóór belastingen	-1 634	5 505	-33 687
Daadwerkelijke aanslagvoet	139,41	-379,91	-1,34

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 overdraag-

bare 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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Nettoresultaat van de periode	-3 912	-15 410	-33 234
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-369
– fiscaal effect	-	-	125
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)	-	-	-
GBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN	-3 912	-15 410	-33 478

Toelichting 27 : Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie.

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-3 912	-15 410	-33 227
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)			
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-3 912	-15 410	-33 227
– waarvan toekomend aan aandelen A	-3 912	-15 410	-33 227
– waarvan toekomend aan aandelen B			
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
– aandelen A	11 249 924	11 249 924	11 249 924
– aandelen B			
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)			
– aandelen A	-0,35	-1,36	-2,93
– aandelen B			

Toelichting 28 : Dividend per aandeel

Tijdens de boekjaren 2015 en 2016 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van het dividend voor het boekjaar 2017

komt overeen met het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 8 mei 2018.

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)			
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	-	-
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizend euro)	-	-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	-	-	-
Bruto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-

Toelichting 29 : Latente passiva

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het kader van de activiteiten.

passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd (toelichting 17).

Op basis van de toestand op 31 december 2017 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle

Toelichting 30 : Rechten en verbintenissen

A. VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Op het eind van het boekjaar 2017 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

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)	2017	2016	2015
Te betalen huur	1 562	1 873	1 700
Te betalen erfpachtrechten	11 000	19 365	19 960
	12 562	21 238	21 660
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	257	321	332
Tussen 1 en 5 jaar	788	832	1 006
Op meer dan 5 jaar	517	720	362
	1 562	1 873	1 700
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	495	595	595
Tussen 1 en 5 jaar	1 979	2 379	2 379
Op meer dan 5 jaar	8 526	16 391	16 986
	11 000	19 365	19 960

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 € 2,8 miljoen in 2017, € 4,0 miljoen in 2016 en € 5,4 miljoen in 2015.

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 bovendien op 31 december 2017 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 21,7 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 38,4 miljoen teneinde de financiële schulden te waarborgen.

In het kader van een obligatielening moet Banimmo een aantal covenants respecteren. Inlichtingen in dat verband zijn opgenomen in toelichting 15.

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 € 0,6 miljoen in 2017, € 0,5 miljoen in 2016 en € 1,6 miljoen in 2015.

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)	2017	2016	2015
Op minder dan één jaar	2 996	7 091	9 774
Tussen 1 en 5 jaar	6 772	19 048	35 250
Op meer dan 5 jaar	654	4 447	11 993

De gecumuleerde waarde van toekomstige erfpachtcanons verschuldigd tot op eerste vervaldag van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex 84 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 verbonden onderneming met een aandeelhouderschap van 49 %) ontvangt de groep Banimmo geen canon meer van Dolce La Hulpe (dochter van een verbonden onderneming).

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Op minder dan één jaar	-	-	75 000
Tussen 1 en 5 jaar	-	-	300 000
Op meer dan 5 jaar	-	-	2 250 000

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

Banimmo blijft de mogelijkheden opvolgen tot recuperatie van vorderingen die momenteel in waardevermindering zijn genomen.

Toelichting 31 : Structuur van de groep

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	LAND			% DEEL- NEMING 31.12.2017	% DEEL- NEMING 31.12.2016	% DEEL- NEMING 31.12.2015
BANIMMO SA (MOEDERONDERNEMING)	België	Verbonden onderneming	Controle			
ALMA COURT INVEST NV (verkoop in 2016)	België	Verbonden onderneming	Controle	-	-	100,00 %
COMULEX NV	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00 %	100,00 %	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 (verkoop in 2017)	België	Verbonden onderneming	Controle	-	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 %
BANIMMO France SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
ANGLET SNC (oprichting in 2016)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00 %	100,00 %	-
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00 %	100,00 %	100,00 %
PARIS VAUGIRARD SAS (verkoop in 2017)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	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 %
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	% DEEL- NEMING 31.12.2017	% DEEL- NEMING 31.12.2016	% DEEL- NEMING 31.12.2015
SCHOONMEERS - BUGTEN NV	België	Verbonden onderneming	invloed van betekenis	75,00 %	75,00 %	75,00 %
GRONDBANK THE LOOP NV	België	Dochtermaatschappij van verbonden onderneming Schoonmeers Bugten	invloed van betekenis	25,04 %	25,04 %	25,04 %
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Verbonden onderneming	invloed van betekenis	50,00 %	50,00 %	50,00 %
CONFERINVEST NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 37)	België	Verbonden onderneming	invloed van betekenis	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE LA HULPE NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 37)	België	Dochtermaatschappij van verbonden onderneming Conferinvest	invloed van betekenis	49,00 %	49,00 %	49,00 %
DOLCE CHANTILLY NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 37)	France	Dochtermaatschappij van verbonden onderneming Conferinvest	invloed van betekenis	49,00 %	49,00 %	49,00 %
LEX 84 NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 37)	België	Verbonden onderneming	invloed van betekenis	49,00 %	49,00 %	49,00 %
URBANOVE NV - (ex CITY MALL INVEST NV)	België	Verbonden onderneming	invloed van betekenis	44,38 %	44,38 %	44,38 %
LES RIVES DE VERVIERS NV	België	Dochtermaatschappij van verbonden onderneming Urbanove	invloed van betekenis	44,12 %	44,12 %	44,12 %
LE COTE VERRE NV	België	Dochtermaatschappij van verbonden onderneming Urbanove	invloed van betekenis	-	46,60 %	46,60 %
BUREAU CAUCHY A NV	België	Joint Venture	gezamenlijke controle	-	50,00 %	50,00 %
BUREAU CAUCHY B NV	België	Joint Venture	gezamenlijke controle	-	-	50,00 %
BUREAU CAUCHY C NV	België	Joint Venture	gezamenlijke controle	50,00 %	50,00 %	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.

Omdat Banimmo een verkoopproces heeft opgestart voor de activa van de groep Conferinvest en van Lex 84, die zou moeten gerealiseerd worden in 2018, werd deze groep getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop (zie Toelichting 37).

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.

In het eerste semester van 2017 verkocht de vennootschap Urbanove Shopping Development NV, zoals in het WCO-plan

van de verbonden onderneming Urbanove en haar filiaal Le Coté Verre SA, haar participaties in de vennootschap Le Coté Verre SA (zie Toelichting 8).

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 firmaam van deze vennootschap, bezat Banimmo 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.

Het aandeel van Banimmo in de vennootschap Bureau Cauchy A werd in 2017 aan Thomas & Piron Bâtiment verkocht (zie Toelichting 8), terwijl de participatie van Banimmo in de firma Bureau Cauchy B reeds in 2016 aan Thomas & Piron was verkocht.

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 verbonden onderneming (zie toelichting 8 en 31) waarop zij een notabele invloed uitoefent.

Omdat Banimmo een verkoopproces heeft opgestart voor de activa van de groep Conferinvest en van Lex 84, die zou moeten gerealiseerd worden in 2018, werd de vennootschap Lex 84 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop (zie Toelichting 37).

Toelichting 32 : Informatie met betrekking tot verbonden ondernemingen

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

In 2017 heeft Banimmo beheerhonoraria en commissies gefactureerd jegens de verbonden onderneming Conferinvest voor een bedrag van € 213 000.

Banimmo heeft ook beheersvergoedingen gefactureerd aan de vennootschappen Bureau Cauchy A, B et C voor een bedrag van € 4 958 en aan de verbonden onderneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 7 100.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

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

De vorderingen op Conferinvest NV (€ 0,8 miljoen) zijn onbetaald per 31 december 2017 (€ 1,2 miljoen in 2016). Deze vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.

Bovendien beschikt Banimmo over een vordering van € 3,9 miljoen op haar referentieaandeelhouder Affine R.E. SA, als gevolg van de acquisitie door Affine R.E. SA op 9 november 2017 van de aandelen van de SAS Paris Vaugirard, die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs. Banimmo heeft namelijk, in het kader van het terugbetalingsplan van haar gesyndiceerd

krediet, de Galerie Vaugirard moeten herfinancieren. Dit was rechtstreeks via de banken niet mogelijk binnen de noodzakelijke termijn. De banken die gecontacteerd werden, waren daarentegen wel voorstander van een financiering van de Galerie indien Affine R.E. SA er de aandeelhouder van werd. Daarom, en na goedkeuring door de raden van bestuur van Affine R.E. SA enerzijds en Banimmo NV anderzijds, werden de aandelen van de SAS Paris Vaugirard op 9 november 2017 overgedragen aan Affine R.E. SA op basis van een voorlopige prijs en mits de betaling van een voorschot van € 0,11 miljoen. Een nieuwe schuld werd dan ingevoerd om het deel van het gesyndiceerd krediet terug te betalen dat betrekking heeft op de SAS Paris Vaugirard. De partijen zijn overeengekomen om de verkoop te organiseren volgens de volgende, in twee fasen lopende modaliteiten: verkoop van de aandelen op basis van een voorlopige prijs berekend op grond van de laatste expertise (31/12/2016) van de Galerie Vaugirard door een erkend onafhankelijk expert; berekening van de definitieve verkoopprijs na de finale verkoop van de Galerie aan een derde, welke in de loop van 2018 zou moeten plaatsvinden. Banimmo zal dus van Affine R.E. SA het saldo van de prijs van de aandelen ontvangen zoals berekend op basis van de realisatiewaarde.

C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE BESTUURDERS

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
Erelonen directiecomité	1 836	2 297	2 091
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	80	70	93
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	95	263	253
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	72	84	83

Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning gestort door de vennootschappen en haar filialen aan leden van het directiecomité (hetzij in totaal zes personen, waarvan twee het management van Banimmo hebben verlaten respectievelijk begin januari 2017 en eind januari 2017 en waarvan twee het management hebben vervoege begin januari 2017), bedraagt in 2017 een totaal bedrag van € 1 836 035 (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.

Er werd hen geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding toegekend door de vennootschap of haar filialen.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die aan de CEO, Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars, tijdens 2017 werd toegekend, bedraagt € 442 000. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1 394 035.

Voor meer detail, zie het remuneratieverslag.

D. LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2017	2016	2015
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	176	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening)*	490	490	490
Conferinvest NV - vervaldag 20/02/2019 (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
Urbanove NV - Gekapitaliseerde intresten	-	3 186*	1 707*
Schoonmeers-Bugten NV	75	109	100
PDSM SCARL	83	79	76
Bureau Cauchy A NV	-	55	40
Bureau Cauchy B NV	-	-	25
Bureau Cauchy C NV	-	2 761	40
Lex 84 NV	357	453	432
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	19 311	72 673	66 556
Gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde interesten)	-	-50 420	-22 707
Totaal gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen		-50 420	-22 707
Renteopbrengsten op de toegestane leningen			
Dolce La Hulpe NV	96	95	92
Dolce Chantilly SA	11	11	11
Conferinvest NV	208	273	290
Urbanove NV	-	1 479	1 382
Schoonmeers-Bugten NV	6	6	6
PDSM SCARL	4	4	4
Bureau Cauchy A NV	2		
Bureau Cauchy B NV	-	1	-
Charleroi Tirou Promotion NV	-	-	93
Lex 84 NV	16	15	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	343	1 884	1 878
Lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde interesten)	-	-27 713	-22 382
Totaal lasten op waardevermindering op leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	-	-27 713	-22 382

* Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen of aan filialen van verbonden ondernemingen geherklasseerd op 31 december 2017 in "Vaste activa bestemd voor de verkoop" (IFRS 5) ten gevolge van de beslissing van Banimmo om de activa van de groep Conferinvest actief op de markt te brengen. Gedetailleerde informatie hieromtrent is te vinden in toelichting 37.

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 duizend 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 duizend 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 duizend 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 duizend 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 duizend 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 duizend achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5 % (conventie van 15 februari 2016)
- > Ten overstaan van Dolce Chantilly SA, € 490 duizend achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25 % (conventie van 11 februari 2010)
- > Ten overstaan van Conferinvest NV, € 12 250 duizend 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 duizend achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25 % (conventie van 11 februari 2010)

- > Ten overstaan van Conferinvest NV, € 735 duizend niet achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 3,50 % (conventie van 22 juni 2009)
 - > Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6 %
 - > Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5 %
- Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

Toelichting 33 : Aandeelhoudersstructuur

	AANDELEN	PERCENTAGE
REFERENTIE AANDEELHOUDERS		
AFFINE	5 622 072	49,51
MANAGEMENT VAN BANIMMO		
Strategy, Management and Investments bvba	1 467 887	12,93
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmo	1 980 578	17,44
Andere medewerkers van Banimmo	35 000	0,31
Banimmo eigen aandelen	106 620	0,94
FREE FLOAT		
Rest van het publiek	3 612 274	31,81
TOTAAL	11 356 544	100,00

Toelichting 34 : Bezoldigingen van de commissarissen en de personen met wie zij verbonden zijn

A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	111 993 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten	13 200 €
– 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	58 034 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten	
– Opdrachten van belastingadvies	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

Toelichting 35 : Het geherwaardeerde 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 markthuur, 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 2017 bedroeg het geherwaardeerd nettoactief € 66,3 miljoen, hetzij een geherwaardeerd nettoactief per aandeel van 5,8 €.

Toelichting 36 : Vastgoedportefeuille

De verrichtingen van het boekjaar 2017 die een invloed hebben gehad op de vastgoedportefeuille zijn:

1. OVERNAME

Banimmo heeft in 2017 geen enkele overname gedaan.

2. OVERDRACHTEN

Banimmo ondertekende op 14 februari 2017 de verkoop van 100 % van de aandelen in de vennootschap Tervueren Invest NV aan een vooraanstaande vastgoedspeler. Deze vennootschap was eigenaar van een kantoorgebouw van 14 000 m² aan de Desguinlei, langs de Antwerpse binnenring. Het gebouw was op dat ogenblik voor enkele jaren voor 100 % verhuurd aan de Provincie Antwerpen.

Banimmo tekende op 27 juli 2017 de verkoop aan de groep SwissLife van de administratieve erfpacht voor de Halle Secrétan in Parijs.

Op 7 september 2017 heeft Banimmo een perceel van 5 754 m² van haar grond in Ans (met een totale oppervlakte vóór deze verkoop: 88 307 m²) verkocht aan de Zone Pluricommunale de Police d'Ans.

Op 9 november 2017 verkocht Banimmo 100 % van haar aandelen in de Franse verbonden onderneming Paris Vaugirard aan de firma Affine (moedermaatschappij). De vennootschap was eigenaar van het commerciële gebouw "La Galerie Vaugirard" in Parijs. (zie betalingsvoorwaarden in toelichting 32).

Het geheel van deze verkopen is opgenomen in toelichting 11 voor wat betreft de vermindering van de waarde van de gebouwen in voorraad en in toelichting 20 voor wat betreft het netto verkoopresultaat.

Banimmo heeft eveneens het actief Cauchy A verkocht. Deze overdracht werd door middel van twee afzonderlijke transacties gerealiseerd:

- > Banimmo heeft haar aandeel verkocht in het partnerschap dat ze was aangegaan voor de bouw van het gebouw Cauchy A, welke was ondergebracht in de tijdelijke vennootschap Cauchy Real Estate Development A. De verkoop van dit gebouw in voorraad is opgenomen in toelichting 11 voor wat betreft de vermindering van de waarde van de gebouwen in voorraad en in toelichting 20 voor wat betreft het netto verkoopresultaat.
- > Tegelijkertijd heeft Banimmo ook haar participatie van 50 % verkocht in de joint venture Bureau Cauchy A. Deze vennootschap was enkel eigenaar van een grond in Namen. De verkoop van deze joint venture heeft een verwaarloosbaar negatief resultaat met zich meegebracht. De verkoop van deze participatie is opgenomen in toelichting 8 voor wat betreft de vermindering van de waarde van de verbonden ondernemingen en joint ventures en in toelichting 20 voor wat betreft het netto verkoopresultaat.

Banimmo heeft eveneens het actief Cauchy C verkocht. Deze overdracht werd door middel van meerdere afzonderlijke transacties gerealiseerd:

Het gebouw dat op het terrein van Bureau Cauchy C door Banimmo was gebouwd, werd overgedragen aan de joint venture Bureau Cauchy C (zie toelichting 20) onder de vorm van

een verkoop in toekomstige staat van afwerking. Dit gebouw werd in de loop van het eerste semester van 2017 in ontvangst genomen door Bureau Cauchy C. Deze verkoop van een gebouw in voorraad, behandeld als een "bestelling in uitvoering" is opgenomen in toelichting 11 voor wat betreft de vermindering van de waarde van de bestellingen in uitvoering en in toelichting 20 voor wat betreft het netto verkoopresultaat.

Daarna

- > Heeft de joint venture Bureau Cauchy C een erfpacht op het gebouw toegekend aan de Région Wallonne voor een periode van 27 jaar, gekoppeld aan een aankooptie voor 1 euro die uitvoerbaar is op vervaldatum van het erfpacht.
- > Heeft de joint venture Bureau Cauchy C bovendien van de vennootschap Le Côté Verre een schadevergoeding van € 1,1 miljoen ontvangen ter compensatie van het verlies dat Bureau Cauchy C heeft geleden door de ondertekening van het erfpacht met de Région Wallonne tegen voorwaarden die onder de marktwaarde lagen.

In november 2017 heeft de vennootschap Bureau Cauchy C de toekomstig te ontvangen erfpachtvorderingen (over de gehele duurtijd van het erfpacht) overgedragen aan de bank Belfius.

Deze transacties zijn opgenomen in toelichting 8.

Ten slotte werd in de loop van het boekjaar 2017 het geheel van de vastgoedactiva van de verbonden onderneming Urbanove verkocht. Deze verkopen hebben geen enkele impact op de balans en het resultaat van de groep Banimmo.

Na afsluiting van het boekjaar heeft Banimmo de verkoop aangekondigd van haar participaties in Banimmo France en Anglet (zie jaarverslag).

3. WAARDE AFNAMES

Banimmo is overgegaan tot waardeverminderingen op drie gebouwen in voorraad, namelijk Electrolux en Veld 12 in België en Rocquencourt in Frankrijk. Deze afschrijvingen zijn opgenomen in de nota's 11 en 21.

4. HERKLASSERING VAN ACTIVA

Met het oog op de terugbetaling van de obligatielening die komt te vervallen op 30 mei 2018, zet Banimmo haar verkoop- en financieringsplan verder.

Begin 2018 werd een van deze operaties reeds gerealiseerd en geïnd: de verkoop van de vennootschappen Banimmo France en Anglet, eigenaar van de gebouwen Verpantin, La Défense en Anglet. Er werd ook onder administratieve opschortende voorwaarden getekend voor een andere operatie, die tegen begin mei afgerond zal worden.

Over andere activa zijn er vergevorderde onderhandelingen aan de gang, die voor mei 2018 zouden moeten leiden tot een finalisatie. Deze werden daarom geherklasseerd in "vaste activa bestemd voor de verkoop" (IFRS 5).

Het gaat hier om de volgende gebouwen:

- > Het gebouw Athena Business Center;
- > De participaties van de groep Banimmo in de verbonden ondernemingen Conferinvest en Lex 84;

GEBOUW DAT EIGENDOM IS VAN BANIMMO EN ZIJN DOCHTERMAATSCHAPPIJ

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN HET GEBOUW	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-MAATSCHAPPIJ	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Diamond	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoor-gebouwen	Banimmo nv	100,00 %	
North Plaza	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Banimmo nv	100,00 %	
Quentris	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Banimmo nv	100,00 %	
Factor Three (Bâle)	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Banimmo nv	100,00 %	
Veld 12	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00 %	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
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 %	
H3 OIB	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoor-gebouwen	European District Properties Two nv	100,00 %	
H5	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	European District Properties Two nv	100,00 %	
Ans	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrain	European District Properties Two nv	100,00 %	Verkoop van een perceel van de grond (zie toelichtingen 11 en 20)
Athena Business Center	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoor-gebouwen	Immo Koningslo nv	100,00 %	Actief geherklasseerd in "Vaste activa bestemd voor de verkoop" (zie toelichting 37)
H2	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrain	Magelin nv	100,00 %	
Electrolux	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Raket Invest nv	100,00 %	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Charleroi Expo	BE	Gebouwen in Voorraad	Terrain	Société de développement Européen de Charleroi nv	100,00 %	
Desguinlei	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Tervueren Invest nv	100,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichtingen 11 en 20)
Verpantin	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Banimmo France sas	100,00 %	Operatie van aan- en verkoop van een oppervlakte (ruil) (zie toelichtingen 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)
Secrétan	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	De la Halle Secretan sas	100,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichtingen 11 en 20)
Vaugirad	FR	Gebouwen in Voorraad	Winkelruimte	Paris Vaugirard sas	100,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichtingen 11 en 20)
Rocquencourt	FR	Gebouwen in Voorraad	herpositionering	Le Parc Rocquencourt sas	100,00 %	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)

GEBOUW DAT EIGENDOM IS VAN BANIMMO DOOR GEZAMENLIJKE ACTIVITEIT

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN HET GEBOUW	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-MAATSCHAPPIJ	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Cauchy A	BE	Gebouwen in Voorraad	Kantoor-gebouwen	Cauchy Real Estate Development A tv	50,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichtingen 8, 11 en 20)
Cauchy C	BE	Bestellingen in uitvoering	Kantoor-gebouwen	Cauchy Real Estate Development C tv	50,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichtingen 8, 11 en 20)

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

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN HET GEBOUW	CATEGORIE VAN HET GEBOUW IN DE JOINT VENTURE VOOR DE VALORISATIE VAN DE PARTICIPATIE	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-MAATSCHAPPIJ	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Cauchy A	BE	Joint venture	Gebouwen in voorraad	Terrein	Bureau Cauchy A nv	50,00 %	Verkoop in 2017 (zie toelichtingen 8, 11 en 20)
Cauchy C	BE	Joint venture	Gebouwen in voorraad	Terrein	Bureau Cauchy C nv	50,00 %	Gebouw verkocht in 2017 (zie toelichting 8)

GEBOUW DAT EIGENDOM IS VIA DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN VAN BANIMMO

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN HET GEBOUW	CATEGORIE VAN HET GEBOUW IN DE JOINT VENTURE VOOR DE VALORISATIE VAN DE PARTICIPATIE	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-MAATSCHAPPIJ	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Verbonden onderneming Urbanove die is handelt aan 44,38 % en waarvan gebouwen zijn:							
Au fil de l'eau	BE	Dochter-maatschappij van Urbanove nv	Materiële vaste activa	Herpositione-ring 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. Het geheel van de vastgoedactiva werd in 2017 verkocht
	BE	Dochter-maatschappij van Les Rives de Verviers nv	Materiële vaste activa	Herpositione-ring shopping	Avenir Promotion nv	44,12 %	
	BE	Dochter-maatschappij van Les Rives de Verviers nv	Materiële vaste activa	Herpositione-ring shopping	Bijouterie D'Outrepont nv	44,12 %	
Le Côté Verre	BE	Dochtermaat-schappij van Urbanove nv	Materiële vaste activa	Herpositione-ring shopping	Le Côté Verre nv	46,60 %	Verkocht in 2017
Verbonden onderneming Conferinvest die is handelt aan 49 % en waarvan gebouwen zijn:							
Hôtel Dolce Chantilly	FR	Dochtermaat-schappij van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce Chantilly nv	49,00 %	Waarde van de participatie in Coferinvest in 2017 teruggabracht op 0,00. Actief geherklasseerd in "Vaste activa bestemd voor de verkoop"
Hôtel Dolce La Hulpe	BE	Dochter-maatschappij van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce La Hulpe nv	49,00 %	
Gebouw 14	BE	Dochter-maatschappij van Conferinvest nv	Vastgoed-beleggingen	Kantoor-gebouwen	Dolce La Hulpe nv		
Grond Dolce La Hulpe	BE	Verbonden onderneming	Materiële vaste activa	Terrein	Lex 84 nv	49,00 %	Actief geherklasseerd in "Vaste activa bestemd voor de verkoop"
Veld	BE	Verbonden onderneming	Gebouwen in Voorraad	Terrein	Grondbank The Loop nv	25,04 %	

Toelichting 37 : Vaste activa bestemd voor de verkoop

Onder meer met het oog op de terugbetaling van de obligatielening die komt te vervallen op 30 mei 2018, zet Banimmo haar verkoop- en herfinancieringsplan verder.

Een aantal vaste activa vallen onder de definitie van "Vaste activa bestemd voor de verkoop" en werden op 31 december 2017 daarom geherklasseerd.

Deze herklassering werd bepaald door de volgende criteria:

- > De boekwaarde per 31 december 2017 van deze activa zal hoofdzakelijk worden gecupereerd door een verkoop-

transactie in plaats van door de voortzetting van hun huidige gebruik;

- > De betrokken activa zijn onmiddellijk beschikbaar voor verkoop, in hun huidige staat;
- > De verkoop van activa is hoogst waarschijnlijk, omdat de directie van de groep Banimmo een verkoopplan heeft ingezet. De betrokken activa worden tegen een redelijke prijs op de markt gebracht, vergeleken met de marktwaarde. Daarenboven zouden deze verkopen binnen een termijn van 12 maanden moeten verwezenlijkt zijn.

Vlak voor hun herklassering in "Vaste activa bestemd voor de verkoop", werd de boekwaarde van de betrokken activa geëvalueerd volgens de toepasbare normen. Daarna werden deze activa opnieuw geëvalueerd op het laagste bedrag tussen hun boekwaarde en hun reële waarde verminderd met de verkoopkosten. Deze herklassering heeft voor de betrokken activa geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van hun waarde.

1. VASTGOEDBELEGGING ATHENA BUSINESS CENTER

Het gebouw Athena Business Center, eigendom van de verbonden onderneming Immo Koningslo, werd geëvalueerd als een vastgoedbelegging (IAS 40).

Het RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) werd op 27 december verkregen en het akkoord van de Vlaamse regering begin 2018, maar is nog vatbaar voor beroep. Het actief heeft een residentiële bestemming en in deze sector wenst Banimmo op dit moment niet verder te gaan.

Banimmo heeft dus een actief verkoopproces opgestart en is met verscheidene kandidaat-kopers al in een vergevorderde onderhandelingsfase. Het doel is om de transactie in het eerste semester van 2018 af te ronden.

2. VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST

Sinds september 2007 bezit Banimmo 49 % van de aandelen van de vennootschap Conferinvest sa, die op haar beurt 100 % in handen heeft van de vennootschappen Dolce La Hulpe sa en

Dolce Chantilly sas. De firma Dolce La Hulpe is eigenaar van een hotel- en conferentiecentrum in La Hulpe, nabij Brussel, terwijl de firma Dolce Chantilly eigenaar is van een gelijkaardig actief in Chantilly, in de buurt van Parijs.

Deze twee activa, die elke een zware renovatie hebben ondergaan om nadien commercieel gepositioneerd te worden, zijn nu tot maturiteit gekomen. Aangezien Banimmo geen ambitie heeft als hoteluitbater, heeft de firma beslist om alle activa van de verbonden onderneming te koop te zetten. Voor elk van deze twee activa werd een commercialisatiemandaat getekend en zijn er met kandidaat-kopers gesprekken aan de gang. Het doel is dat de verkoop tegen eind mei 2018 afgerond kan worden.

In het verleden had Banimmo de waarde van de participatie in Conferinvest volledig in vermindering genomen.

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

Ten gevolge van de beslissing om de activa van de groep Conferinvest in een actief verkoopproces te lanceren, en rekening houdend met een terugbetaling die gelijktijdig met de verkoop zou optreden, werden deze leningen geherklasseerd in "courante financiële vorderingen".

SAMENVATTING VAN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN DE VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST EN HAAR FILIALEN

(WAARDE IN AANDELEN 100% IN DUIZENDEN EURO)	CONFERINVEST	DOLCE LA HULPE	DOLCE CHANTILLY	CONSOLIDATIE
Vaste activa	-	43 708,00	26 494,00	70 202,00
Vlottende activa	199,00	4 680,00	4 051,00	8 930,00
– waarvan kas en kasequivalenten	135,00	1 699,00	1 377,00	3 211,00
Eigen vermogen	-30 485,00	12 182,00	16 193,00	-2 110,00
Vaste passiva	28 000,00	8 895,00	7 447,00	44 342,00
– waarvan vaste financiële passiva	28 000,00	8 895,00	7 447,00	44 342,00
Vlottende passiva	2 684,00	27 311,00	6 905,00	36 900,00
– waarvan financiële vlottende passiva	1 513,00	21 032,00	2 522,00	25 067,00
Lasten	590,00	19 659,00	15 790,00	36 039,00
– waarvan afschrijvingen	-	1 164,00	4 106,00	5 270,00
– waarvan rentelasten	565,00	580,00	441,00	1 586,00
– waarvan belastingen op resultaat	-	-	-	-
Opbrengsten	-	22 468,00	13 549,00	36 017,00
– waarvan renteopbrengsten	-	-	-	-
– waarvan belastingopbrengsten	-	-	-	-
NETTORESULTAAT VAN DE VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	-590,00	2 809,00	-2 241,00	-22,00
Nettoresultaat van de stopgezette activiteiten na belasting	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-
TOTAAL GLOBAAL RESULTAAT	-590,00	2 809,00	-2 241,00	-22,00
Intrestpercentage van Banimmo	49,00 %	49,00 %	49,00 %	
RESULTAAT AANDEEL BANIMMO (ZIE TOELICHTING 8)	-289,00	1 376,00	-1 098,00	-11,00

3. VERBONDEN ONDERNEMING LEX 84

Tot het eerste semester van 2015 was de vennootschap Lex 84 voor 100 % in handen van Banimmo en werd ze geconsolideerd door globale integratie. Het enige actief waar deze firma eigenaar van is, bestaat uit de grond waarop het hotel Dolce La Hulpe staat, dat eigendom is van Conferinvest (waarvan Banimmo

49 % bezit) en van RHVenture en Imocobel ad rato van 25,5 % elk. De twee laatstgenoemde vennootschappen beschikten over een aankoopoptie op 51 % van het kapitaal van Lex 84; deze werd uitgeoefend in het tweede semester van 2015. Zo werd Lex 84 vanaf dan dus geïntegreerd in de geconsolideerde rekeningen door toepassing van vermogensmutatie.

Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Banimmo (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Banimmo uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep Banimmo, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie € 188.449.(000) bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies afsluit met een verlies van het boekjaar van € 3.912.(000).

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Beschrijving van het kernpunt van de controle	Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle
Erkenning van de inkomsten De inschatting van de inkomsten, voornamelijk deze die voortspruiten uit complexe operaties, kan gebaseerd zijn op talrijke hypothesen, waaronder de realisatie of de mate van voltooiing van contractuele verbintenissen. De inkomsten worden erkend in de mate waarin ze als definitief verworven beschouwd kunnen worden, onder aftrek van alle kosten die redelijkerwijs voorzien kunnen worden inzake de verplichtingen die bij Banimmo behouden blijven ten opzichte van derden, met name met betrekking tot bouw- of huurverplichtingen. Wij zijn van mening dat de erkenning van inkomsten een kernpunt van onze controle is vanwege ▪ de wisselende mate van complexiteit van de transacties ; ▪ de beslissingen en de boekhoudkundige inschattingen die noodzakelijk zijn in het kader van de beoordeling van de contractuele verplichtingen of van hun staat van voltooiing, met name in vergelijking met de marktparameters.	Onze aanpak om een beoordeling te vormen over de erkenning van de inkomsten rust op een gedetailleerde analyse van de recurrente inkomsten en de inkomsten van complexe verrichtingen. De werkzaamheden bestaan uit : ▪ analyse van de verrichtingen en de boekhoudkundige verwerking in het licht van de van toepassing zijnde boekhoudnormen; ▪ conforme toepassing van de waarderingsregels; ▪ analyse van contracten, van de substantie van de verrichtingen, en de resterende verplichtingen; ▪ analyse van de principes van de erkenning van de inkomsten uit complexe verrichtingen; ▪ beoordeling van de relevantie van de inschattingen gemaakt door het management in het licht van de beschikbare objectieve gegevens; ▪ analyse van de coherentie van de inschattingen in vergelijking met de uitvoeringsbudgetten bij beëindiging of met de veronderstellingen inzake de bezetting van de gebouwen; ▪ nazicht van het gepast karakter van de openbaar gemaakte informatie in het kader van de weerhouden veronderstellingen.
	Verwijzing naar de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening Er wordt verwezen naar de erkenning van de inkomsten, met name naar de nota's 2, 4, 17, 20, 30.



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Beschrijving van het kernpunt van de controle	Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle
Waardering van de onroerende goederen De onroerende goederen bevinden zich op verschillende posten van de balans, in functie van hun aard : vastgoedbeleggingen, gebouwen gebruikt voor (hotel) uitbatingen, gebouwen of projecten in voorraad of nog gebouwen die voldoen aan de definitie van niet-courante activa die bestemd zijn voor verkoop. Elke categorie van gebouwen voldoet aan eigen principes van erkenning, waardering en classificatie. De waardering aan reële waarde, aan kostprijs minus afschrijvingen, aan netto-realisatiewaarde of aan de reële waarde verminderd met de verkoopkosten, vereist de implementatie van boekhoudkundige beoordelingen of schattingen, met inbegrip van de beoordeling van de waarderingsrisico's of het "verlies van waarde". Wij zijn van mening dat de waardering van de onroerende goederen een kernpunt van onze controle is vanwege ▪ het feit dat deze activa de essentie vormen van het patrimonium van Banimmo en de kern van haar activiteit; ▪ het feit dat Banimmo een desinvesteringsplan implementeert teneinde, rekening houdend met opgelegde deadlines, aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen; ▪ het opzetten van verschillende criteria inzake de erkenning, de classificatie en de evaluatie in functie van de betrokken categorieën van gebouwen; ▪ de onzekerheden die inherent zijn aan bepaalde elementen en meer bepaald met betrekking tot de realisatie van prognoses.	Onze aanpak om een beoordeling te vormen over de waardering van de onroerende goederen rust op een gedetailleerde analyse van de criteria voor erkenning, classificatie en waardering in het licht van de van toepassing zijnde boekhoudnormen. De werkzaamheden bestaan uit : ▪ de analyse van vastgoedprojecten op basis van de haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies; ▪ de beoordeling van de veronderstellingen die de reële waarde of de netto-realisatiewaarde ondersteunen; ▪ het nazicht van de veronderstellingen en de marktvoorwaarden, met name voor activa waarvan de verwachte realisatiewaarde zeer dicht aanleunt bij de boekwaarde; ▪ het nazicht van de wijzigingen in de ontwikkelingsstrategie van bepaalde activa en de noodzakelijke herclasseringen; ▪ de beoordeling van de competentie en de onafhankelijkheid van de externe schatters; ▪ het nazicht van de integriteit van de gegevens die ter beschikking worden gesteld van de onafhankelijke schatters; ▪ de bespreking van het nazicht van de werkzaamheden van de externe schatters die werden uitgevoerd door het management, meer bepaald inzake de bedrijfsplannen; ▪ de beoordeling van de coherentie van de weerhouden veronderstellingen met de beschikbare marktinformatie, de specifieke onroerend goed transacties of andere externe gegevens; ▪ de validatie van het adequaat karakter van de openbaar gemaakte informatie in het kader van de weerhouden veronderstellingen.
	Verwijzing naar de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening Er wordt verwezen naar de erkenning, de classificatie en de waardering van de onroerende goederen, met name naar de nota's 2, 4, 6, 11, 21 et 36.



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Beschrijving van het kernpunt van de controle	Hoe het kernpunt werd aangepakt tijdens de controle
Financiering en bedrijfscontinuïteit Banimmo heeft te kampen (gehad) met aanzienlijke, opeenvolgende deadlines inzake terugbetalingen zonder, tot op heden, een structurele herfinanciering te kunnen afsluiten op de bancaire of financiële markten. Het naleven van de deadlines vereist de realisatie van diverse onroerende goederen onder tijdsdruk, en in marktcondities en onderhandelingen die onvermijdelijk onzekere elementen met zich meebrengen. De hernieuwing van de financieringscapaciteiten is eveneens een noodzaak voor een duurzame herschikking van de activiteiten van Banimmo als vastgoedontwikkelaar. Er komen onzekerheden voor met betrekking tot de realisatie van een verkoop- en herfinancieringsplan ter ondersteuning van de bedrijfscontinuïteit. Bijgevolg beschouwen wij de bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening weerhouden continuïteitsveronderstelling als een kernpunt van onze controle.	Onze aanpak om een beoordeling te vormen over de financiering en de continuïteit van Banimmo is als volgt : ▪ opvolging van het aflossingsschema van de financiële schulden; ▪ nazicht van de naleving van de covenanten of andere engagements gelinkt aan de lopende financieringen; ▪ regelmatige beoordeling van het redelijk karakter van de hypothesen die de cash planning ondersteunen, meer bepaald in haar laatst beschikbare actualisatie van 22 maart 2018; ▪ nazicht van de kalender en discussies met het management inzake de haalbaarheid van de voorziene verkopen teneinde de aflossingen te respecteren; ▪ analyses van de toekomstige liquiditeiten en de beschikbare bewegingsmarge; ▪ bespreking van de alternatieve oplossingen die werden opgezet om het risico van niet-realisatie van alle of een gedeelte van de vooropgestelde verkopen binnen de voorziene tijd te beperken; ▪ kennisname van de gebeurtenissen na balansdatum; ▪ bespreking van de verstrekte informatie in de financiële communicatie, het jaarverslag en de jaarinformatie (toelichting bijlagen) waarbij een verklaring wordt verstrekt inzake de hypothese van continuïteit, alsook een nazicht van hun conformiteit met de wettelijke en reglementaire bepalingen dienaangaande.
	Verwijzing naar de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening De financiering en de continuïteit van Banimmo wordt toegelicht in de nota's 3, 15, 36.4 et 37.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekeningen de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de verklaring van de bestuurders, de presentatie van de strategie, de belangrijke feiten en kerncijfers, en het vastgoedverslag

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 3 april 2018

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. Het verslag van de commissaris lijst de kernpunten van de audit op, evenals de

omstandigheden van de verkoop van de SAS Galerie Vaugirard, in toepassing van de artikels 523 en 524 van het Wetboek der Vennootschappen. 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)	2017	2016	2015
Activa			
VASTE ACTIVA	114 772 484	110 262 579	161 005 434
Oprichtingskosten	299 085	604 826	910 837
Immateriële vaste activa	187 039	34 597	42 235
Materiële vaste activa	19 961 182	21 082 713	22 263 139
Financiële vaste activa	94 325 178	88 540 443	137 789 223
VLOTTENDE ACTIVA	33 700 452	34 481 941	53 552 135
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	22 515 819	28 252 992	40 842 371
Vorderingen op ten hoogste één jaar	6 146 149	3 971 281	10 363 166
Geldbeleggingen	347 261	435 756	772 955
Liquide middelen	4 330 187	1 486 675	1 092 172
Overlopende rekeningen	361 036	335 237	481 471
TOTAAL DER ACTIVA	148 472 936	144 744 520	214 557 569
Passiva			
EIGEN VERMOGEN	49 770 942	32 015 298	86 554 746
Kapitaal	79 500 000	79 500 000	106 500 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-
Reserves	6 746 186	6 834 680	7 171 880
Overgedragen winst	-36 867 377	-54 711 515	-27 509 267
Kapitaalsubsidies	-	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 385 104	2 609 485	1 904 825
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 385 104	2 609 485	1 904 825
Uitgestelde belastingen	-	-	-
SCHULDEN	97 316 890	110 119 737	126 097 998
Schulden op meer dan één jaar	44 000 000	78 123 291	79 686 252
Schulden op ten hoogste één jaar	50 417 801	28 881 546	42 911 411
Overlopende rekeningen	2 899 089	3 114 900	3 500 335
TOTAAL DER PASSIVA	148 472 936	144 744 520	214 557 569

RESULTATENREKENING

(IN EURO)	2017	2016	2015
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	4 844 164	5 793 360	22 482 696
Bedrijfskosten	12 057 470	27 072 442	31 909 746
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-7 213 306	-21 279 082	-9 427 050
Financiële opbrengsten	34 141 743	5 793 152	14 355 619
Financiële kosten	6 976 980	8 128 171	8 179 274
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	19 951 457	-23 614 101	-3 250 705
Uitzonderlijke opbrengsten	9 583 088	3 067 351	9 549 240
Uitzonderlijke kosten	11 955 707	33 978 064	40 022 887
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	17 578 838	-54 524 814	-33 724 352
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	-176 805	14 634	-
WINST VAN HET BOEKJAAR	17 755 643	-54 539 448	-33 724 352
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVERS	-	-	-
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	17 755 643	-54 539 448	-33 724 352

RESULTAATVERWERKING

(IN EURO)	2017	2016	2015
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)	-36 955 872	-55 048 715	-27 502 490
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	17 755 643	-54 539 448	-33 724 351
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-54 711 515	-509 267	6 221 861
ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-	-
Aan de reserves	88 495	337 200	-
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-	-
Aan de overige reserves	-	-	6 776
OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)	-36 867 377	-54 711 515	-27 509 267
UIT TE KEREN WINST	-	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-	-

Aanvullende informatie



1. Maatschappelijk kapitaal

1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2017 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 miljoen.

Op 31 december 2017 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 2017 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 (€)	MAATSCHAPPELIJKE 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, videoconferentie 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 toegestaan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

Dagelijks bestuur

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

Directiecomité

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

- i. De benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris van de vennootschap,
- ii. 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 controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke bestuurders,
- iii. Benoeming van de leden van de directiecomités van de vennootschap,
- iv. Elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders,
- v. De goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van drie (3) jaar,
- vi. De goedkeuring van het jaarlijks budget, dat volgende elementen omvat:
 - De inkomsten en lasten met betrekking tot onroerend goed en werkingsbudget,
 - 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.
- vii. (a) goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurd werkingsbudget van meer dan 200.000 €,
 - (b) goedkeuring van de afwijkingen op het "balans voor de ontwikkeling" van een project of een renovatie van een actief van meer dan 5 % van de totale kost van de ontwikkeling of van de waarde van het actief,
 - viii. De goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her-)ontwikkeling inbegrepen) een bedrag dat vijfhonderdduizend euro (500.000,00 €) overschrijdt,
 - ix. Uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (5.000.000,00 €),
 - x. De goedkeuring van iedere verkoop van actief en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (5.000.000,00 €), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget,
 - xi. Elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (5.000.000,00 €),
 - xii. De bepaling en de wijziging van de juridische vorm en de statuten van de gecontroleerde vennootschappen,
 - xiii. De samenstelling van de vennootschapsorganen van de filialen en van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast.

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 en 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 14^{de} 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 zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen in België.

Lastgevingen en volmachten

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Behalve in de gevallen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen, mag een aandeelhouder voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk 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 toegestaan 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 toegestaan 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 OVERNAMEBIEDINGEN

Op 31 december 2017, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 106 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

Referentieaandeelhouders:

	AANTAL AANDELEN MET STEMRECHT	PERCENTAGE
AFFINE	5 622 072	49,51 %

2.7. OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

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

De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het 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 transparantieverplichtingen 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 75 % van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering waarop minstens 50 % van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap aanwezig of vertegenwoordigd is.

Voorkeurrecht

In geval van verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden de aandelen die in speciën worden onderschreven eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt.

De termijn gedurende welke het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend, wordt vastgesteld door de algemene vergadering of, desgevallend, door de raad van bestuur, en kan niet korter zijn dan vijftien (15) dagen, te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

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

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

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

Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen door de uitgifte van een aantal aandelen, of van financiële instrumenten die recht geven op een aantal aandelen, voor een bedrag van maximum honderd en zes miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 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 toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremies, indien er zijn, moeten toewijzen aan een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal vormen en die, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal door de raad van bestuur, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen 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 7 april 2016 tussen Affine en Strategy, Management and Investments BVBA werd op 30 september 2017 opgezegd.

4. Verklaringen

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 vervat 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 2017 telde Banimmo 14 werknemers (11 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 2016, telde Banimmo 17 werknemers (14 voltijdse en 3 deeltijdse), tegenover 26 werknemers in 2015 en 22 einde 2014. Voor Banimmo France, waren dit 7 werknemers in 2016, 7 werknemers in 2015 en 6 werknemers in 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

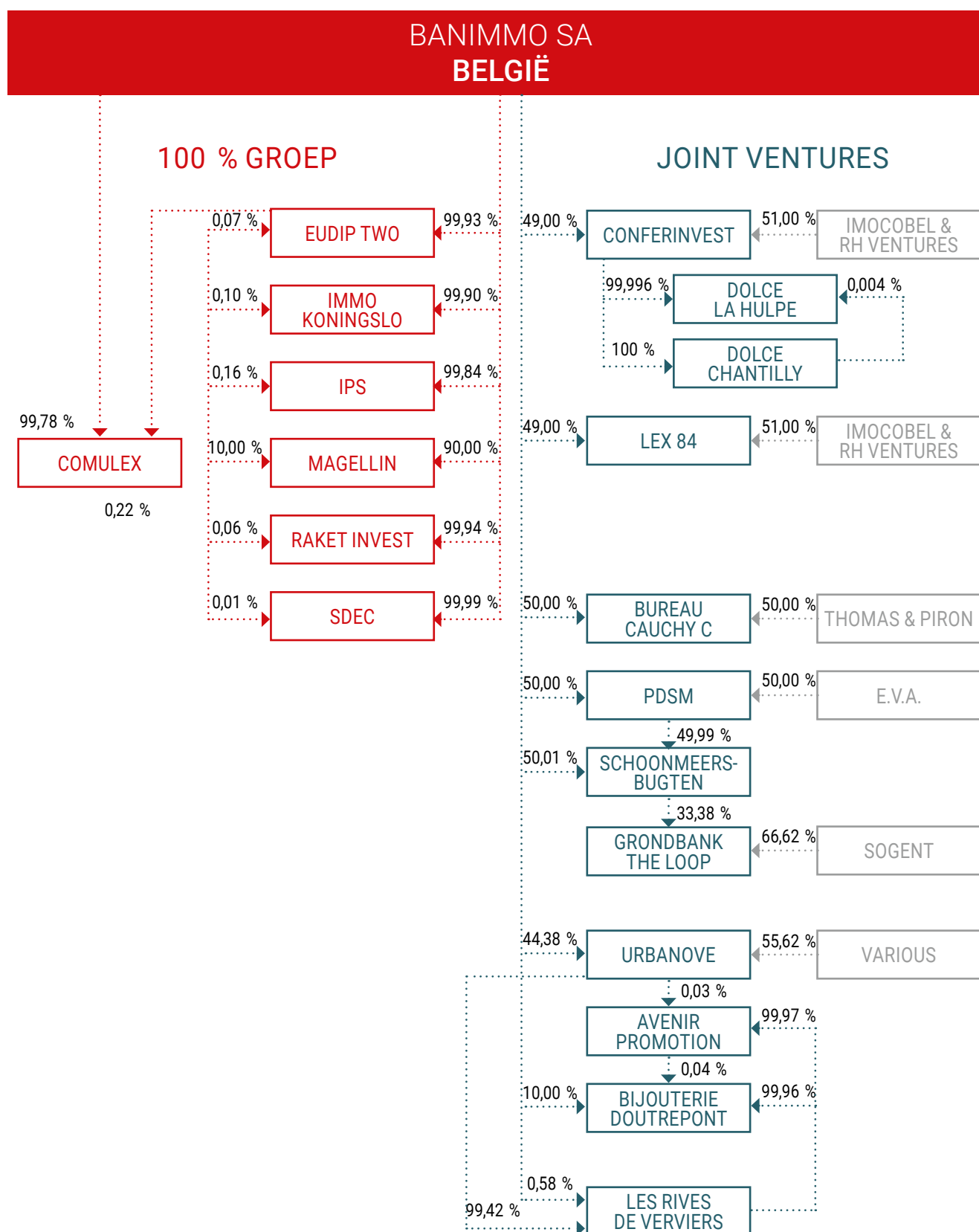
De Groep is betrokken bij enkele geschillen dossiers in verband met afgewerkte werven met een beperkte impact.

8. Commissaris

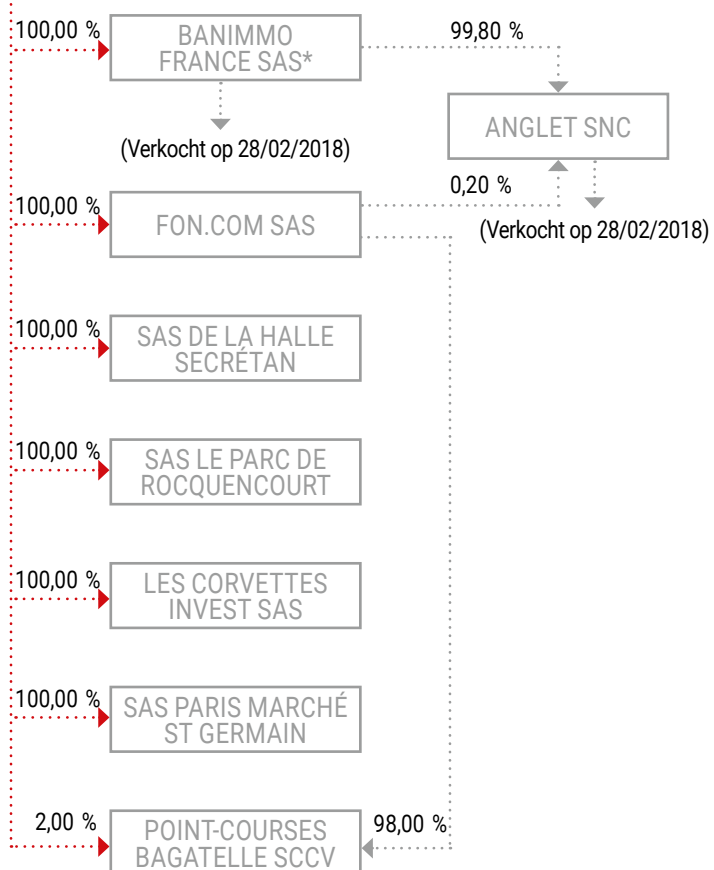
De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thirylaan 77, bus 4, 1200 Brussel, is benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 10 mei 2016.

Mazars is vertegenwoordigd door Philippe Gossart.

Organogram



BANIMMO SA FRANKRIJK



* 0,98 % van Banimmo France SAS eigendom van O. Durand vanaf 15/4/2018 (beslissing van de AV van 15/4/16).

100 % GROEP

JOINT VENTURES

Verantwoordelijke uitgever:

Philippe Opsomer, CFO

Concept & productie:

CHR!S - Communication Agency

Belangrijkste foto's:

© Jean-Michel Byl

© Eric Herchaft (Reporters)



Maatschappelijke zetel:
Kunstlaan 27 - 1040 Brussel

Exploitatiezetel:
Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem