

A NEW
GENERATION
OF OFFICES



INHOUD

1	Onze missie
2	Gesprek met de voorzitter van de raad van bestuur en de CEO
6	Banimmo in vier vragen
8	Onze markante feiten 2018
10	Onze kerncijfers per eind 2018
14	Ons management
20	Vastgoedverslag
24	Banimmo op de beurs
26	Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
32	Corporate governance
42	Jaarrekeningen
112	Aanvullende informatie

ONZE MISSIE

Banimmo, opgericht in 1995, is een vastgoedontwikkelaar genoteerd op NYSE Euronext Brussels. Het bedrijf legde zich toe op vastgoedontwikkelingen in België, het Groothertogdom Luxemburg en Frankrijk. Het was ook actief in uiteenlopende sectoren zoals kantoren, hotels en retail. De laatste 2 jaar heroriënteerde Banimmo zich opnieuw op haar kernactiviteit, namelijk kantoorvastgoed in België. De vennootschap heeft als doelstelling om “future proof” kantoorgebouwen te ontwikkelen voor bedrijven die op zoek zijn naar flexibele oppervlaktes en die werkcomfort willen combineren met een aanbod van diensten. Om haar werking in goede banen te leiden, beschikt Banimmo in België over een grondreserve waarop zowat 280 000 m² kan ontwikkeld worden en ook over een gebouwenportefeuille van ongeveer 80 000 m².



GESPREK MET DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE CEO

Werner Van Walle,
Voorzitter van de raad van bestuur

Patrick Mertens de Wilmars,
Chief Executive Officer



“DE BEVOORRECHTE PARTNER VOOR BEDRIJVEN”

2018 werd vooral gekenmerkt door de toetreding van een nieuwe meerderheidsaandeelhouder in het kapitaal van Banimmo. Patronale Life, een Belgische levensverzekeringsmaatschappij, bezit vandaag 60% van de aandelen. Welke zijn hiervan de concrete gevolgen voor Banimmo ?

Werner Van Walle - Patronale Life investeert onder andere ook in de vastgoedmarkt. Onze toetreding in het kapitaal van Banimmo is dus conform aan onze beleggingsfilosofie. Onze deelname in Banimmo wordt het belangrijkste onderdeel van de vastgoedinvesteringen van Patronale Life. Met deze meerderheidsdeelname willen wij Banimmo stabiliteit bieden alsook ondersteuning bij haar strategie om op middellange termijn terug winstgevend te worden. Voor Banimmo betekent dit concreet dat we hen de mogelijkheid bieden om hun ambities waar te maken.

In 2016 werd met de steun van de belangrijkste aandeelhouder, Affine, een strategie geïmplementeerd die opnieuw aanknoopte met de historische activiteit van Banimmo, namelijk het verbouwen en bouwen van kantoorgebouwen. Wordt deze ook toegepast in het actieplan van Patronale Life voor de toekomst van het bedrijf?

W.V.W. - Onder impuls van het management dat een duidelijke herstelvisie heeft aangetoond, kent Banimmo tot op heden een positieve evolutie. De heroriëntering van haar activiteiten in de sector van de

kantoorgebouwen, die Banimmo heel goed beheerst, lijkt ons zeer relevant. Door middel van duurzame en resultaatgerichte technologieën, brengt Banimmo een oplossing voor huurders die minder grote kantoorruimten zoeken. Het welzijn van de huurders staat hierbij centraal.

Patrick Mertens de Wilmars - Wij verheugen ons op de komst van een stabiele aandeelhouder die vertrouwd is met onze activiteiten en die onze vastgoedexpertise waardeert. Patronale Life ondersteunt onze vastgoedontwikkelingsprojecten op de Belgische markt.

2018 was een cruciaal jaar met betrekking tot de financiële verplichtingen die Banimmo moest nakomen. De banken hebben hieraan heel veel aandacht besteed. Mogen we stellen dat de belofte werd nageleefd?

P.M. - De financiële situatie van Banimmo evolueert in positieve zin. Wij hebben onze schulden herleid tot een kwart gedurende de laatste twee jaren. Tevens heeft Banimmo in mei 2018 de terugbetaling van de obligatielening ten belope van € 34 miljoen gerealiseerd en is ze aldus haar verplichtingen nagekomen. Op deze manier heeft Banimmo het vertrouwen van haar partners teruggewonnen.

"WIJ VERHEUGEN ONS OP DE KOMST VAN EEN STABIELE AANDEELHOUDER DIE VERTROUWD IS MET ONZE ACTIVITEITEN EN DIE ONZE VASTGOEDEXPERTISE WAARDEERT."

**PATRICK MERTENS
DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

Banimmo heeft in 2018 haar portfolio herleid om zich te focussen op haar kernactiviteiten. Heeft de verkoop van de gebouwen in voordelige marktomstandigheden kunnen plaatsvinden ?

P.M. - In 2016 hebben wij bepaalde activa afgewaardeerd. Eind 2017 was de waarde van onze vastgoedportefeuille marktconform. De niet-strategische activa werden verkocht met een meerwaarde. Er is dus geen sprake geweest van een uitverkoop, integendeel zelfs.

De toegenomen bezettingsgraad van kantoren in het Brusselse geeft duidelijk aan dat Banimmo de juiste strategische keuze heeft gemaakt.

P.M. - Onze vooropgestelde strategie die 2 jaar geleden werd vastgelegd, heeft een positieve evolutie gekend. De bezettingsgraad van kantoorruimten en de verkoopprijs per vierkante meter zijn gestegen. Bovendien, door het nieuw fiscaal BTW kader, dat van toepassing is sinds 1 januari 2019, kunnen de eigenaars de BTW terugvorderen indien de huurders hiervoor opteren. Dit zal onze winstgevendheid ook positief beïnvloeden in de toekomst.

Banimmo gaat zich toespitsen op het bouwen van nieuwe kantoorgebouwen, zonder altijd voorafgaandelijk over huurders te beschikken. Zou dit een belangrijk risico kunnen inhouden voor het bedrijf ?

P.M. - De risico's worden steeds grondig geëvalueerd. We zijn bijzonder aandachtig om te anticiperen op de behoeften van toekomstige huurders want de markt evolueert snel. De tendens is het zoeken naar kantoorruimten op menselijke schaal met een aangename en efficiënte werksfeer. Kantoorruimten moeten innovatief zijn en gedeelde kantoorruimten hebben momenteel heel veel succes. Wij doen er dan ook alles aan om de levenskwaliteit van onze huurders te verbeteren door hen een flexibel op maat gemaakt programma aan te bieden en de nodige faciliteiten te voorzien.

Huidige huurders hechten steeds meer belang aan een zekere levensstandaard op de werkvloer en zijn op zoek naar kantoren die ecologisch verantwoord zijn. Hoe gaat Banimmo zich onderscheiden van andere vastgoedconcurrenten ?

P.M. - Wij werken in een optiek van duurzaamheid en zijn resultaatgericht. Zowel in onze keuzes van gebruikte materialen, als voor het uitvoeren van onze projecten, gebruiken we telkens de modernste technologieën. Voor wat onze locaties betreft, gaat onze voorkeur uit naar stadskernen en omgevingen met multimodale bereikbaarheid.

"WIJ WERKEN IN EEN OPTIEK VAN DUURZAAMHEID EN ZIJN RESULTAATGERICHT. ZOWEL IN ONZE KEUZES VAN GEBRUIKTE MATERIALEN, ALS VOOR HET UITVOEREN VAN ONZE PROJECTEN, GEBRUIKEN WE TELKENS DE MODERNSTE TECHNOLOGIEËN."

**PATRICK MERTENS DE WILMARS,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**





"PATRONALE LIFE BIEDT BANIMMO STABILITEIT EN EEN BEGELEIDING IN DE CONSOLIDATIE VAN DE GEKOZEN STRATEGIE, HETGEEN ZOU MOETEN LEIDEN TOT EEN WINSTGEVENDHEID OP MIDDELLANGE TERMIJN."

WERNER VAN WALLE,
VOORZITTER VAN DE RAAD
VAN BESTUUR

**Welke zijn de belangrijkste activiteiten die Banimmo verwezenlijkt heeft in 2018 ?
Welke zijn de belangrijkste bouwprojecten voorzien in 2019 ?**

P.M. - Zoals aangekondigd, hebben we in februari 2018 onze Franse poot aan een "private equity" fonds verkocht om ons volledig op de Belgische markt te kunnen focussen. Wij hebben tevens ons gebouw "Rocquencourt", gelegen in de omgeving van Versailles, verkocht. Aangezien we de beslissing hebben genomen om ons niet te focussen op de residentiële markt, hebben we ook ons project gelegen te Vilvoorde-Koningslo, met de mogelijkheid om er 220 woningen te bouwen, verkocht. Dit geldt tevens voor het gedeelte hotelwezen. Banimmo heeft haar participatie in Dolce La Hulpe reeds verkocht en bereidt momenteel de verkoop van Dolce Chantilly voor (hotel dat op 1 maart 2019 Mercure Chantilly geworden is). In onze kantorenportefeuille hebben we een huurovereenkomst getekend met Vente-Exclusive.com voor 3 730 vierkante meter. Eén van onze bouwprojecten van 2019 betreft de

ontwikkeling van 10 000 vierkante meter "tailor made" kantoorruimten voor de bank ING met wie wij een vaste huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend hebben, onder opschortende voorwaarde van een bouwvergunning tegen 30 juni 2019. Deze build-to-suit is gelegen in Louvain-la-Neuve. Wij voeren momenteel ook een bouwvergunning uit in Gent voor projecten van 6 000 en 9 000 vierkante meter. En tenslotte gaan we de zware renovatiewerken starten van het North Plaza gebouw gelegen te Brussel.

**Hoe ziet men de toekomst voor de volgende jaren ?
Mogen de aandeelhouders zich verwachten aan een dividenduitkering in de nabije toekomst ?**

P.M. - 2019 wordt nog een moeilijk jaar. Nieuwe acquisities zijn evenwel niet uitgesloten. Wij versterken eerst de basis van Banimmo. Gedurende de laatste 2 jaren hebben wij niet-strategische projecten verkocht. Vanaf heden spitsen wij ons toe op ons specifiek karakter, namelijk de bevoorrechte partner worden van bedrijven in België. Zij kijken vooral

uit naar kantoorruimten tussen de 1 000 tot 5 000 vierkante meter.

W.V.W. - Patronale Life biedt Banimmo stabiliteit en een begeleiding in de consolidatie van de gekozen strategie, hetgeen, volgens het business plan, zou moeten leiden tot een winstgevendheid op middellange termijn. Vanaf dan, en indien de resultaten bevredigend zijn, kunnen we de uitkering van dividenden hervatten om het vertrouwen en het geduld van onze aandeelhouders te belonen.

BANIMMO IN VIER VRAGEN

1

WIE ZIJN WE ?

Banimmo is een vastgoedontwikkelaar die sinds 2007 genoteerd is op Euronext Brussels. Eerder was Banimmo actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Frankrijk, in kantoren, retail en niche-segmenten zoals hotels, om zich vandaag weer vooral op haar kernactiviteit toe te leggen, namelijk kantoorgebouwen in België. Door haar deskundigheid op technisch vlak en in het beheer van grootschalige projecten, kan Banimmo ambitieuze projecten 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 strategie op twee pijlers: de ombouw van verouderde vastgoedactiva, rekening houdend met de strengste bouwnormen, en de constructie van build-to-suit gebouwen, alsook “multi-tenant”-gebouwen, voor huurders die op zoek zijn naar minder grote werkruimtes en die streven naar meer leefcomfort. Voor deze gebouwen worden de meeste geavanceerde duurzame technologieën toegepast.

3

WAAR IS ONS WERKGEBIED ?

Banimmo legt vandaag de focus op de Belgische kantorenmarkt. Om deze strategie concreet uit te voeren, beschikt Banimmo in België over een grondreserve waarop 280 000 m² kan ontwikkeld worden en ook over een gebouwenportefeuille van ongeveer 80 000 m². Bij de keuze van de locaties gaat de voorkeur naar de stadscentra en de omgeving van multimodale transportpolen.

4

HOE DIFFERENTIËREN WE ONS ?

Banimmo is bijzonder gevoelig voor de evoluties 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 bij bedrijven. Banimmo streeft er ook naar om diensten aan te bieden, huurdersgemeenschappen te creëren, het “future proof” - principe optimaal te integreren en om te anticiperen op de noden van de gebruikers.





PORTEFEUILLE
BESTAANDE GEBOUWEN
VAN ONGEVEER

80 000 m²



ZOWAT

280 000 m²

ONTWIKKELBARE
OPPERVLAKTE VIA
GRONDRESERVE



87 %

BEZETTINGSGRAAD



13

TEAMLEDEN



MARKANTE FEITEN 2018

FEBRUARI

Banimmo verkoopt haar Franse dochteronderneming aan een vennootschap die beheerd wordt door het Franse “private equity” fonds Montefiore Investment.

APRIL

Banimmo verkoopt haar gebouw te Rocquencourt, bij Versailles (Frankrijk), aan een Franse groep die er zijn hoofdzetel van zal maken.

MEI

Banimmo verkoopt haar deelneming van 49 % in Dolce La Hulpe. Tegelijk verhoogt Banimmo haar deelneming van 49 naar 100 % in Conferinvest, voor 100 % aandeelhouders van de vennootschap Dolce Chantilly SAS, die een hotel-conferentiecentrum bezit in Chantilly, ten noorden van Parijs.

Banimmo betaalt de obligatielening 2013 – 2018 van € 34 miljoen terug.

JUNI

Banimmo en Vente-Exclusive.com tekenen een huurovereenkomst met een vaste duur van 10 jaar, voor 3 730 m² kantoren in het gebouw Diamond, Humaniteitslaan 292 in Vorst (1190 Brussel), dat eind 2018 in gebruik wordt genomen.

JULI

Patronale Life, een Belgische verzekeringsmaatschappij, en Banimmo melden dat Patronale Life op korte termijn bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) een dossier zal indienen in verband met een onvoorwaardelijk en vrijwillig openbaar overnamebod op alle aandelen van Banimmo voor de prijs van € 3,30 per aandeel.

Banimmo en haar partner Argema (Groep Marc Liégeois) tekenen een “Head of Terms” met ING Bank voor de ontwikkeling van 10 000 m² “Breeam Excellent” kantoren in Louvain-la-Neuve. Het gebouw zal verhuurd worden voor een periode van 12 jaar om er een activiteitscentrum in te richten.





SEPTEMBER

Banimmo verkoopt haar residentieel project Groenloo van 5 ha in Vilvoorde aan Acasa Group.

OKTOBER

Banimmo tekent (onrechtstreeks via haar dochter Dolce Chantilly SAS waarvan ze 100 % in handen heeft) een handelsonderhuur voor 12 jaar voor haar hotel in Chantilly (ten noorden van Parijs) met Aumalia, een vennootschap van de groep Parfires, aan wie ook het handelsfonds werd overgedragen.

Patronale Life lanceert haar onvoorwaardelijk en vrijwillig openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen van Banimmo, voor een prijs van € 3,30 per aandeel.

NOVEMBER

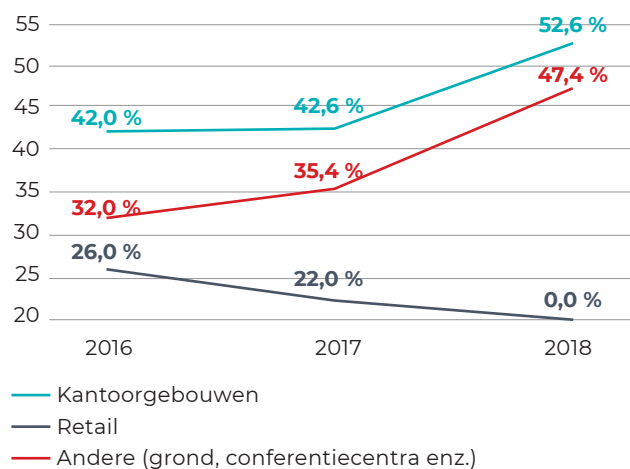
Banimmo en Patronale Life maken bekend dat een totaal van 6 828 447 aandelen werd ingebracht in het Bod. Bijgevolg houdt Patronale Life, na de effectieve eigendoms-overdracht van de in het Bod ingebrachte aandelen, 60,13 % aan in het kapitaal van Banimmo.

Banimmo tekent de verkoop van 2,5 ha grond op de 8,2 ha die ze bezit in Ans, op de site van Bonne Fortune, langs de E40 net voor het binnengrijden in Luik.

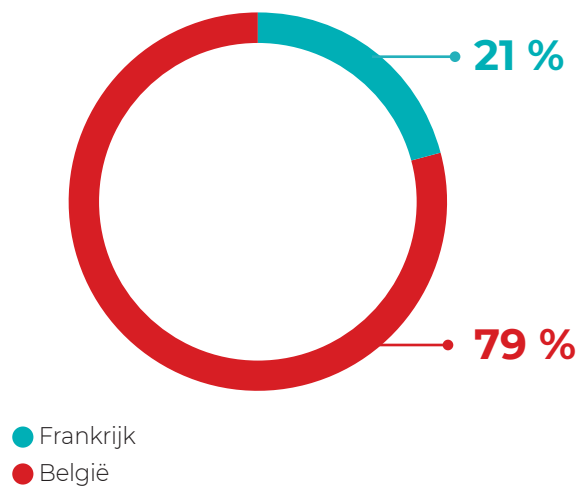
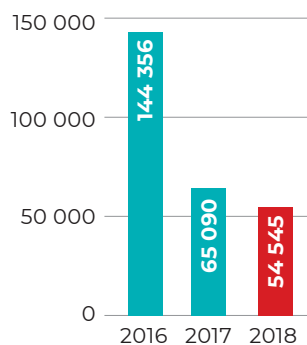
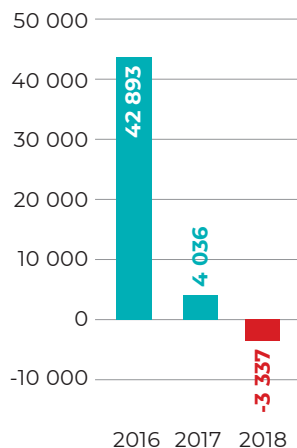
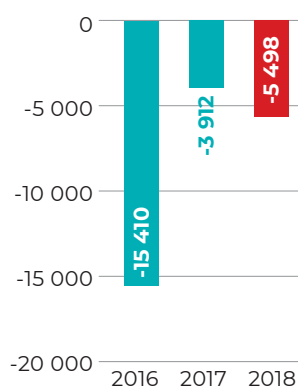
In het kader van het recente OBA van Patronale Life op Banimmo, herschikt Banimmo haar raad van bestuur. Deze telt tien leden, waarvan vijf onafhankelijke bestuurders, met inbegrip van drie vrouwelijke bestuurders.

ONZE KERNCIJFERS PER EIND 2018

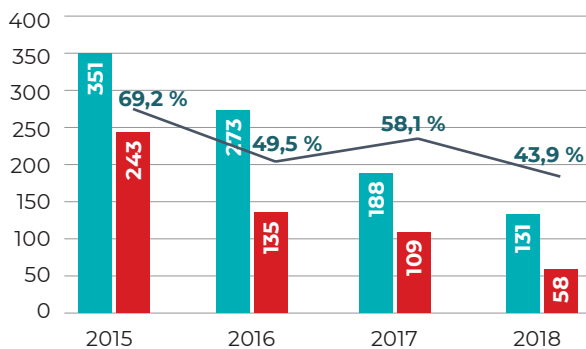
VERDELING NAAR GEBOUWTYPE (IN %)



GEOGRAFISCHE VERDELING

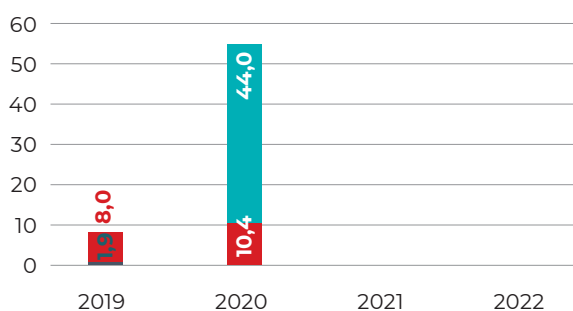
OMZETCIJFER
(IN '000 €)OPERATIONEEL
RESULTAAT (IN '000 €)NETTO
RESULTAAT (IN '000 €)

EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD



— LTV¹
 — Totaal activawaarde (in € miljoen)
 — Netto financiële schuld (in € miljoen)

VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN (IN € MILJOEN)



— Contractuele terugbetaling
 — Terugbetaling op einde vervaldatum
 — Obligaties

€ 128,5 miljoen

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE
(VOLGENS WAARDERINGSVERSLAGEN)

VERKOOP VAN AFGEWERKTE
ACTIVA VOOR

€ 89,4 miljoen

IN 2018

ONGEVEER

80 000 m²

GEBOUWEN IN PORTEFEUILLE
(ONS DEEL)

ZOWAT

280 000 m²

TE ONTWIKKELEN (ONS DEEL)

NALEVING VAN ALLE
BANK- EN OBLIGATIE-
COVENANTS.

1. Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Geconsolideerde resultatenrekening - IFRS schema

(IN '000 €) (OP 31 DECEMBER)	2018	2017	2016
Huuropbrengsten	3 509	6 996	11 640
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	51 036	54 952	132 716
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	3 142	-
Opbrengsten uit de ordinare activiteiten	54 545	65 090	144 356
Kosten van verhuring	-1 378	-3 027	-3 444
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-48 262	-44 011	-72 092
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-2 577	-
Kosten van de ordinare activiteiten	-49 640	-49 615	-75 536
Operationeel vastgoed resultaat	4 905	15 475	68 820
Erelonen en beheersvergoedingen	171	587	548
Netto resultaat van verkochte vastgoedbeleggingen	1 352	-	-1 269
Winst/verlies van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-386	-1 101	-386
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-800	-3 829	-14 713
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-2 471	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-1 342	-155	-424
Vastgoedresultaat	1 429	10 977	52 576
Bedrijfs- en administratieve kosten	-4 766	-6 941	-9 683
Operationeel resultaat	-3 337	4 036	42 893
Financiële kosten	-4 820	-6 029	-38 729
Financiële opbrengsten	222	482	1 925
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	3 277	81	-1 122
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-203	449
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	176	-	-1
Resultaat op andere financiële activa	119	-1	-90
Resultaat vóór belastingen	-4 363	-1 634	5 505
Belastingen	-1 880	-2 278	-20 915
Resultaat van het boekjaar – voortgezette activiteiten	-6 243	-3 912	-15 410
Resultaat van de beëindigde activiteiten	745	-	-
Netto resultaat van het boekjaar	-5 498	-3 912	-15 410
Minderheidsbelangen	-	-	-
Netto resultaat van het boekjaar (aandeel groep)	-5 498	-3 912	-15 410

Geconsolideerde balans

(IN '000 €) (OP 31 DECEMBER)	2018	2017	2016
LANGLOPENDE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	27 833	26 995	37 879
Materiële vaste activa	111	219	335
Immateriële vaste activa	214	200	58
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 818	5 271	6 403
Uitgestelde belastingactiva	-	281	255
Langlopende financiële activa	3 849	4 496	24 423
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 489	540	1 628
KORTLOPENDE ACTIVA			
Gebouwen in voorraad	50 598	98 035	138 613
Gebouw van de bestellingen in uitvoering	-	-	2 569
Kortlopende financiële activa	938	19 171	819
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5 394	16 897	22 424
Kortlopende belastingvorderingen	49	152	54
Kas en kasequivalenten	6 979	5 651	37 157
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop (en activa van de beëindigde activiteiten)	28 604	10 541	-
Totaal activa	130 876	188 449	272 617
EIGEN VERMOGEN	48 638	54 137	57 743
LANGLOPENDE PASSIVA			
Langlopende financiële schulden	48 534	77 751	108 213
Voorzieningen	1 306	1 590	2 751
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	2 182	6 053
Handelsschulden en andere schulden	1 256	1 983	2 591
KORTLOPENDE PASSIVA			
Kortlopende financiële schulden	10 851	37 374	63 950
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	602	33
Kortlopende belastingen passiva	469	2 723	17 437
Voorzieningen	29	29	74
Handelsschulden en andere schulden	8 220	10 077	13 772
Verplichtingen verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	11 573	-	-
Totaal passiva en eigen vermogen	130 876	188 449	272 617
Netto financiële schulden op balanstotaal	43,9%	58,1%	49,5 %
Netto financiële schulden op eigen vermogen	1,2x	2x	2,3x
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)	4,28 €	4,77 €	5,08 €
Gewoon bruto dividend	0,00 €	0,00 €	0,00 €

ONS MANAGEMENT

DIRECTIECOMITÉ

OP 31 DECEMBER 2018



Van links naar rechts: Philippe Opsomer,
Patrick Mertens de Wilmars, Damien Darche,
Laurent Calonne



Laurent Calonne

**Vast vertegenwoordiger van
Lares Real Estate BVBA.**

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

Laurent Calonne startte in november 2018 bij Banimmo als CIO. Laurent Calonne is zeer ervaren in vastgoed.

In de jaren 2013 tot 2018 was hij Real Estate Consultant. Hij is lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Sinds 2011 oefent hij een eigen activiteit in residentiële vastgoedontwikkeling en advies uit.

Hij werkte voordien meer dan 10 jaar bij Leasinvest en Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke ontwikkelingen en directeur van het Turkse dochterbedrijf. Hij begon zijn loopbaan in de bouw.

Laurent Calonne is burgerlijk ingenieur bouwkunde van de Vrije Universiteit Brussel.



Damien Darche

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

Damien Darche 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, ...

Damien Darche 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).



Patrick Mertens de Wilmars

**Vast vertegenwoordiger van
Wimer Consult GCV.**

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

Patrick Mertens de Wilmars startte in mei 2016 bij Banimmo als CEO.

Hij 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 verscheidene 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 postgraduat van de Fiscale Hogeschool en van de Solvay Business School.



Philippe Opsomer

**Vast vertegenwoordiger van
A.S.AP. Consulting BVBA.**

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

Philippe Opsomer startte in januari 2017 bij Banimmo als CFO.

Voordien was hij CFO van Immobel, dat hij in 2015 na acht jaar verliet. Eerder oefende hij tien jaar lang verschillende functies uit bij Econocom, als Finance Director/CFO, zowel in België als in Frankrijk. Hij werkte ook negen jaar op verscheidene afdelingen bij Nestlé Belgilux (thesaurie, audit, logistiek, enz.). Zijn professionele loopbaan begon in de banksector.

Sinds midden 2016 is hij ook Real Estate Advisor van www.BeeBonds.com, een platform voor alternatieve financiering.

Philippe Opsomer heeft een Master in Business Engineering (Solvay Business School, Université Libre de Bruxelles, 1987).

RAAD VAN BESTUUR

OP 31 DECEMBER 2018



Van links naar rechts en van boven naar beneden: André Bosmans, Laurent Calonne, Patrick Mertens de Wilmars, Ann Schryvers, Didier Malherbe, Jo De Clercq, Annette Vermeiren, Werner Van Walle, Griet Cappelle, Filip Moeykens



Werner Van Walle

Vast vertegenwoordiger van Patronale Real Estate SA.

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité, lid van het investeringscomité.

Werner Van Walle is wat men noemt een self-made man en een echte ondernemer.

Hij richtte sedert 1989 verschillende bouw gerelateerde bedrijven op onder de koepel Advanced Building Concepts. Wegens explosieve groei van zijn ondernemingen studeerde hij gedurende de jaren 1999 tot 2002 aan de Vlerick Managementschool Gent om tenslotte de ABC-werkmaatschappijen allemaal te verkopen.

In 2002 nam hij samen met Filip Moeykens Patronale Hypotheek Maatschappij over, het bedrijf dat in 15 jaar tijd uitgroeide van een mini-speler op de Belgische financiële markt tot de huidige Patronale Group met een balanstotaal van ca. 810 miljoen euro, een 40-tal medewerkers en een winst na belasting van ca. € 12 miljoen (cijfers 31/12/2017).

In de Patronale Group zitten onder meer Patronale Life, een Belgische levensverzekeringsmaatschappij, Patronale Solar (dat investeert in zonnepanelenparken met vandaag ongeveer 75,5 MWp in portefeuille voor een investeringswaarde van ca. 160 miljoen euro) en Patronale Real Estate (dat sedert 2014 een logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille uitbouwde van ca. € 45 miljoen).

Werner Van Walle is Chief Investment Officer en Voorzitter van het Kredietcomité van Patronale Life.



Patrick Mertens de Wilmars

Vast vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV.

Bestuurder.

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 privéfondsen 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 postgraduat van de Fiscale Hogeschool en van de Solvay Business School.



Laurent Calonne

Vast vertegenwoordiger van Lares Real Estate BVBA.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

In de jaren 2013 tot 2018 was hij Real Estate Consultant. Hij is lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Vanaf 2011 bouwde hij zijn eigen activiteit uit in residentiële vastgoedontwikkeling en advies.

Voordien werkte hij meer dan tien jaar bij Leasinvest en Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochtermaatschappij. Hij startte zijn loopbaan in de bouw.

Laurent Calonne is burgerlijk ingenieur bouwkunde van de Vrije Universiteit Brussel.



André Bosmans

Vast vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA.

Bestuurder.

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 tevens bij Imofo, een dochter van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed.

Van 1996 tot midden 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo en sinds 2011 is hij ook bestuurder van Banimmo. Hij was opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo van 1 april 2016 tot eind 2018.

Hij is bestuurder van tal van vennootschappen (onder meer GBTL, Vedis, Inclusio, enz.), onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpijler van Participatie Maatschappij Vlaanderen en ook lid van het directiecomité van Belgian Land.



Didier Malherbe

Vast vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA.

Onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratie- en benoemingscomité en lid van het auditcomité.

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 beheerscomité 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).



Annette Vermeiren

Vast vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BVBA.

Onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratie- en benoemingscomité.

Annette Vermeiren heeft meer dan 36 jaar leidinggevende ervaring in de banksector, die zij opbouwde bij BNP Paribas Fortis, Amro Bank en Chase Manhattan Bank, in Corporate Banking en Credit & Risk Management. Zij bouwde er onder meer een grote deskundigheid op in bedrijfs- en vastgoedfinanciering, risicobeheer en corporate governance.

Zij is tevens onafhankelijk bestuurder in het retail vastgoedbedrijf Forum Estates NV. Verder ondersteunt zij de sociale werking voor zorgbehoevenden en kindervelzijn als bestuurder in de private stichting VZW SOREA en als lid van de Raad van Advies van de VZW For a Better Life.

Annette Vermeiren heeft een Master in Toegepaste Economische Wetenschappen van de Universiteit Antwerpen en is tevens gecertificeerd door Guberna.



Jo De Clercq

**Onafhankelijk bestuurder,
Voorzitter van het
investeringscomité.**

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed. Hij is momenteel Managing Director van Patrizia GmbH, een vastgoedfondshebeerder van formaat, waar hij begin 2018 startte.

Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs leidde en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

Zijn vroegere carrière bracht hem bij Pricoa, JLL, Rogib, enz., steeds in de vastgoedsector.

Jo De Clercq is bestuurder van Revive Brownfield, lid van het ULI en van de BVS.

Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.



Ann Schryvers

**Vast vertegenwoordiger van
S-Advice & Management BVBA.
Onafhankelijk bestuurder, lid
van het investeringscomité.**

Ann Schryvers heeft een ruime vastgoedervaring, vooral in retail vastgoed. Ze is sinds 2011 consultant voor AG Real Estate, één van de grootste investeerders van het land. Ze staat erin voor de commerciële begeleiding en verhuring van winkelportfolio en -projecten in Brussel, Gent, Luik, ...

Ze vertegenwoordigt AG Real Estate eveneens in het investeringscomité van de GVV Ascencio.

Vóór AG RE werkte Ann Schryvers voor tal van bedrijven zoals Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Kidslab, Rockspring, enz. Van eind 1994 tot begin 2006 werkte ze ook voor Banimmo, waarvoor ze heel wat investeringen en ontwikkelingen beheerde.



Griet Cappelle

**Vast vertegenwoordiger van
GCA Consult BVBA.
Onafhankelijk bestuurder, lid
van het investeringscomité.**

Griet Cappelle is al vele jaren nauw betrokken bij het Belgisch vastgoed. Ze is momenteel bijna 5 jaar Chief Operating Officer van de GVV Montea, waar ze in 2012 aan de slag ging als Chief Development Officer.

Haar loopbaan, altijd in vastgoed, bracht haar bij bedrijven als ULogis, IIG, Technum en Signum. Ze werkte er aan alle facetten van het vastgoedvak in binnen- en buitenland.

Griet Cappelle is burgerlijk ingenieur-architecte van de universiteit van Gent. Ze heeft ook tal van postgraduatenvan de Vlerick Management School.



Filip Moeykens

**Vast vertegenwoordiger van
Patronale Life NV.**

**Bestuurder, lid van het
auditcomité, lid van het
investeringscomité.**

Van 1992 tot 2006 was hij zaakvoerder van een accountants- en belastingconsulentenkantoor.

In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life.

Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale Group, onder meer bij Patronale Solar en Patronale Real Estate.

Hij is eveneens lid van de Universiteitsraad en van het auditcomité van de Vrije Universiteit Brussel.

Filip Moeykens is handelsingenieur van de Solvay Business School (Vrije Universiteit Brussel) en heeft een postgraduaat bedrijfsfiscaliteit en fiscaal recht.

VASTGOEDVERSLAG



ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Samenstelling

Op 31 december 2018 bestond de vastgoedportefeuille uit 8 gebouwen (waarvan 1 in joint venture), voor een ontwikkelde oppervlakte van ongeveer 80 000 m² (ons aandeel), en 8 terreinen (waarvan 1 in joint venture), met een ontwikkelingspotentieel van zowat 280 000 m² (ons aandeel).

Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2018 had het vastgoedpatrimonium, volgens de onafhankelijke expertises, een waarde van € 128,5 miljoen:

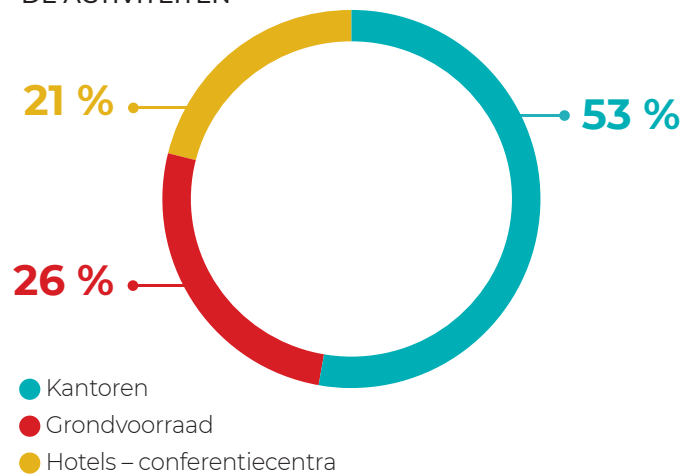
- Vastgoedbeleggingen: € 27,8 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 53,7 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen of vaste activa aangehouden voor verkoop: € 47 miljoen.

Banimmo heeft nog maar één actief buiten België: het hotel-conferentiecentrum in Chantilly (ten noorden van Parijs), waarvan het verkoopproces momenteel goed loopt en in het tweede halfjaar van 2019 voorzien is om afgerond te zijn.

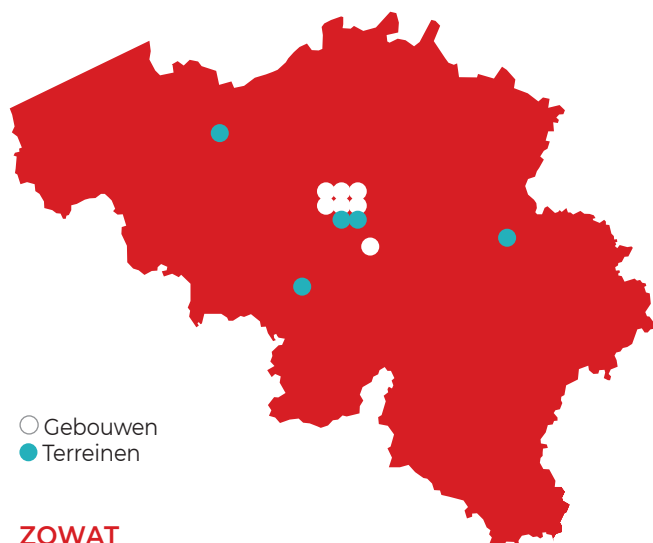
Bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van gebouwen ligt op 87 %, iets hoger dan op 31 december 2017. Alleen in het gebouw Diamond te Vorst zijn nog oppervlakten beschikbaar.

VERDELING VAN DE ACTIVITEITEN



IN BELGIË



○ Gebouwen
● Terreinen

ZOWAT

280 000 m²

ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL
IN BELGIË

ONGEVEER

63 000 m²

IN PORTEFEUILLE IN BELGIË

TERREIN SDEC IN CHARLEROI

Oppervlakte: 72 640 m²

TERREIN H2 SITE DA VINCI IN 1140 BRUSSEL

Oppervlakte: 19 950 m²

TERREIN AES/BASEL SITE DA VINCI IN 1140 BRUSSEL

Oppervlakte: 22 000 m²

TERREIN BONNE FORTUNE IN ANS

Oppervlakte: 57 565 m²

TERREINEN THE LOOP IN GENT

Bebouwbare oppervlakte: 79 900 m²
voor ons aandeel (geassocieerde
deelnemingen)



DA VINCI H3

VASTGOEDBELEGGING

Adres: Bourgetlaan 1, 1140 Brussel
Totaaloppervlakte: 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).



DA VINCI H5

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Schiphollaan 3, 1140 Brussel
Totaaloppervlakte: 3 800 m²
Parkeerplaatsen: 74
Renovatiejaar: 2010
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +2
Bezettingsgraad: 100 %



DIAMOND BUILDING

VASTGOEDBELEGGING

Adres: Humaniteitslaan 292,
1190 Brussel
Totaaloppervlakte: 14 300 m²
Parkeerplaatsen: 282
Bouwjaar: 1994
Volledige vernieuwing van het Hartog
gedeelte voor een oppervlakte van
3 000 m² in 2018.
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +5
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 78 %
Opmerking: Deze site heeft een
bijkomende capaciteit van 7 500 m².



RAKET ELECTROLUX

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Raketstraat 40, 1130 Brussel
Totaaloppervlakte: 8 250 m²
Parkeerplaatsen: 152
Renovatiejaar: 2011
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +1
Bezettingsgraad: 100 %



MC²

GEBOUW IN JOINT VENTURE

Adres: Parc Scientifique Einstein,
Louvain-la-Neuve
Totaaloppervlakte: 10 200 m²
Parkeerplaatsen: 340
Oplevering: voorzien in 2021
Bezettingsgraad: voor 12 jaar, 100%
verhuurd aan INC.



NORTH PLAZA

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Koning Albert II-laan 9,
1210 Brussel
Totaaloppervlakte: 14 500 m²
Parkeerplaatsen: 146
Herontwikkeling: 2019-2020
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +8
Ondergrondse verdiepingen: 3
Bezettingsgraad: 0 %, omdat
het gebouw in dit stadium niet
beschikbaar is voor verhuur. Het zal
eerst herontwikkeld worden.



DA VINCI QUENTRIS

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Raketstraat 60-66, 1130 Brussel
Totaaloppervlakte: 3 050 m²
Parkeerplaatsen: 18 P op nr. 60 + 20 P
op nr. 66
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +3, maar Banimmo heeft
enkel de verdiepingen 1 en 2.
Bezettingsgraad: 0 %, omdat
het gebouw in dit stadium niet
beschikbaar is voor verhuur. Het moet
eerst herontwikkeld worden.

IN FRANKRIJK



○ Gebouwen

17 000 m²

IN PORTEFEUILLE IN
FRANKRIJK



DOLCE CHANTILLY

GEBOUW IN GEASSOCIEERDE DEELNEMING

Adres: Route d'Aprémont, 60500
Vineuil St-Firmin (Chantilly)
Totaaloppervlakte: 17 000 m²
Parkeerplaatsen: 300
Renovatiejaar: 2007-2008
Bovengrondse verdiepingen:
Gelijkvloers +2
Opmerking: Midden oktober 2018
sloot Banimmo een langlopende
huurovereenkomst met een
hotelbeheerder tegen een vaste
driemaandelijkse huurprijs.

BANIMMO OP DE BEURS



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.

	31/12/2018
BANIMMO-AANDEEL	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
BEURSKOERS (in €)	
Hoogste van het jaar	€ 3,65
Laagste van het jaar	€ 3,10
Bij afsluiting	€ 3,51
Gemiddelde van het jaar	€ 3,35
VOLUME	
Gemiddeld dagelijks transactievolume	9 157 aandelen
BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING	€ 39,86 miljoen

OBLIGATIES

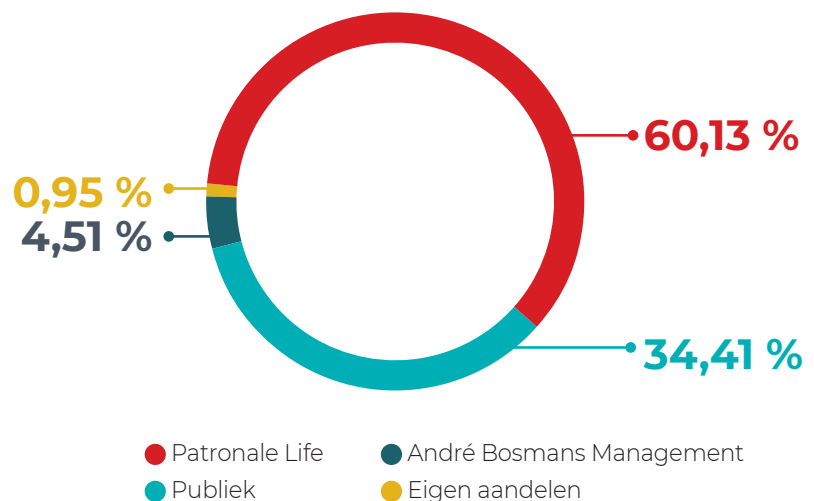
In mei 2010 gaf Banimmo een obligatie met warrants uit, waaraan een coupon van 5,15 % gehecht was. Deze uitgifte werd op 10 juni 2015 terugbetaald tegen haar nominale waarde van € 75 miljoen. In mei 2013 zette Banimmo een openbaar bod tot omruiling op, dat betrekking had op al deze obligaties die op 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 geno-

teerd 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. Banimmo heeft op de vervaldatum in mei 2018 alle obligaties terugbetaald voor een totaal bedrag van € 34,072 miljoen.

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. Eind 2018 stonden ze genoteerd op 99,799.

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

Onderstaande grafiek toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2018. Deze is gebaseerd op de laatste "transparantieverklaring" 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 14 mei 2019 voorstellen om geen dividend uit te keren.

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone algemene vergadering	14 mei 2019
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2019	30 augustus 2019

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

Commerciële en huuractiviteiten

De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de werkelijk beschikbare oppervlakten, kwam eind 2018 op 87% en betekent dus een verhoging in vergelijking met juni 2018 (77%), o.m. dankzij een huurovereenkomst van 10 jaar die werd afgesloten met Vente-Exclusive.com voor een oppervlakte van 3 730 m² in het kantoorgebouw Diamond te Vorst. De huurder betreft dit gebouw reeds sedert half december 2018. Hierdoor staat slechts nog een gedeelte van het gebouw Diamond leeg (zijnde 2 850 m² op een oppervlakte van 12 800 m², kantoorruimte).

De huurgarantie afgegeven bij de verkoop van het gebouw Arts 27 werd positief afgerond in juni 2018.

Medio oktober 2018 werd een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met een Franse beheerder voor het hotel met conferentiecentrum te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Banimmo is hierdoor niet langer onderhevig aan operationele risico's en ontvangt een trimestrieel vast huurbedrag.

In het kader van deze huurovereenkomst, heeft Dolce Chantilly SAS, in haar hoedanigheid van eigenaar, een investeringsbudget van € 3 miljoen voorzien, bruikbaar tot eind 2020, ter renovatie van een aantal vaste activa.

Daarenboven heeft Banimmo werkkapitaal aan de huurder ter beschikking gesteld ten bedrage van € 1,3 miljoen en dit bij wijze van lange termijn lening (waarbij een interest van 3% wordt aangerekend) welke lening slechts dient te worden terugbetaald vanaf 2026 in 5 jaarlijkse schijven van € 260 000 (vanaf 2026 tot 2030).



In samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois) werd eind februari 2019 een vaste huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor haar nieuwe activiteitencentrum in Louvain-la-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Ontwikkelingsactiviteiten North Plaza 9, Brussel

Voor de renovatie van het gebouw North Plaza 9 (13 800 m², kantoorruimte) werd een vergunning bekomen. Banimmo werkt vanaf mei 2019 verder aan de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent, en komt hiermee tegemoet aan de grote vraag naar verhuur van ruimtes van 500 tot 800 m².

S.D.E.C. Charleroi

De onderhandelingen met de Stad Charleroi, betreffende de ruil van zakelijke rechten omtrent de percelen op de site S.D.E.C. rondom de "Palais des Expositions", zullen in de volgende maanden afgerond worden. In samenwerking en overleg met de Stad Charleroi zal er een oproep tot projecten gedaan worden om een masterplan op te zetten.

Betreffende de dochteronderneming van S.D.E.C., Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin S.D.E.C. een deelneming van 54% heeft, werden in samenspraak tussen Banimmo en de raad van bestuur van deze vennootschap alle opties overlopen waaronder de invereffeningstelling, die een negatieve impact zou kunnen hebben op de waardering van de deelneming in haar jaarrekening.

Site The Loop te Gent

Banimmo heeft zich eind 2018 voorbereid op het starten van de bouw van het eerste kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent tegen half 2019 en dit voor een oppervlakte van 9 000 m² op de site The Loop in Gent, met als doel hier meerdere huurders aan te trekken.

Site Bonne Fortune, te Ans vlakbij Luik

Banimmo heeft een bouwvergunning bekomen voor een gemengde activiteit van kantoren, showrooms en opslagruimte van 10 000 m², om de verkoop van een terrein van 2,50 ha te Ans (Luik) mogelijk te maken.

Activiteitencentrum ING te Louvain-la-Neuve

Met ING Bank werd er eind februari 2019 een "build-to-suit" overeenkomst ondertekend voor een kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent van 10 000 m² dat begin 2021 opgeleverd zal worden, en waaraan een huurovereenkomst van 12 jaar verbonden is met opschortende voorwaarde voor het bekomen van de bouwvergunning.

Diamond te Vorst (zuiden van Brussel)

Een gedeelte van het Diamond gebouw werd gerenoveerd voor de nieuwe huurder Vente-Exclusive.com. Daarnaast werd het gelijkvloers met atrium heringericht om er o.m. een lounge, een fitness, een cafetaria en vergader ruimten in onder te brengen, en dit voor een totaal budget van € 1,50 miljoen.

Acquisities

Banimmo heeft voor € 75 000 de naakte eigendom gekocht van een gedeelte van de terreinen waarop het Diamond gebouw in Vorst gevestigd is, waardoor zij deze terreinen volledig zelf beheert.

Voor de ontwikkeling van het project in opdracht van ING Bank heeft Banimmo, in samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois), een erfpachtbelofte met opschortende voorwaarde voor het bekomen van de bouwvergunning voor 99 jaar ondertekend op de gronden van de UCL, en dit met een jaarlijkse erfpachtvergoeding van € 23 000.

Banimmo heeft haar participatie in Conferinvest verhoogd van 49% naar 100%. Conferinvest is eigenaar van het hotel en conferentiecentrum Dolce (dat sedert 1 maart 2019 onder merknaam Mercure van de Groep Accor uitgebaat wordt) te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Een huurovereenkomst van 12 jaar met de Franse hoteluitbater Groupe Parfirès werd medio oktober 2018 afgesloten. Het verkoopproces van dit actief werd in januari 2019 opgestart en is voorzien om afgerond te worden tegen eind 2019.

Overdrachten

Gedurende het jaar 2018 heeft Banimmo de volgende verkopen gerealiseerd:

- Verkoop in februari 2018 van haar Frans filiaal aan het Franse private equity fonds Montefiore Investment en dit in het kader van haar heroriënteringsstrategie op de Belgische vastgoedmarkt. Banimmo France was de eigenaar van commerciële galerijen te Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense en Nice.
- Verkoop in april 2018 van de kantoorgebouwen te Rocquencourt aan een Franse ingenieursgroep en dit ook in het kader van haar strategische uittreding uit Frankrijk.
- Verkoop van haar participatie van 49 % in het hotel en conferentiecentrum Dolce La Hulpe, een onderdeel van Dolce La Hulpe Real Estate en Lex84, beiden eveneens entiteiten van de site La Hulpe.

- Verkoop van haar residentieel ontwikkelingsproject Groenloote Vilvoorde (het huidige Athena Business Center) en dit in het kader van de heroriënteringsstrategie op de vastgoedmarkt voor kantoren in België.
- Verkoop in november 2018 van 2,5ha grond van het terrein te Ans (« Bonne Fortune ») nabij Luik. Er blijft nog zo'n 6ha over om een business park te ontwikkelen.

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 2018 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 2018 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106 620 eigen aandelen.

4. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

A. Huurinkomsten

De netto huurinkomsten komen voor 2018 op € 2,1 miljoen, tegen € 4 miljoen in 2017. Deze forse daling is toe te schrijven aan het verlies van huurinkomsten door de overdrachten in 2017 en 2018.

B. Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering

De vennootschap boekte in 2018 een verkoopopbrengst uit gebouwen in voorraad van € 51 miljoen, vergeleken met € 55 miljoen in 2017.

Deze opbrengst bestaat uit:

- € 39 miljoen uit de verkoop van de activa van Banimmo France;
- € 10 miljoen uit de verkoop van Rocquencourt;
- € 2 miljoen uit de verkoop van grond in Ans.

C. Erelonen

Er werd voor € 0,2 miljoen aan erelonen en commissies geïnd.

D. Operationele kosten en lasten van de verkoop van de gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering

De kosten en lasten van de verkoop van de gebouwen in voorraad van € 48,3 miljoen vertegenwoordigen de kostprijs van de gebouwen die tijdens het jaar werden verkocht.

E. Resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het actief Athena Business Center (Groenloote), als vastgoedbelegging geklasseerd, werd verkocht en genereerde een resultaat van € 1,35 miljoen.

F. Winst/verlies van reële waarde op vastgoedbeleggingen en waardevermindering op gebouwen

De waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS40) werd iets naar beneden bijgesteld, met € 0,4 miljoen. De gebouwen in voorraad (IAS2) ondergingen een waardevermindering van € 0,8 miljoen. Deze vermindering werd genoteerd op het actief Raket Electrolux, door het naderend einde van de huurovereenkomst met de gebruiker.

Tot slot werd de openstaande vordering van € 3,9 miljoen op Affine (op heden Société de La Tour Eiffel) afgevalueerd met € 2,5 miljoen om de neerwaartse evolutie van waarde van de Galerie Vaugirard in Parijs (Montparnasse) te corrigeren. Tijdens het beheer door de overnemer, gedurende de verstreken maanden, is er een belangrijke huurachterstal ontstaan en werden de huurprijzen verlaagd. Deze vordering is het gevolg van de verkoop in november 2017 van SAS Paris Vaugirard aan Affine en dit in het kader van de verplichte schuldvereffeningsprocedure van Banimmo.

G. Bedrijfskosten

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar € 4,8 miljoen in 2018, tegenover € 6,9 miljoen in 2017, en dit als gevolg van de inkrimping van de portefeuille.



H. Operationeel resultaat

Het operationele resultaat bedraagt € -3,3 miljoen, een sterke daling tegenover 2017 (€ +4 miljoen), omdat 2017 gekenmerkt werd door hogere winstmarges op verkoop en hogere netto huurinkomsten.

I. Financiële kosten

Voor 2018 belopen de netto financiële kosten € 4,6 miljoen, tegen € 5,5 miljoen in 2017.

De gemiddelde financiële schuld bedroeg € 77,8 miljoen in 2018, tegen € 138,25 miljoen in 2017, wat neerkomt op een daling met 44 %.

De verhouding netto financiële schulden op balans totaal (LTV) komt op 31 december 2018 op 43,9 %.

J. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

De joint ventures en de geassocieerde deelnemingen genereerden in 2018 een resultaat van € 3,3 miljoen, dankzij de overdracht van Dolce La Hulpe. De overdracht van Lex 84, eigenaar van de grond van Dolce La Hulpe, leidde tot een overdrachtresultaat van € 0,2 miljoen.

K. Belastingen

De belastinglasten van € 1,9 miljoen houden verband met de verkoop van Rocquencourt en van Groenloo, en ook met de gangbare activiteit van bepaalde dochterondernemingen.

L. Netto resultaat

Uit het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) over het jaar blijkt een verlies van € 5,5 miljoen in 2018, tegen een verlies van € 3,9 miljoen in 2017.

5. TOELICHTING BIJ DE BALANS

De rechtstreekse vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor in totaal € 27,8 miljoen, gebouwen in voorraad voor € 50,6 miljoen en activa van de beëindigde activiteiten voor € 28,6 miljoen.

Deze rubrieken slonken in 30 maanden tijd sterk door het verkoopprogramma van activa dat in 2016 werd vastgelegd. Dit was vereist door de verplichting om de schuldenlast fiks terug te schroeven.

Het eigen kapitaal van de groep bedraagt € 48,6 miljoen, of € 4,3 per aandeel, vergeleken met € 54,1 miljoen eind 2017.

De financiële schulden namen aanzienlijk af tot € 66 miljoen, tegen € 115,1 miljoen eind 2017.

6. NIEUWE MEERDERHEIDSAANDEELHOUDER

Door het openbare overnamebod in november 2018, kreeg Banimmo een nieuwe meerderheidsaandeelhouder, Patronale Life, die op dit ogenblik 60,13% van de aandelen bezit. Patronale Life is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij gespecialiseerd in spaarverzekeringen met gewaarborgd kapitaal (Tak 21 en Tak 26) evenals verzekeringen verbonden aan fondsen (Tak 23).

Patronale Life biedt Banimmo stabiliteit alsook ondersteuning bij haar strategie om op middellange termijn terug winstgevend te worden.

Met de komst van een nieuwe meerderheidsaandeelhouder werd

de samenstelling van de Raad van Bestuur grondig gewijzigd; deze bestaat op heden uit 10 bestuurders waarvan 5 onafhankelijke en waaronder 3 vrouwelijke bestuurders. Daarnaast werd ook het directiecomité versterkt met een expert uit de vastgoedsector.

7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo en Argema (Groep Marc Liégeois), hebben op 27 februari 2019 een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor de ontwikkeling van haar activiteiten centrum te Louvain-la-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

8. VOORUITZICHTEN

Banimmo vat in 2019 opnieuw haar ontwikkelingsactiviteiten aan met de lancering van 3 projecten: de herontwikkeling van North Plaza in Brussel en de nieuwbouwprojecten op The Loop in Gent enerzijds en het activiteiten centrum voor ING Bank in Louvain-la-Neuve anderzijds.

Tevens zal er werk worden gemaakt van het terugdringen van de leegstand in de bestaande gebouwen, en van de verdere ontwikkeling van de grondreserve.

9. AANWIJZINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN GROTE 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 dit jaarverslag 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. Eind 2018 heeft de vennootschap geen enkel dekkingsinstrument meer. Als ze deze nog zou invoeren, dan zou ze voortaan de voorkeur geven aan de CAP.

11. AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De vennootschap 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 huurdersrisico's 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 Mazars 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, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018.

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 remuneratie- en benoemingscomité dat aan de raad van bestuur 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 verspreid worden tot iedere betrokken partij. 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.

Risicobeheer

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 risicobeheer op met een aantal informatiesystemen.

Micro-economisch, d.w.z. voor elk onroerend actief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc tools, momenteel in Excel, maar gestandaardiseerd voor de variabele parameters. Tegelijk implementeerde de vennootschap een 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- en budgetteringstool.

Macro-economisch beschikt de vennootschap over een 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 een consolidatiesoftware.

De efficiëntie van de interne controle bij de geassocieerde deelnemingen en joint ventures wordt op verschillende manieren gegarandeerd.

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

Informatie en communicatie

Diverse informatiesystemen ondersteunen de controletools.



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

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" werd tot eind 2018 uitgeoefend door de secretaris-generaal en is sedert 2019 toevertrouwd aan de Financieel Directeur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Corporate 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 drie 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. Ze kan sinds november 2018 echter een beroep doen op de interne auditeur van haar nieuwe aandeelhouder.

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

Eind 2018 gaf het auditcomité het bureau Mazars de opdracht om een controle uit te voeren van de efficiëntie van de systemen voor de controle en het risicobeheer, de kwaliteit van de bestaande systemen te toetsen en aanbevelingen te doen voor verbeteringen. De conclusies zullen, na bespreking met het management, voor advies worden voorgelegd, respectievelijk in het auditcomité en met aanbevelingen van deze laatste ter goedkeuring aan de raad van bestuur.

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 in Antwerpen, 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

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

Bij een controlewijziging van de vennootschap, beschikken twee leden van het directie comité gedurende 12 maanden na deze controlewijziging over een bijzondere overeenkomst die een langere opzegvergoeding garandeert dan deze die in hun contract werd bepaald, zonder meer dan 12 maanden te bedragen.

15. DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur de Algemene Vergadering voorstellen om geen 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 2018 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 van Vennootschappen bevestigt de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid van minstens één lid van het auditcomité sinds de Algemene Vergadering van 9 mei 2017.

Opgemaakt te Brussel op **27 maart 2019**.

CORPORATE GOVERNANCE





Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel en de exploitatiezetel aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem (tel. 02 710 53 11, fax: 02 710 53 13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 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/EG en aan de instellingen voor belegging in schuldvoorwerpen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) of gereglementeerde 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 bijgewerkt door de raad van bestuur van Banimmo op 21 november 2017 en dient om volledige informatie te 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 beschikte over drie onafhankelijke bestuurders (art. 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen) sinds de algemene vergadering van 9 mei 2017. Dit aantal werd door de Raad van bestuur op 22 november 2018 op vijf gebracht.

1.3 Interne controle en risicobeheer

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

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



1.4 Raad van bestuur en comités

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

1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2018 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 5 onafhankelijke, met inbegrip van 3 vrouwen, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de bijlage A van de Code Daems.

In het boekjaar 2018 kwam de raad van bestuur 15 keer samen, waarvan 7 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- de voorbereiding van de jaarrekening 2017 (met name het jaarverslag);
- het budget 2018 en de opvolging van de thesaurie;
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België, waaronder de verkoop van het gebouw Parc de Rocquencourt, de verkoop van Banimmo France, de verkoop van Groenloo en de verkoop van Dolce La Hulpe en de overname voor 100% van Dolce Chantilly;
- de jaarlijkse zitting zonder het management;
- de financiële en bankrelaties;
- de terugbetaling van de obligatielening 2013-2018;
- het bijzonder verslag aan de aandeelhouders overeenkomstig artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen;
- het ontslag van bestuurders op 19 en 22 november en de coöptatie van nieuwe bestuurders op 19 en 22 november 2018;
- de vermindering van de kosten;
- de delegatie van bevoegdheden;
- de samenstelling van de verschillende comités vanaf 22 november 2018 en hun vergoedingen;
- de vooruitgang van de lopende dossiers;
- de dossiers Conferinvest, The Loop, North Plaza, Diamond en Vaugirard;
- het businessplan 2018-2022 en de goedkeuring van het budget 2018;
- de opzet van een partnerschap van een "build-to-suit" in Louvain-la-Neuve en de start van een ontwikkeling op risico in Gent op Veld 5;
- de lancering van een onvoorwaardelijk en vrijwillig OBA in contanten door Patronale Life en het memorie van antwoord;
- de verandering van maatschappelijke zetel vanaf 22 november 2018;
- de aanstelling van de BVBA Lares Real Estate als lid van het directiecomité, en goedkeuring van het managementcontract;
- de mezzaninefinanciering door Patronale Life.

1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2018 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2017 en deze van het eerste halfjaar van 2018.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen 2017 en de resultaten van het eerste halfjaar van 2018;
- het budget 2018;
- de staat van de thesaurie en van de beschikbare reserves;
- de terugbetaling van de obligatielening 2013-2018;
- de vorderingen in 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 remuneratie- en benoemingscomité is in 2018 drie keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de evolutie van de organisatie en van de structuur van het management in de vennootschap;
- de doelstellingen van de leden van het directiecomité voor 2018 en de overeenkomstige bonussen;
- het loonbeleid;
- de hernieuwing van de raad van bestuur en de vergoedingen van de bestuurders.

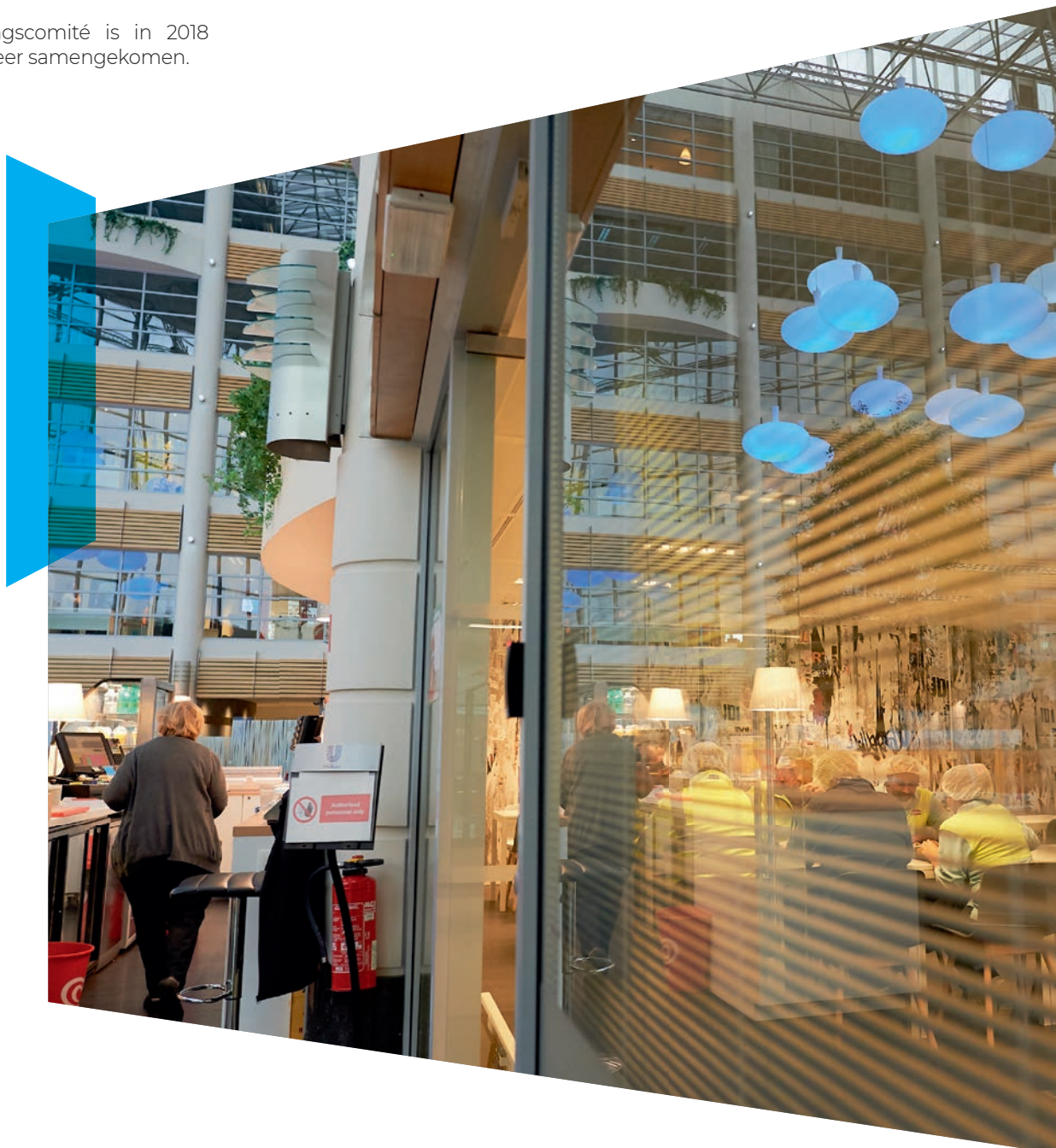
Het remuneratie- en benoemingscomité is overgegaan tot de beoordeling van zijn eigen efficiëntie.

Het investeringscomité is in 2018 geen enkele keer samengekomen.

1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering 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 van een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.



RAAD VAN BESTUUR

Muriel Aubry

- Vaste vertegenwoordiger van Icônes SAS (45, Cité des Fleurs - 75017 Paris, France).
- Onafhankelijk bestuurder.
- Lid van het auditcomité en van het investeringscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 11/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 2/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Cyril Aulagnon

- Vaste vertegenwoordiger van Lyric SARL (11, boulevard de Beauséjour - 75016 Paris, France) vanaf 27 juli 2016.
- Bestuurder.
- Lid van het investeringscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 11/13.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Maryse Aulagnon

- Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (39, rue de Washington - 75008 Paris, France).
- Voorzitster van de raad van bestuur, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

André Bosmans

- Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42 - 9000 Gent, KBO 0476 029 577).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en secretaris-generaal tot 31 december 2018.
- Compliance officer tot 31 december 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/15.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Laurent Calonne

- Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BVBA (Frans Gasthuislaan 43 - 1081 Koekelberg, KBO 0833.047.381).
- Bestuurder vanaf 19 november 2018.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Griet Cappelle

- Vaste vertegenwoordiger van GCA Consult BVBA (Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge, KBO: 0832.209.322).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 0/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Alain Chaussard

- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, Rue Washington - 75008 Paris, France) vanaf 27 juli 2016, en vanaf die datum vicevoorzitter van de raad van bestuur.
- Lid van het investeringscomité en lid van het auditcomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.



Jo De Clercq

- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Voorzitter van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Matthieu Evrard

- Bestuurder vanaf 9 mei 2017.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Didier Malherbe

- Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA (Brabantse Prinsenlaan 39 - 1170 Brussel, KBO 0452 367 319).
- Onafhankelijk bestuurder.
- Lid van het remuneratie- en benoemingscomité.
- Lid van het auditcomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/15.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Patrick Mertens de Wilmars

- Vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV (Zonneboslaan 40 - 1950 Kraainem, KBO 0834 927 993).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en Chief Executive Officer.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 14/15.
- Einde mandaat als bestuurder: 11 mei 2021.

Filip Moeykens

- Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV (Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel, KBO 0403.288.089).
- Bestuurder vanaf 19 november 2018.
- Lid van het auditcomité en van het investeringscomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Catherine Sabouret

- Onafhankelijk bestuurder.
- Voorzitster van het auditcomité en lid van het remuneratie- en benoemingscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Ann Schryvers

- Vaste vertegenwoordiger van S-Advice & Management BVBA (Baron Empainlaan 39 - 2800 Mechelen, KBO 879.217.304).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 0/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Didrik van Caloen

- Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Thomas Balisplein 3 - 1160 Oudergem, KBO 0472 171 650).
- Bestuurder, voorzitter van het investeringscomité tot 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 8/14.
- Einde mandaat als bestuurder: 22 november 2018.





Werner Van Walle

- Vaste vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV (Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel, KBO 0533.769.521).
- Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur vanaf 19 november 2018.
- Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité vanaf 19 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Annette Vermeiren

- Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & C° BVBA (Van Schoonbekestraat 36 bus 401 - 2018 Antwerpen, KBO 0417.993.860).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Voorzitster van het auditcomité vanaf 22 november 2018.
- Lid van het remuneratie- en benoemingscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 11 mei 2021.

UITVOEREND MANAGEMENT

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen. Niet-tegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (voor de volledige lijst zie artikel 21 (c) van de statuten).

Op 31 december 2018 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, als volgt samengesteld:

1. Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Patrick Mertens de Wilmars, Chief Executive Officer.
2. Damien Darche, Chief Operations Officer.
3. ASAP Consulting BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Opsomer, Chief Financial Officer en compliance officer vanaf 31 december 2018.
4. André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Bosmans, secretaris-generaal, van wie de functie eindigt op 31 december 2018.
5. Lares Real Estate BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Laurent Calonne, Chief Investment Officer, vanaf 22 november 2018.

1.5 Beleid in geval van belangenconflicten

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

1.6 Werkwijze voor de beoordeling van de raad van bestuur en van de comités

Informatie over de belangrijkste kenmerken van het proces voor de beoordeling 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 2018 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 2018 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

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

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2018 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren, behalve de vergoedingen toegekend aan de voorzitters van de comités opgericht door de raad van bestuur.

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

- De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders 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 remuneratie- en benoemingscomité 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, BTW niet inbegrepen. Deze bedragen zijn nu verdubbeld voor het voorzitterschap van de comités.

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 prestaties.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet.

Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst gesloten. Deze contracten zijn overeengekomen aan marktvoorwaarden. De jaarlijkse brutoremuneratie is verschillend voor elk betrokken directiecomitélid.

- b) De kenmerken van de prestatiegebonden aandelen, aandeeLOPTIES of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandeeLOPTIES of andere rechten om aandelen te verwerven.

- 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 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, komt voor 2018 op € 124 249, exclusief BTW.

Voor hun deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur van het boekjaar 2018 ontvangt de onafhankelijke bestuurder Access & Partners NV een bedrag van € 15 000, exclusief BTW, ontvangen de onafhankelijke bestuurders mevrouw Catherine Sabouret en Icônes SAS elk een bedrag van € 13 250, exclusief BTW, en innen de onafhankelijke bestuurders Granvelle Consultants & CO BVBA en de heer Jo De Clercq elk een bedrag van € 812,50 exclusief BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Lyric SARL en de heer Matthieu Evrard krijgen elk het bedrag van € 13 250, exclusief BTW, Patronale Real Estate NV en Patronale Life NV innen elk een bedrag van € 1 750, exclusief BTW, en SMI BVBA int een bedrag van € 7 624, exclusief BTW.

Voor het boekjaar 2018 werd een vergoeding van € 3 000, exclusief BTW, toegekend aan MAB Finances SAS en aan mevrouw Catherine Sabouret en werd het bedrag van € 2 000, exclusief BTW, toegekend aan Icônes SAS voor hun deelname aan de vergaderingen van het auditcomité.

Een vergoeding van € 3 000, exclusief BTW, werd toegekend aan Access & Partners NV, het bedrag van € 2 000, exclusief BTW, werd toegekend aan Affine R.E. SA, aan mevrouw Catherine Sabouret en aan Patronale Real Estate NV voor hun deelname aan de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité.

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 € 477 500 exclusief BTW, voor de periode van 1 januari tot 31 december 2018.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 350 000, exclusief BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 127 500, exclusief BTW;
- c) pensioen: € 0;
- d) de overige componenten van de remuneratie: € 0.

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, € 1 413 385, exclusief BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 100 208, exclusief BTW;
 - b) variabele remuneratie: € 265 717, 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 toegevoegd: € 47 460 exclusief BTW, met inbegrip van de aan de werknemers toegekende voordelen, zoals beschreven in toelichting 32, punt c.
- Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.
- e) vergoeding voor einde contract: € 0, exclusief BTW.

1.8.6 Tijdens het boekjaar 2018 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.

2. VERSCEIDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

De twee geslachten zijn vertegenwoordigd binnen de raad van bestuur. Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is.

Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders.

In 2018 zijn er drie vrouwelijke bestuurders.

3. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

Overeenkomstig bijlage B van de Code is Philippe Opsomer, CFO, de compliance officer vanaf 31 december 2018. De compliance officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap die voor eigen rekening worden uitgevoerd door de bestuurders en door andere door hen aangewezen personen, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

3.1 Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

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

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

3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen en werknemers

De leidinggevende personen en de werknemers die van plan zijn transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten (derivaten) van Banimmo moeten de compliance officer hiervan schriftelijk (per fax, e-mail) in kennis stellen.

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

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

4. REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochterondernemingen, en anderzijds elke bestuurder of lid van het directiecomité, al dan niet bedoeld door de artikelen 523 of 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2018 was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

JAAARREKENINGEN





INHOUD

42	Jaarrekeningen	110	Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo NV
44	Geconsolideerde resultatenrekening	112	Aanvullende informatie
44	Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	113	Maatschappelijk kapitaal
45	Geconsolideerde balans	113	Oprichtingsakte en statuten
46	Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	119	Controle van de Vennootschap
48	Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	119	Verklaringen
49	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	119	Werknemers
104	Verslag van de commissaris	119	Milieu
		119	Rechtszaken en arbitrage
		119	Commissaris
		120	Organogram

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2018	2017	2016
Huuropbrengsten	19	3 509	6 996	11 640
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	51 036	54 952	132 716
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	20	-	3 142	-
Opbrengsten uit de ordinare activiteiten		54 545	65 090	144 356
Kosten van verhuring	19	-1 378	-3 027	-3 444
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	-48 262	-44 011	-72 092
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	20	-	-2 577	-
Kosten van de ordinare activiteiten		-49 640	-49 615	-75 536
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		4 905	15 475	68 820
Erelonen en beheersvergoedingen		171	587	548
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	1 352	-	-1 269
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-386	-1 101	-386
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-800	-3 829	-14 713
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen in voorraad	22	-2 471	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-1 342	-155	-424
VASTGOEDRESULTAAT		1 429	10 977	52 576
Administratieve kosten	23	-4 766	-6 941	-9 683
Andere inkomsten		-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		-3 337	4 036	42 893
Financiële kosten	25	-4 820	-6 029	-38 729
Financiële opbrengsten	25	222	482	1 925
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	3 277	81	-1 122
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	-	-203	449
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	176	-	-1
Resultaat op andere financiële activa	25	119	-1	90
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-4 363	-1 634	5 505
Belastingen	26	-1 880	-2 278	-20 915
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		-6 243	-3 912	-15 410
Resultaat van de beëindigde activiteiten	36	745	-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		-5 498	-3 912	-15 410
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		-5 498	-3 912	-15 410
- Minderheidsbelangen		-	-	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		-0,48	-0,34	-1,36

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Netto resultaat	-5 498	-3 912	-15 410
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-	306	47
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-5 498	306	47
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-	-
Globaal resultaat van de periode	-5 498	-3 606	-15 363
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap	-5 498	-3 606	-15 363
- Minderheidsbelangen	-	-	-

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2018.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING(EN)	2018	2017	2016
Activa				
LANGLOPENDE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	27 833	26 995	37 879
Materiële vaste activa	7	111	219	335
Immateriële vaste activa		214	200	58
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	4 818	5 271	6 403
Uitgestelde belasting activa	16	-	281	255
Langlopende financiële activa	9	3 849	4 496	24 423
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	1 489	540	1 628
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA		38 314	38 002	70 981
VLOTTENDE ACTIVA				
Gebouwen in voorraad	11	50 598	98 035	138 613
Gebouwen van de bestellingen in uitvoering	11	-	-	2 569
Kortlopende financiële activa	9	938	19 171	819
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	5 394	16 897	22 424
Kortlopende belastingvorderingen		49	152	54
Kas en kasequivalenten	13	6 979	5 651	37 157
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten	13/36	28 604	10 541	-
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA		92 562	150 447	201 636
TOTAAL ACTIVA		130 876	188 449	272 617
Eigen vermogen				
Kapitaal	14	79 500	79 500	79 500
Geconsolideerde reserves		-30 862	-25 363	-21 757
Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep		48 638	54 137	57 743
Minderheidsbelangen		-	-	-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		48 638	54 137	57 743
Passiva				
LANGLOPENDE PASSIVA				
Langlopende financiële schulden	15	48 534	77 751	108 213
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	12	-	2 182	6 053
Voorzieningen	17	1 306	1 590	2 751
Handelsschulden en andere schulden	18	1 256	1 983	2 591
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA		51 096	83 506	119 608
KORTLOPENDE PASSIVA				
Kortlopende financiële schulden	15	10 851	37 374	63 950
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	-	602	33
Kortlopende belastingsschulden		469	2 723	17 437
Voorzieningen	17	29	29	74
Handelsschulden en andere schulden	18	8 220	10 077	13 772
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	36	11 573	-	-
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		31 142	50 805	95 266
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN		130 876	188 449	272 617

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2018.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASTROMEN

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTINGEN	2018	2017	2016
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten				
NETTO RESULTAAT		-5 498	-3 912	-15 410
- Belastingen	26	1 880	2 278	20 914
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹	20	-1 352	-	1 269
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa		-	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures ²	20	-176	-	1
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		-	-	19
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad ³	20	-2 773	-10 941	-60 624
- (Winst) / verlies op realisatie van bestellingen in uitvoering	20	-	-565	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ⁴	21	386	1 101	386
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa	9	-119	-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad ⁵	21	800	3 829	14 713
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen ⁶		2 201	456	-22
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa		-	-840	-109
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	102	140	162
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		59	41	46
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en kosten van gebouwen		89	-79	-133
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures ⁷	8	-3 277	122	673
- Resultaat van de beëindigde activiteiten ⁸		-745		
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	25	-	-	26 234
- Rentelasten	25	4 221	7 100	8 621
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-223	-482	-1 925
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	599	-495	2 338
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		-3 826	-2 247	-2 847
Wijzigingen van het werkkapitaal				
Aankoop van gebouwen in voorraad		-	-	-13 880
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad ⁹		-613	-4 785	-15 763
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad ³		23 599	38 700	126 191
Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering		-	-947	-1 122
Ontvangsten uit bestellingen in uitvoering		-	-4	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen		1 834	5 001	3 775
Handelsschulden en andere schulden		-682	1 449	-2 219
Voorzieningen		-191	-1 206	-817
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		23 947	38 208	96 165
Aankoop/verkoop van de afgeleide financiële instrumenten				
Betaalde belastingen		-1 331	-17 188	-322
Terug ontvangen belastingen		107	71	2 531
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		18 897	18 844	95 527

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTINGEN	2018	2017	2016
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Aankoop van vastgoedbeleggingen		-	-	-
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen		-1 251	-479	-1 214
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹		11 642	-	13 761
Aankoop van materiële vaste activa		-33	-24	-4
Ontvangsten uit de verkoop van materiële vaste activa		-	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa		-86	-183	-29
Ontvangsten uit de verkoop van immateriële vaste activa		-	-	-
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-94		
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures ¹⁰		-2 441	-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures ²		724	223	444
Verkoop van financiële activa		-	-	-19
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-4	-4 663
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures ¹¹		8 654	2 947	25
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	28	186
Andere		-	-	
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		17 115	2 508	8 487
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (- vermindering) van de lopende kredieten		-	-23 102	-26 218
Nieuwe bankleningen ¹²		8 000	-	16 458
Terugbetaling van bankleningen		-642	-17 983	-50 190
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		-	-	-
Terugbetaling van obligaties		-34 072	-	-
Betaalde interesten		-4 792	-6 868	-8 363
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-3 384	-2 807	-2 667
Andere ontvangen interesten		206	137	41
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-34 684	-50 623	-70 939
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		1 328	-29 271	33 075
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	5 651	34 922	1 847
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	6 979	5 651	34 922

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2018.

Voor het jaar 2018:

- De rubrieken "(Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" en "Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen" betreffen de verkoop van het gebouw Athena Business Center (zie toelichting 6 en 20).
- De rubrieken "(Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" en "Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreffen de overdracht van de geassocieerde deelneming Lex 84 (zie toelichting 8, 20 en 36).
- De rubrieken "(Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad" en "Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad" betreffen de overdracht van de gebouwen Verpantin en Anglet in Frankrijk, de overdracht van een bouwproject op de site van Paris La Défense, ook in Frankrijk, en ook een deel van een terrein in eigendom in Ans, België (zie toelichting 11 en 20).
- De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de gebouwen Diamond Building en Da Vinci H3 (zie toelichting 6 en 21).
- De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" heeft betrekking op het gebouw Electrolux (zie toelichting 11 en 21).
- De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen" betreft hoofdzakelijk de waardevermindering op de vordering verbonden met de overdracht in 2017 van het gebouw Vaugirard in Frankrijk (zie toelichting 10).
- De rubriek "Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" heeft vooral betrekking op het positief resultaat van de geassocieerde deelneming Conferinvest (dochteronderneming geworden) vóór de SWAP, die het hotel Dolce La Hulpe verkocht heeft (zie toelichting 8 en 36).
- De rubriek "Resultaat van de beëindigde activiteiten" houdt verband met de resultaten van de dochteronderneming (vroegere geassocieerde deelneming) Conferinvest voor de periode tussen de SWAP en 31 december 2018 (zie toelichting 8 en 36).
- De rubriek "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" betreft hoofdzakelijk de ontwikkeling van projecten op de terreinen die in het bezit zijn van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop (zie toelichting 11).
- De rubriek "Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" slaat op de overname door Banimmo van 51% van de participaties van Conferinvest, aanvankelijk een geassocieerde deelneming en zo dochteronderneming geworden, maar waarvan de activiteit als beëindigde activiteit wordt beschouwd (zie toelichting 8 en 36).
- De rubriek "Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreft voornamelijk de terugbetaling van een deel van de leningen die werden toegekend aan de geassocieerde deelneming Conferinvest (zie toelichting 9 en 36).
- De rubriek "Nieuwe bankleningen" stemt overeen met de lening toegekend door Patronale Life (zie toelichting 15).

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTINGEN	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 1 januari 2016		106 500	550	-1 862	-32 206	108	73 090	-	73 090
Vermindering van het kapitaal door inbrenging 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 geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9	-	-	-	-	47		-	
Resultaat van het boekjaar 2016		-	-	-	-15 410	-		-	
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 geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9	-	-	-	-	306		-	
Terugneming van reserves verbonden aan het kapitaal			-158		158				
Resultaat van het boekjaar 2017		-	-	-	-3 912	-		-	
Saldo per 31 december 2017		79 500	392	-1 843	-24 373	461	54 137	-	54 137
Herclassificatie volgens IFRS 9¹					461	-461			
Saldo per 1 januari 2018		79 500	392	-1 843	-23 912	-	54 137	-	54 137
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, voordien rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen netto uitgestelde belastingen	9	-	-	-	-	-		-	
Resultaat van het boekjaar 2018		-	-	-	-5 498	-		-	
Andere		-	-	-	-1	-		-	
Saldo per 31 december 2018		79 500	392	-1 843	-29 411	-	48 638	-	48 638

1. De "herklassering IFRS 9" betreft de Atlantic House vastgoedcertificaten die vanaf heden worden geboekt tegen hun reële waarde in het netto resultaat overeenkomstig IFRS 9 die van kracht is sinds 1 januari 2018. De impact van de inwerkingtreding van IFRS 9 wordt uitgelegd in toelichting 3.

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2018.

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 met de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de maatschappelijke benaming "Banimmo NV" aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo NV is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel en haar exploitatiezetel is sinds september 2013 gevestigd aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel tijdens het boekjaar 2007 werd georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloor. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 60,31% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen. Zo volgt Patronale Life de groep Affine op als referentieaandeelhouder (zie toelichting 33).

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 eindinvesteerdere voldoen, alsook "build-to-suit" gebouwen te ontwikkelen die aan de wensen van de huurders voldoen.

Deze competentie geldt zowel voor kantoorgebouwen (waar Banimmo sinds lang actief is), als voor handelspanden of nichesegmenten (hotels, rusthuizen, enz.). In het kader van haar strategische herpositionering, heeft Banimmo beslist om zich momenteel toe te spitsen op haar kernactiviteit "kantoorgebouwen" in België.

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen ("International Financial Reporting Standards"), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 27 maart 2019 en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 14 mei 2019.

TOELICHTING 2: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

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

A. ALGEMENE BEGINSELEN EN IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten van Banimmo per 31 december 2018 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals ze 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 goedgekeurd zijn op 31 december 2018.

Deze geconsolideerde financiële staten werden opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans aan hun historische aankoopprijs, 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 de IFRS vereist een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen. Het management dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep. De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de hypothesen en ramingen significant zijn voor de geconsolideerde financiële staten worden belicht onder toelichting 4.

Standaarden, wijzigingen aan normen en interpretaties die de Europese Unie goedkeurde en die sedert 2018 van toepassing zijn

Volgende wijzigingen aan de normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2018:

- IFRS 9 – "Financiële instrumenten" - gepubliceerd door de IASB op 24 juli 2014, 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 de IASB op 28 mei 2014, goedgekeurd door de EU op 22 september 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018.

De impact van de inwerkingtreding van de IFRS 9 wordt toegelicht onder toelichting 3 evenals in de tabel "Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen".

Rekening houdend met de verrichtingen van de laatste twee boekjaren, heeft de inwerkingtreding van de IFRS 15 op 1 januari 2018 geen significante invloed gehad op de erkenning van de opbrengsten van de ordinare activiteiten van Banimmo die een herklassering of uitdrukkelijke vermelding zouden vereisen.

- Wijziging aan de IAS 40 – "Vastgoedbeleggingen", getiteld "Transfer van vastgoedbeleggingen" - gepubliceerd door de IASB op 8 december 2016, goedgekeurd door de EU op 14 maart 2018 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018;
- Wijziging aan de IFRS 2 – "Op aandelen gebaseerde betalingen", getiteld "Classificatie en beoordeling van op aandelen gebaseerde betalingen" - gepubliceerd door de IASB op 20 juni 2016, goedgekeurd door de EU op 26 februari 2018 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018;
- Wijziging aan de IFRS 4 – "Verzekeringscontracten", getiteld "Toepassen van de standaard IFRS 9 Financiële Instrumenten met IFRS 4" - gepubliceerd door de 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;
- Wijziging aan de IFRS 15 – "Opbrengsten uit contracten met klanten", getiteld "Verduidelijking" - gepubliceerd door de IASB op 12 april 2016 en goedgekeurd door de EU op 22 september 2016 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018.

De toepassing van deze wijzigingen had geen enkele significante impact op de geconsolideerde rekeningen van de Groep.

Standaarden, wijzigingen van normen en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie, maar nog niet van kracht.

- Wijziging aan de IFRS 9 – "Financiële Instrumenten", getiteld "Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie" – gepubliceerd door de IASB op 12 oktober 2017, goedgekeurd door de EU op 22 maart 2018 en op Europees niveau van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019 (vervroegde toepassing mogelijk);
- IFRS 16 – "Huurcontracten" - gepubliceerd door de IASB op 13 januari 2016, goedgekeurd door de EU op 31 oktober 2017 en van toepassing op Europees niveau voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019 (vervroegde toepassing mogelijk).

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 aard van de huidige operaties van Banimmo, geen significante invloed moeten hebben op de geconsolideerde rekeningen.

Standaarden, wijzigingen aan de normen en interpretaties die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- IFRS 14 – "Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering" – gepubliceerd door de IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;

- IFRS 17 – "Verzekeringscontracten" – gepubliceerd door de IASB op 18 mei 2017 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de standaard IAS 1 – "Voorstelling van de financiële staten", getiteld "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de IAS 8 – "Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten", getiteld "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de IAS 19 – "Personeelsbeloningen", getiteld "Wijziging, beperking of liquidatie van een stelsel" - gepubliceerd door de IASB op 7 februari 2018 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan 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 joint venture" - gepubliceerd door de IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de IAS 28 – "Investerings in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures", getiteld "Langetermijnrente in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures" – gepubliceerd door de IASB op 12 oktober 2017 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de IFRS 3 – "Bedrijfscombinaties", getiteld "Definitie van een bedrijf" - gepubliceerd door de IASB op 22 oktober 2018 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging aan de IFRS 10 – "De geconsolideerde jaarrekening", getiteld "Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of een joint venture" - gepubliceerd door de IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU.

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

B. CONSOLIDATIE GRONDSLAGEN

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 het 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 voor 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 (in de zin van de IFRS 3). De aankoopprijs wordt dan verdeeld over de individuele identificeerbare activa en passiva op basis van hun relatieve reële waarde op de verwervingsdatum. Een dergelijke aankoop van activa 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 de reële waarde van de activa overschrijdt, niet afzonderlijk als goodwill geboekt. Samengevat komen de overgedragen activa op de balans van de overnemende partij terecht, niet aan hun reële waarde zoals een "bedrijfscombinatie", maar tegen hun 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 gerealiseerd op datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de 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 dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of deze badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Bij 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 in de Groep.

II. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarin partijen, die gezamenlijke zeggenschap hebben over het bedrijf, rechten hebben op de netto activa van dat bedrijf. Gezamenlijke zeggenschap betekent dat de contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een bedrijf, enkel bestaan voor beslissingen over relevante activiteiten welke unanieme instemming vereisen van de partijen die de controle delen.

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

Het resultaat, de activa en passiva van geassocieerde deelnemingen en joint ventures 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 de participatie wordt elk verschil tussen de kostprijs van een deelneming en het aandeel van de Groep in de reële nettowaarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de geassocieerde deelneming of joint venture 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 geassocieerde deelneming of joint venture. 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 gecumuleerde verliezen of dividenden van een geassocieerde deelneming of joint venture groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de joint venture of de geassocieerde deelneming, dan wordt de boekwaarde van de participatie teruggebracht tot nul, maar ze wordt 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 de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve als de niet-gerealiseerde verliezen een indicatie geven van een waardeverlies van het overgeboekte actief. De boekhoudkundige waarderingsregels van de joint ventures en de geassocieerde deelnemingen worden waar nodig gewijzigd, om deze in overeenstemming te brengen met de boekhoudkundige waarderingsregels van de Groep.

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

III. Gezamenlijke activiteiten

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

- zijn activa, met inbegrip van zijn aandeel in eventueel gemeenschappelijk aangehouden activa;
- zijn verplichtingen, inclusief zijn aandeel in eventuele verplichtingen die gezamenlijk worden verondersteld te zijn;
- zijn verkoopopbrengsten van zijn aandeel in de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;

- zijn aandeel van de opbrengsten uit de verkoop van de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- zijn uitgaven, met inbegrip van zijn aandeel in alle 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 onderneming in overeenstemming met de IFRS-normen te boeken die van toepassing zijn op deze activa, passiva, opbrengsten en kosten. In het geval van de verwerving van aandelen in een gemeenschappelijke onderneming waarvan de activiteit een bedrijf is, zijn de boekhoudingsbeginselen van bedrijfscombinaties van toepassing voor het aandeel dat de Groep heeft verworven.

De gemeenschappelijke activiteiten waarin de Groep belang 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 eigenaar 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. GEBOUWEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

De activiteiten van Banimmo binnen de vastgoedsector kunnen tot gevolg hebben dat de Groep verscheidene types gebouwen 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 gewoon 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 die bedrijfsopbrengsten genereert als hotel en/of conferentiecentrum en eigendom zijn van geassocieerde deelnemingen. Deze gebouwen worden gewaardeerd volgens het kostmodel, aan hun afgeschreven kost, of de kost verminderd met de totale afschrijvingen en waardeverliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de ingeschatte economische levensduur van het gebouw, verminderd met zijn waarschijnlijke restwaarde (zie punt D hierna).
- 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 de loop van een normale activiteit of zij geproduceerd worden voor een dergelijke verkoop (zie punt G hierna).
- De vastgoedbeleggingen (IAS 40) betreffen kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardevermeerderingen binnen een perspectief op lange termijn of beiden. Deze worden verhuurd in het kader van contracten op korte, middellange of lange termijn 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 deze 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 worden 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 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 ingrijpende renovatie of een gebouw in aanbouw of in renovatie teneinde te worden aangehouden als een belegging op lange termijn, 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 rubriek 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 de niet gewaarborgde residuele waarde waarbij beide waarden geactualiseerd worden (zie punt T hierna).

Bij overdracht van een vordering, die betrekking heeft op deze minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaarborgde waarde overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor zover de residuaire rechten op die onroerende goederen die behouden blijven, beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging. Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden en stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig 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 leasingovereenkomst 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 (zie punt C hierboven), worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of bouwwaarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De aankoop- of bouwkost omvatten alle directe kosten en de nodige kosten 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 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 aangemerkte 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, installaties en technieken).

E. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aanlooprij (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 aanlooprij van immateriële vaste activa. De immateriële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, 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 aangemerkte 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 BEÏNDIGDE 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 doorlopend gebruik ervan. Met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die

verder tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, 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 niet-voortgezette 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 dienen voor de verkoop in het normale verloop van de activiteit of in productie zijn voor een dergelijke verkoop. Gebouwen in aanbouw die deel uitmaken van een verkoopovereenkomst worden voorgelegd onder de benaming “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”. De Groep is een vastgoedontwikkelaar en geen professionele bouwfirmas, 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 fysieke en/of commerciële herpositionering, binnen de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

Deze panden worden gewaardeerd aan het laagste van de kostprijs en de netto opbrengstwaarde. De netto opbrengstwaarde is de geraamde verkoopprijs binnen de ontwikkeling van een normaal vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten voor afwerking en de geschatte verkoopkosten. De kostprijs omvat de aankoopprijs, de directe en indirecte kosten voor de verbouwing of ontwikkeling, inclusief in voorkomend geval de kosten van de lening. Het totaal van de afschrijvingen van de voorraden om ze tot hun netto realisatiewaarde te brengen en de waardeverminderingen op voorraad worden geboekt in kost in de periode waar de afschrijving of de 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 terugnemering 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 gelijkgesteld zijn aan een huurrecht, die beschouwd worden als de initiële directe kosten en geklasseerd wor-

den in de rubriek voorraad, als onderdeel van de kostprijs van het goed dat bestemd is om verkocht te worden.

H. WAARDEVERLIEZEN 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 recupererbare boekhoudkundige waarde. Een waardeverlies wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de gebruikswaarde, indien deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardeverlies 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 waardeverlies hebben ondergaan, wordt de eventuele terugnemering van de waardevermindering bij iedere afsluitsdatum nagezien. Waardeverminderingen op goodwill zijn niet omkeerbaar.

I. FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa die vallen onder IFRS 9, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, worden initieel gewaardeerd hetzij aan de afgeschreven kostprijs hetzij aan de reële waarde, in functie van de vooropgestelde doelstellingen met betrekking tot de activa van de Groep en van de verwachte kasstromen op basis van de afgesloten contracten.

Zodoende :

- De financiële activa die louter aangehouden worden om de contractuele kasstromen te ontvangen, worden gewaardeerd tegen hun afgeschreven kostprijs ;
- De financiële activa die behouden worden voor verwachte contractuele kasstromen en die beschikbaar zijn voor verkoop, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde en andere elementen van de resultatenrekening.
- De financiële activa aangehouden voor andere doelstellingen, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde van de resultatenrekening.

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 indivi-

duel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur als zwak wordt aanzien (ernstig aangetaste financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falen, ...). Een waardeverlies wordt vastgesteld indien het verschil tussen de boekwaarde van de vordering en de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) negatief wordt.

De vooruitbetaalde kosten en de verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep kan afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, aangekochte capopties, verkochte flooropties) gebruiken 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 langlopende of kortlopende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van deze instrumenten.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op de 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 derivaten 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 de indekking is zeer doeltreffend, ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig het algemene beleid van de Groep inzake risicobeheer.

De aldus aangewezen verbanden tot indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tot slot, 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 waarin het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet-doeltreffend gedeelte van het indekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het

indekkingsverband niet meer doeltreffend is, zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgeheven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot op het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek "Financiële kosten".

L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

M. KAPITAAL

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

N. FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.

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

O. HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE SCHULDEN

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

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

De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of

in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en overige schulden.

P. KAPITAALSUBSIDIES

De kapitaalsubsidies 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. Er worden echter geen uitgestelde belastingen 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 rubriek "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 zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare 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 als tijdelijke verschillen gerelateerd aan deelnemingen in dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, 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 de 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, 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 premies berekend op een vast percentage en vaste premies die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij.

Deze pensioenovereenkomst houdt een rendementsgarantie van de verzekeraar in op de opgebouwde reserves tot aan de pensioenleeftijd bepaald in het pensioenreglement. Voor de investeringen daterend van vóór 2004 mocht een individuele keuze gemaakt worden tussen een financiering met een rendementswaarborg (Tak 21) of zonder vast rendement (Tak 23 of investeringsfonds).

De Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen voorziet in een minimaal gemiddeld rendement, ten laste van de werkgever, gebaseerd op de bijdragen van de werkgever evenals de persoonlijke bijdragen.

Deze rendementsgarantie, herzien door de wet van 18 december 2015 (Wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen), is in werking getreden op 1 januari 2016. Vanaf 1 januari 2016 is er voortaan slechts één variabele rentevoet van toepassing op de bijdragen van de werkgever evenals op de persoonlijke bijdragen. Deze rentevoet wordt jaarlijks op 1 januari aangepast overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet.

De gebruikte methodes voor de berekening van de rendementsgarantie is de verticale methode voor het basisplan en de horizontale methode voor het aanvullend plan, zoals voorzien in de wet.

De verticale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen op het ogenblik van de berekening ervan; ii) is van toepassing op de pensioentoezeg-

gingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij geen rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

De horizontale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen tot aan het einde van de pensioenovereenkomst; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij wel een rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

Het minimum rendement zal berekend worden op het ogenblik dat de gerechtigde uit het plan stapt en ligt op dat ogenblik definitief vast.

Jaarlijks wordt het minimum rendement berekend en desgevallend geprovisioneerd in geval van een tekort aan reeds gestorte bijdragen.

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 de 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 leasingovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan de 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 volledig 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 boekjaar, en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten, zoals op het eind van het boekjaar. Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek "Terugneming 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 geleasede 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 afschrij-

vingslast 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 hierboven beschreven principes onder de rubriek "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 rubriek Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening erkend op basis van de periode van de diensten.

II. Opbrengsten uit de 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 deze verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening afhankelijk van enerzijds de contractuele verplichtingen en de vooruitgang van de transactie anderzijds.

Rekening houdend met het specifieke karakter van de projectontwikkelingsactiviteit kan de omzeterkenning plaatsvinden naargelang de betalingstermijnen, in toepassing van de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen) 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 de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen).

In het algemeen heeft Banimmo tot nu toe hoofdzakelijk gebouwen overgedragen met de daadwerkelijke overheveling van de risico's en voordelen van de eigendom van het goed aan de koper op een bepaald tijdstip (closing). Niettemin heeft Banimmo, in mindere mate, ook reeds verkoopovereenkomsten van panden in aanbouw afgesloten, waarbij de omzeterkenning gebeurt in functie van de vooruitgang 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 commercialisering van het pand.

Het aandeel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het terrein als afzonderlijk element wordt onmiddellijk in omzet genomen indien de overdracht naar de koper van de controle en/of de risico's en voordelen van het terrein in grote mate plaatsvond en een deel van de opbrengsten toe-

gewezen kan worden aan het terrein. Het aandeel van het terrein wordt dan gewaardeerd aan de marktwaarde (reële waarde) en de contractwaarde.

Het deel van de opbrengsten toewijsbaar aan de bouw (samen te nemen met het terrein, indien dit geen afscheidbaar deel uitmaakt van de transactie), 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 van het gebouw overgedragen worden aan de koper. 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 van de werken kan op diverse wijzen bepaald worden. De Groep maakt gebruik van de methode die op betrouwbare wijze de uitgevoerde werken meet. De aangemerkte methodes kunnen, volgens de aard van het contract, volgende aspecten inhouden:

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

De betalingstermijnen en de ontvangen voorschotten van de klanten weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de vordering van de uitgevoerde werken.

Op de gelijkgestelde prestatieverplichtingen wordt éénvormig dezelfde methode toegepast voor de beoordeling van de mate van voortgang.

De opbrengsten verbonden aan de verkoop van gebouwen omvatten het initieel overeengekomen contractueel bedongen bedrag, alsook de bijkomend gevraagde wijzigingen t.o.v. het contract, de vorderingen en de prestatiepremies 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 activiteitssector 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 activiteitssectoren.

W. OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het netto resultaat 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 verkoop 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 bestemd aan de leveranciers van goederen en diensten en inkomsten van de klanten;
- uitgaven met betrekking tot de personeelskosten of voor hun rekening;
- inkomsten en uitgaven van een verzekeringsmaatschappij met betrekking tot de premies en de schadegevallen, de annuïteiten en andere prestaties gelinkt aan de verzekeringspolissen;
- uitgaven of terugbetalingen met betrekking tot de inkomstenbelasting.

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

- inkomsten afkomstig uit de verkoop van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze inkomst ontstaat door de verkoop 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 van geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- inkomsten en uitgaven afkomstig uit de toename en de vermindering van leningen toegekend aan de geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- inkomsten afkomstig uit dividenden ontvangen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn stromen die verband houden met de 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 intresten;
- inkomsten met betrekking tot de intresten van leningen toegekend aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- uitgaven met betrekking tot de uitkering van dividenden;
- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van het kapitaal en de aan- of verkoop van de eigen aandelen.

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

X. WIJZIGING IN DE BOEKHOUDKUNDIGE WAARDERINGSREGELS

De impact van de inwerkingtreding van IFRS 9 vanaf 1 januari 2018 wordt omschreven onder toelichting 3. De boeking van de vastgoedcertificaten van Atlantic House in financiële activa aan de reële waarde via de resultatenrekening heeft in 2018 de erkenning van een niet significante financiële opbrengst van € 0,1 miljoen meegebracht.

TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

De Groep is onderhevig 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. PRIJSRISICO'S VERBONDEN AAN 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 vastgoedmarkten. 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. Zo blijft de Groep afhankelijk van het vinden van huurders voor de gebouwen die nog deel uitmaakten van haar vroegere strategie, zoals het gebouw North Plaza.

Een vermindering van de vraag zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedporte-

feuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen.

B. FINANCIERINGSRISICO'S

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

- op een obligatielening met een nominaal bedrag van € 44 miljoen op 31 december 2018;
- op bilaterale kredietlijnen waarvan het totale nominaal bedrag € 20,3 miljoen bedraagt.

Eind 2018 heeft de Groep een netto schuldgraad van 43,9 % van het balanstotaal.

C. RISICO'S VERBODEN AAN RENTEVOETEN

De Groep financiert haar activiteiten gedeeltelijk via bankkredieten met variabele rentevoeten. Daarom kan een sterke stijging van de rentevoeten na die periode een invloed hebben op de kost van de financiering van de onroerende activa van de Groep en tegelijkertijd ook de vraag naar onroerende activa 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

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's 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 klein (zie toelichting 10).

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

31/12/18							
FINANCIËLE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING	BOEKWAARDEN				REËLE WAARDEN	
		ACTIVA AAN REËLE WAARDE IN RESULTAAT	ACTIVA AAN REËLE WAARDE IN HET GLOBAAL RESULTAAT	ACTIVA AAN AFGESCHREVEN KOSTPRIJS	TOTAAL	HIERARCHIE INZAKE REËLE WAARDE	TOTAAL
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	3 039	-	-	3 039	niveau 3	3 039
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	578	-	1 136	1 714	niveau 3	1 714
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10	-	-	5 756	5 756	niveau 3	5 756
Andere vorderingen ¹	10	-	-	73	73	niveau 3	73
Kas en kasequivalenten	13	6 979	-	-	6 979	niveau 1	6 979

1. Met uitsluiting van voorafbetaalde kosten, opvragingen van lasten en fiscale vorderingen.

De reële waarde van de vorderingen, van de kas en de kasequivalenten verschilt niet op gevoelige wijze van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning

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

31/12/18							
FINANCIËLE PASSIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TOELICHTING	BOEKWAARDEN			REËLE WAARDEN		
		PASSIVA AAN REËLE WAARDE	PASSIVA AAN AFGESCHREVEN KOSTPRIJS	TOTAAL	HIERARCHIE INZAKE REËLE WAARDE	TOTAAL	
Obligatieleningen	15	-	45 498	45 498	niveau 1	43 912	
Afgeleide instrumenten tegen reële waarde	12	-	-	-	niveau 2	-	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15	-	5 805	5 805	niveau 3	5 805	
Overige schulden			8 082	8 082	niveau 3	8 082	
Ontvangen waarborgen	18	-	397	397	niveau 3	397	
Leveranciers en andere schulden ²	18	-	7 645	7 645	niveau 3	7 645	

Hiërarchie inzake reële waarde:

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

FINANCIËLE PASSIVA (IN DUIZENDEN EURO)	TERMIJNEN					
	2019	2020	2021	2022	2023	+ 5 JAAR
Obligatieleningen	2 214	43 400	-	-	-	-
Afgeleide instrumenten tegen reële waarde	-	-	-	-	-	-
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	500	5 250	-	-	-	-
Overige schulden	8 000	-	-	-	-	-
Ontvangen waarborgen	397	-	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden ²	6 389	127	120	113	107	790

2. Met uitsluiting van vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlasten

De financiële schulden worden gewaardeerd op basis van de kost afgeschreven op grond van de werkelijke intrestvoet, verantwoord door overeenkomsten en ontleende bedragen. De reële waarde van de leningen, financiële schulden, handelsschulden en 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 vervaldatum die van kracht zijn.

Nieuwe IFRS 9 norm

De IFRS 9 van toepassing in 2018 heeft een impact op de boekhoudkundige normen van de wijzigingen van de reële waarden van de vastgoedcertificaten van Atlantic House. Deze certificaten werden voorheen boekhoudkundig geboekt als activa bestemd voor de verkoop op de geconsolideerde balans als "langlopende financiële activa". De wijzigingen van de reële waarden werden erkend in het eigen vermogen en andere componenten van het globale resultaat.

De contractuele voorwaarden van de vastgoedcertificaten geven niet noodzakelijk aanleiding tot kasstromen bestaande uit betalingen van het schuldssaldo en de daarop verschuldigde interesten aangezien deze betalingen in werkelijkheid afhangen van de rentabiliteit van het onderliggend vastgoed. In toepassing van de nieuwe IFRS 9 worden deze Atlantic House vastgoedcertificaten derhalve niet beschouwd als financiële activa die moeten gewaardeerd worden aan de afgeschreven kostprijs, noch als financiële activa gewaardeerd tegen de reële waarde via andere componenten van het globale resultaat. De Atlantic House vastgoedcertificaten werden om deze reden geboekt tegen hun reële netto waarde in het netto resultaat (hetzij € 0,1 miljoen in 2018).

Deze vastgoedcertificaten werden dus geherklasseerd in financiële activa tegen een reële waarde in netto resultaat. De cumulatieve van de voorheen geboekte opbrengsten en verliezen werden geherklasseerd in de andere componenten van het globale resultaat in de geconsolideerde reserves op datum van herklassering.

VERGELIJKING ISA39/IFRS9 OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2018						
FINANCIËLE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	CLASSIFICATIE VOLGENS IAS 39			CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS 9		
	ACTIVA AAN REËLE WAARDE IN RESULTAAT	ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	LENINGEN EN VORDERINGEN	ACTIVA AAN REËLE WAARDE IN RESULTAAT	ACTIVA AAN REËLE WAARDE IN HET GLOBAAL RESULTAAT	ACTIVA AAN AFGESCHREVEN KOSTPRIJS
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn						
Afgeleide instrumenten tegen reële waarde						
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		2 920		2 920		
Andere kortlopende en langlopende financiële activa		578	23 667	578		23 667
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			12 126			12 126
Andere vorderingen			254			254
Kas en kasequivalenten	5 650			5 650		

F. RISICO'S OP GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

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

- omvangrijke projecten uitvoeren waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijv. Grondbank The Loop) gedeeld worden;
- vastgoedontwikkelingen uitvoeren waarin de andere investeerders een competentie op financieel gebied en/

of in vastgoed inbrengen (bv. de Cauchy-projecten in een recent verleden).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde deelnemingen 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 door Banimmo (en de andere aandeelhouders). Voor de beoordeling van het invorderbaar karakter van deze voor-

schotten dient de directie van Banimmo de toekomstige waarde voor deze projecten te schatten en bijgevolg hypothesen te formuleren over de bouwkosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakten (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

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 op bepaalde vlakken. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen afgesloten zijn. De schattingen komen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderings die hieruit voortvloeien onvermijdelijk in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een significante 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 binnen een voorspelbare termijn 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, op basis van een prorata temporis 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 2018 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 %;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen op de vastgoedmarkt.

- Voorraden worden door het management gewaardeerd tegen de laagste van de bouw- of aanschaffingswaarde of van de netto verkoopwaarde, inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden om het actief te kunnen verkopen. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardevermindering vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld.
- De waardering door het management van de participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, evenals van de andere elementen van het actief die rechtstreeks aan deze participaties verbonden zijn, gebeurt rekening houdend met de waardebepaling van de identificeerbare onderliggende activa en passiva. Deze onderliggende activa en passiva worden door het management gewaardeerd volgens diezelfde schattingen die aangemerkt worden voor de activa en passiva van de Groep en voornamelijk wat de waardering betreft van de vastgoedbeleggingen, de voorraden, de financiële activa en de activa bestemd voor verkoop (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 kopers, in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa, worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelings- en de historische leegstand van het gebouw.
- Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.

TOELICHTING 5: SECTORIËLE INFORMATIE

De sectoriële informatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering en interne opvolging die het belangrijkste operationele beslissingsorgaan hanteert (het directiecomité) om de middelen toe te wijzen en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering door het directiecomité aan de raad van bestuur en aan het auditcomité.

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

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

A. GEOGRAFISCHE SECTOREN

De twee geografische sectoren van de groep Banimmo zijn België en Frankrijk.

I. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2018 (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 384	-	-	1 384
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 035	-	-	-1 035
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	349	-	-	349
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 125	-	-	2 125
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-335	-8	-	-343
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 790	-8	-	1 782
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	2 050	48 986	-	51 036
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-430	-47 832	-	-48 262
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	1 620	1 154	-	2 774
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	3 759	1 146	-	4 905
Erelonen en beheersvergoeding	171	-	-	171
Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	1 352	-	-	1 352
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-386	-	-	-386
(Toevoeging) en terugnemering van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-800	-	-	-800
(Toevoeging) en terugnemering van vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-2 471	-	-	-2 471
Andere lasten en operationele opbrengsten	-1 170	-172	-	-1 342
VASTGOEDRESULTAAT	455	974	-	1429
Administratieve kosten	-4 712	-54	-	-4 766
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	-4 257	920	-	-3 337
Netto financiële kosten				-4 598
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				3 277
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				176
Resultaat op andere financiële activa				119
Belastingen				-1 880
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN				-6 243
Resultaat van de beëindigde activiteiten				745
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN				-5 498

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 2018 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	TOTAAL
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 251	-	-	1 251
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	313	300	-	613
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	118	-	-	118
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	161	-	-	161

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2018 weer:

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	TOTAAL
Sectoriële activa	97 453	28 604	-	126 057
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 819	-	-	4 819
TOTALE ACTIVA	102 272	28 604	-	130 876
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA	119 302	11 574	-	130 876

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de gebouwen in voorraad 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 en de financiële schulden.

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

I. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2017 (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 754	-	-	1 754
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-505	-	-	-505
Netto huurinkomsten 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
Netto huurinkomsten 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
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-15 343	-28 668	-	-44 011
Netto resultaat 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
Kostprijs van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-2 577	-	-	-2 577
Netto resultaat uit verkopen van bestellingen in uitvoering	565	-	-	565
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 553	12 922	-	15 475
Erelonen en beheersvergoeding	413	174	-	587
Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 101	-	-	-1 101
(Toevoeging) en terugneming 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 geassocieerde deelnemingen en joint ventures				81
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-203
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen 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 wor-

den 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			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	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			
	BELGIË	FRANKRIJK	NIET TOEGEWEZEN	TOTAAL
Sectoriële activa	112 730	46 649	23 519	182 898
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen 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 gebouwen in voorraad 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 en de financiële schulden.

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

B. ACTIVITEITSECTOREN

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitssector.

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	KANTOOR-GEBOUW	WINKEL-RUIMTE	SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 384	-	-	1 384
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 035	-	-	-1 035
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	349	-	-	349
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 125	-	-	2 125
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-343	-	-	-343
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 782	-	-	1 782
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	10 000	38 986	2050	51 036
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-8 313	-39 519	-430	-48 262
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	1 687	-533	1620	2 774
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	3 818	-533	1620	4 905
Erelonen en beheersvergoeding	171	-	-	171
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	11 850	-	-	11 850
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-10 498	-	-	-10 498
Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	1 352	-	-	1 352
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-386	-	-	-386
(Toevoeging) en terugnemering van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-800	-	-	-800
(Toevoeging) en terugnemering van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen in voorraad	-	-2 471	-	2 471
Andere lasten en operationele opbrengsten	-1 281	-61	-	-1 342
VASTGOEDRESULTAAT	2 448	-3 065	1620	1 429

TOTALE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	KANTOOR- GEBOUW	WINKEL- RUIMTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	27 833	-	-	27 833
Gebouwen in voorraad	49 763	-	835	50 598
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Gebouwen die geboekt worden als vaste activa bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Vaste activa van de beëindigde activiteiten	-	28 604	-	28 604
Niet toegewezen	-	-	-	-
TOTAAL	77 596	28 604	835	107 035

AANKOOP (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2018			
	KANTOOR- GEBOUW	WINKEL- RUIMTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	1 251	-	-	1 251
Gebouwen in voorraad	613	-	-	613
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
TOTAAL	1 864	-	-	1 864

(IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	KANTOOR- GEBOUW	WINKEL- RUIMTE	SEMI- INDUSTRIËLE GEBOUWEN	TOTAAL
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 754	-	-	1 754
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-505	-	-	-505
Netto huurinkomsten 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
Netto huurinkomsten 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
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-15 214	-28 668	-129	-44 011
Netto resultaat 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
Kostprijs van de 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)	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1101	-	-	-1 101
(Toevoeging) en terugnemering van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 400	-1 429	-	-3 829
Andere lasten en operationele opbrengsten	329	-484	-	-155
VASTGOEDRESULTAAT	-188	11 009	156	10 977

TOTALE ACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP 31 DECEMBER 2017			
	KANTOOR- GEBOUW	WINKEL- RUIMTE	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- GEBOUW	WINKEL- RUIMTE	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

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
OPENINGSBALANS	26 995	37 879	65 948
Gekapitaliseerde uitgaven	1 224	479	1 214
Directe aankopen	-	-	-
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-386	-1 101	-386
OP AFSLUITINGSDATUM	27 833	26 995	37 879

In 2017 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht. Een reeds opgestart verkoopproces voor het gebouw Athena Business Center werd afgerond in 2018 en het resultaat van deze verkoop werd op 31 december 2017 overgeheveld naar de vaste activa bestemd voor de verkoop (zie toelichting 36).

In 2018 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht.

Een beschrijving van de genoemde 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 aanpak 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 identieke activa of 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 of passief die gebaseerd zijn op niet-waarneembare gegevens.

Bijgevolg wordt de reële waarde in haar geheel geklasseerd op niveau 3. Het doel van de bepaling van de reële waarde

blijft hetzelfde, 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 de impact betreft van de waarderingen op de verliezen en de winsten of andere elementen van het globaal resultaat van de periode.

De portfolio van de vastgoedbeleggingen werd op 31 december 2018 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvat slechts twee gebouwen (Da Vinci H3 en Diamond Building), die verschillende activiteitssectoren betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwanti-

tatieve inlichtingen zou de lezer geen enkele bijkomende informatie geven. Bijgevolg hebben wij voor elk gebouw de actualisatievoet met 50 basispunten laten variëren en de huurwaarde met 5 %.

Een positieve variatie van deze kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 1,7 miljoen veroorzaken (€ 1,6 miljoen in 2017). Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 2 miljoen veroorzaken (€ 1,9 miljoen in 2017).

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 naar boven en naar beneden voorziet van beide parameters.

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

(IN DUIZENDEN EURO)	TECHNISCHE INSTALLATIES, MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	TOTAAL
Op 01/01/2016			
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
Boekjaar 2018			
Nettowaarde bij opening	219	-	219
Aankopen	33	-	33
Verkopen	-	-	-
Uit de consolidatiekring	-39	-	-39
Afschrijvingen	-102	-	-102
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	111	-	111
Op 31/12/2018			
Aankoopwaarde	1 557	-	1 782
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-1 446	-	-1 563
NETTOWAARDE	111	-	219

In 2018 beantwoordt het bedrag dat geboekt is als 'uitgaand uit de perimeter' aan het boekhoudkundig bedrag van de materiële vaste activa die in handen waren van Banimmo France (dochter voor 100 %), die in de loop van het jaar verkocht werd.

De toevoeging aan de afschrijvingen van de technische installaties, het meubilair en het informaticamateriaal wordt toegewezen aan de administratieve kosten.

TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	5 271	6 403	7 520
Aankopen	2 440	-	-
Kapitaalverhoging	94	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-270	-729	-445
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	3 277	81	-1 122
Terugneming / (Waardevermindering) op verbonden ondernemingen en joint ventures	-	-205	450
Ontvangen dividenden	-	-	-
Overdracht naar vaste activa bestemd voor de verkoop en de beëindigde activiteiten	-5 994	-279	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	4 818	5 271	6 403
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-	-

Op 31 december 2018 is Banimmo eigenaar van de joint venture MC² Development voor een boekwaarde van € 0,09 miljoen, van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een boekwaarde van € 4,73 miljoen en van de geassocieerde deelneming Urbanove voor een boekwaarde nul.

1. JOINT VENTURE MC² DEVELOPMENT: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,002 MILJOEN

Nadat ze de aanbesteding won van ING Bank voor de bouw van een gebouw voor haar activiteitencentrum in Louvain-la-Neuve richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liégeois) in 2018 de joint venture MC² Development op, waarin ze elk 50 % van de participaties aanhouden.

Eind februari 2019 werd een huurovereenkomst met vaste duur van 12 jaar met ING ondertekend. De startdatum van de huurovereenkomst of de intrek van de huurder is voorzien voor begin 2021.

De structuurkosten van de vennootschap zijn verwaarloosbaar voor het resultaat van 2018.

2. GEASSOCIEERDE DEELNEMING GRONDBANK THE LOOP: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,3 MILJOEN

De geassocieerde deelneming Grondbank The Loop heeft ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor de Velden 3 en 5 te Gent. De commercialisering van Veld 5 begon concreet met de eerste twee ontwikkelingen (opgeleverde gebouwen aan Deloitte en aan de Vlaamse Milieumaatschappij). Voor wat betreft Veld 12 te Gent, werd het project voor de ontwikkeling van een "Design Outlet Center" in samenwerking met McArthurGlen eind 2017 stopgezet, ten gevolge van een gebrek aan steun van de lokale gemeentelijke 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 een stuk boven de boekwaarde blijft.

In 2018 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 intresten op de projecten.

3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT (URBANOVE)

a. Gerechtelijk reorganisatieplan

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

Eind 2016 kregen Banimmo en haar partners een vonnis ter homologatie van de WCO-plannen (procedure van gerechtelijke reorganisatie gestart in de loop van 2016 voor de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen). Dit WCO-plan werd in de loop van 2017 uitgevoerd, enerzijds door de overname van het project "Le Côté Verre" in Namen door Besix RED (vastgoedontwikkelingspoot 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 of het nuttig is om de dochterondernemingen van Urbanove (die nu "leeg" zijn), Les Rives de Verviers, Bijouterie Dautrepoint en Avenir Promotion, te behouden. De beslissing zal afhangen van een analyse die een vergelijking maakt tussen enerzijds de hypothetische toekomstige inkomens (earn-out) en anderzijds de nodige structuurkosten om de continuïteit te waarborgen.

Banimmo en haar medeaandeelhouders behouden voormelde dochterondernemingen teneinde de gegeven garanties aan de overnemers te vrijwaren.

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

b. Samenvatting van de financiële toestand van de groep Urbanove

Deze samenvatting is opgesteld op basis van nog niet afgesloten rekeningen.

SAMENVATTING VAN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

(WAARDE IN AANDEL 100% IN DUIZENDEN EURO)	URBANOVE	LES RIVES DE Verviers	BIJOUTERIE D'OUTREPONT	AVENIR PROMOTION	CONSOLIDATIE
Langlopende activa	-	-	-	-	-
Kortlopende activa	200	99	12	140	451
– waarvan kas en kasequivalenten	-	78	12	140	230
Eigen vermogen	-2 977	-939	8	137	-3 771
Langlopende passiva	3 167	885	1	3	4 056
– waarvan langlopende financiële passiva	3 167	885	-	-	4 052
Kortlopende passiva	10	153	3	-	166
– waarvan kortlopende financiële passiva	-	-	-	-	-
Lasten	46	-21	-1	-	24
– waarvan afschrijvingen	-	-	-	-	-
– waarvan financiële lasten	-	-	-	-	-
– waarvan belastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-
Opbrengsten	-	11	-	-	11
– Waarvan intrestopbrengst	-	-	-	-	-
– waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-
NETTO RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	-46	32	1	-	-13
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-	-
TOTAAL VAN HET GLOBALE RESULTAAT	-46	32	1	-	-13
Deelnemingspercentage van Banimmo	44,38%	44,12%	44,12%	44,12%	
RESULTAAT OP AANDEEL BANIMMO (ZIE TOELICHTING 8)	-20	14	-	-	-6

4. GEASSOCIEERDE DEELNEMING CONFERINVEST: POSITIEF RESULTAAT VAN € 3,6 MILJOEN

Eind 2017 besliste de groep Banimmo 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).

In 2018 maakten een aantal transacties die met de groep Conferinvest werden uitgevoerd, mogelijk om een positief resultaat van € 3,6 miljoen te genereren.

De informatie over de geassocieerde deelneming Conferinvest en haar dochterondernemingen is te vinden onder toelichting 36 over de vaste activa bestemd voor verkoop en de beëindigde activiteiten.

5. GEASSOCIEERDE DEELNEMING LEX 84

De geassocieerde deelneming LEX 84 leverde in 2018 geen enkel resultaat op.

De informatie over de geassocieerde deelneming Lex 84 is te vinden onder toelichting 36 over de vaste activa bestemd voor verkoop en de beëindigde activiteiten.

6. JOINT VENTURE BUREAU CAUCHY C

Banimmo bouwde een gebouw op het terrein van Bureau Cauchy C dat werd overgedragen aan de joint venture Bureau Cauchy C (zie toelichting 20), volgens een verkoop-overeenkomst in eindstaat van afwerking. Dit gebouw

werd in het eerste halfjaar van 2017 opgeleverd aan Bureau Cauchy C en er werd een erfpachtrecht verleend aan het Waals Gewest met een looptijd van 27 jaar, gekoppeld aan een aankoopoptie voor 1 euro, die uitvoerbaar is wanneer het recht verstrijkt.

Daarnaast heeft Bureau Cauchy C van de vennootschap Le Côté Verre een vergoeding van € 1,1 miljoen ontvangen voor het nadeel dat Bureau Cauchy C leed als gevolg van de afsluiting van de erfpachtovereenkomst met het Waals Gewest onder de marktwaarde.

Deze reeks operaties maakt het mogelijk om de huurovereenkomst te beschouwen als “Financiële leasingovereenkomst”, gezien Bureau Cauchy C bijna alle risico's en voordelen die aan de eigendom van het gebouw verbonden zijn, heeft overgedragen aan de huurder (het Waals Gewest). Deze kwalificatie leidt dus tot de realisatie van het actief en de notering van erfpachtvorderingen op de actiefzijde van de balans.

In november 2017 droeg de vennootschap Bureau Cauchy C haar toekomstige te innen erfpachtvorderingen over de duur van het erfpachtrecht over aan Belfius Bank.

In 2018 verkocht Banimmo aan de vennootschap Thomas & Piron Bâtiment haar aandeel (50 %) in de joint venture Bureau Cauchy C. Deze overdracht genereerde geen enkel resultaat.

PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

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

MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	LAND	*	ACTIVA	*	PASSIVA	OMZET	DEEL- NEMING	AANDEEL VAN DE GROEP IN HET NETTO- RESULTAAT ¹
2018								
Schoonmeers Bugten NV	België	NC	1 942	NC	-	-	50,00%	-177
Schoonmeers Bugten NV	België	C	4	C	146	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	NC	1 440	NC	-	-	50,00%	-96
Project Development Survey and Management CVBA	België	C	-	C	179	-		
Conferinvest NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	NC	-	NC	-	11 391	49,00%	3 553
Conferinvest NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	C	-	C	-	-		
Lex 84 NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	NC	-	NC	-	-	49,00%	-
Lex 84 NV (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	C	-	C	-	-		
Urbanove NV	België	NC	-	NC	4 056	-	44,38%	-
Urbanove NV	België	C	451	C	166	-		
Bureau Cauchy C NV (verkoop in 2018)	België	NC	-	NC	-	-	50,00%	-
Bureau Cauchy C NV (verkoop in 2018)	België	C	-	C	-	-		
MC ² Development NV (oprichting in 2018)	België	NC	166	NC	-	-	50,00%	-3
MC ² Development NV (oprichting in 2018)	België	C	153	C	135	-		
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES								3 277

* NC = langlopende activa, C = kortlopende activa.

1. Het aandeel van Banimmo in het netto resultaat van de joint ventures en van de geassocieerde deelnemingen houdt rekening met de afstemming op de boekhoudmethodes van de Groep, met aanpassingen op basis van de afsluitingsdatum van verschillende rekeningen dan deze van de Groep en met de integratie, desgevallend, van het resultaat van de dochterondernemingen van deze vennootschappen.

TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten volgende elementen:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Langlopende leningen	232	158	21 519
Andere financiële activa op lange termijn	578	1 418	578
Kortlopende leningen	938	19 171	819
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 039	2 920	2 326
OP AFSLUITINGSDATUM	4 787	23 667	25 242

A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	158	21 519	-
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	65	293	4 637
Ontvangen terugbetalingen	-	-3 262	-25
Renteopbrengsten	9	25	1 506
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-	-27 713
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-18 417	-
OP AFSLUITINGSDATUM	232	158	-21 595

In 2017 werden de leningen op lange termijn die werden toegekend aan de geassocieerde deelneming Conferinvest overgeheveld als leningen op korte termijn. Deze overheveling volgt op de beslissing van Banimmo om te starten met een proces voor de verkoop van haar participatie op korte termijn. Gedetailleerde informatie over dit onderwerp is te vinden onder toelichting 36.

In 2018 betreffen de leningen op lange termijn enkel de kasvoorschotten die Banimmo verleende aan de groep Grondbank The Loop. Hun evolutie is te verklaren door de verhoging van deze voorschotten door de kapitalisatie van de intresten.

SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Banimmo is op geen enkele manier nog blootgesteld in verband met de groep Urbanove (zie toelichting 8 betreffende de waarde van de participatie in de groep Urbanove).

B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	1 418	578	578
Aankopen	-	840	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-840	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	578	1 418	578

De andere financiële activa zijn samengesteld uit een participatie ter waarde van € 0,6 miljoen in de vennootschap "Charleroi Expo Congrès cvba".

Betreffende de dochteronderneming van S.D.E.C., Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin SDEC een deelneming van 54% heeft, werden in samenspraak tussen Banimmo

en de raad van bestuur van deze vennootschap alle opties overlopen waaronder de invereffeningstelling, die een negatieve impact zou kunnen hebben op de waardering van de deelneming in haar jaarrekening.

C. LENINGEN OP KORTE TERMIJN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2016	2016
BIJ OPENING	19 171	819	818
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-8 966	-65	-
Overboeking van langlopende leningen	840	18 417	-
Wijziging van de consolidatiekring (toelichting 31)	-10 205	-	-
Renteopbrengsten	98	-	1
OP AFSLUITINGSDATUM	938	19 171	819

Banimmo heeft geen enkele nieuwe korte termijn lening toegekend gedurende het jaar 2018.

De korte termijn leningen zijn samengesteld uit kasvoorschotten aan de geassocieerde deelnemingen en aan de joint ventures van Banimmo. De schuldvordering van Banimmo op de vennootschap "Le Côté Verre" ten bedrage van € 0,8 miljoen vervalt in april 2019 en is gewaarborgd door Besix Red (de koper van de vennootschap "Le Côté Verre"). Deze schuldvordering werd derhalve overgedragen van langdurige financiële activa naar kortlopende financiële activa.

In 2018 heeft Banimmo, als gevolg van de SWAP-operatie op de groep Conferinvest, geen kortlopende lening meer op

deze groep. Op een leningentotaal van € 19,172 miljoen op 31 december 2017, werd:

- € 8,966 miljoen kasvoorschot terugbetaald in het kader van de overdracht van de joint ventures Dolce La Hulpe en Lex 84;
- € 10,205 miljoen kasvoorschot opgenomen in de consolidatiekring van de groep Banimmo als gevolg van de overname van de 51 % van de participaties van Conferinvest die Banimmo nog niet in bezit had.

Informatie over de SWAP-operatie is beschikbaar in toelichtingen 31 en 36.

D. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(EN MILLIERS D'EUROS)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	2 920	2 326	2 170
Aankopen	2 920	288	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-	-
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
Winst (verlies) op de reële waarde dat in het resultaat wordt geboekt	119	-	109
Op afsluitingsdatum	3 039	2 920	2 326
Waarvan aandelen beschikbaar op korte termijn	-	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 039	2 920	2 326

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 waardebepaling aan netto-investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2018 heeft deze waardering een stijging van de waarde van de certificaten getoond, wat toegelaten heeft een herwaardering voor een bedrag van € 0,1 miljoen te boeken.

De herwaarderingen op de financiële activa beschikbaar voor verkoop werden tot 31 december 2017 geboekt in de andere elementen van het algemeen resultaat. Als gevolg van de verplichte toepassing van de IFRS 9 vanaf 1 januari 2018 worden de herwaarderingen op deze activa geboekt als resultaat. De herwerking van de vorige herwaarderingen werd opgenomen bij de start van het boekjaar 2018.

De certificaten hebben een waarde van € 3,0 miljoen op 31 december 2018.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2018 voor een bedrag van € 3,8 miljoen (€ 4,5 miljoen in 2017 en € 24,4 miljoen in 2016) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 0,0 miljoen (€ 0,2 miljoen in 2017 en € 21,5 miljoen in 2016), de andere financiële activa op lange termijn voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ 1,4 miljoen in 2017, € 0,6 miljoen in 2016) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 3,0 miljoen (€ 2,9 miljoen in 2017 en € 2,3 miljoen in 2016).

De kortlopende financiële activa geboekt op de balans van 31 december 2018 voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ 19,2 miljoen in 2017 en € 0,8 miljoen in 2016) stemmen uitsluitend overeen met het totaal van de korte termijn leningen.

TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Brutohandelsvorderingen	7 603	13 395	15 533
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-3 274	-1 252	-991
Netto-handelsvorderingen	4 329	12 143	14 542
Regularisatierekeningen	629	1 879	666
Andere vorderingen	1 925	3 415	8 844
Handelsvorderingen en andere vorderingen	6 883	17 437	24 052
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 489	-540	-1 628
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	5 394	16 897	22 424

Banimmo had een vordering van € 3,9 miljoen op haar referentiaandeelhouder Affine R.E. SA als gevolg van de overname 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 in het kader van haar terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet een herfinanciering moeten vinden voor de Galerie Vaugirard. De gecontacteerde banken stonden echter gunstig tegenover de financiering van de Galerie als Affine R.E. SA er aandeelhouder van zou worden. In die omstandigheden, en op basis van een verslag van een comité van onafhankelijke bestuurders bijgestaan door een onafhankelijk expert in toepassing van art. 524 van de Vennootschapswet, werden de aandelen van de SAS Paris Vaugirard op 9 november 2017 overgedragen aan Affine R.E. SA, op basis van een voorlopige prijs. De definitieve prijs zal afhangen van het netto resultaat van de vennootschap na de verkoop van de winkelgalerij. Deze verkoop was voorzien tegen eind 2018 maar is nog niet voltooid waardoor Banimmo in principe nog een schuldvordering had van € 3,9 miljoen op Affine R.E. SA.

De toenmalige referentiaandeelhouder Affine R.E. SA is er niet in geslaagd om een koper te vinden. Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten op alle Banimmo-aandelen in omloop, 60,13 % van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en wordt zo de referentiaandeelhouder, die de groep Affine opvolgt, thans "Société de la Tour Eiffel" (zie toelichting 33). Eind 2018 bleek dat de winkelgalerij sterk in waarde gedaald was omwille van een verlaging van de huur en opgelopen huurachterstallen. Bovendien bleek dat de waarde van de vordering door de verkoop van het gebouw in de huidige staat onder de boekwaarde was. Dat bracht de raad van bestuur van Banimmo er toe om een aanzienlijke afwaardering van € 2,5 miljoen te boeken, waardoor de schuldvor-

ding verminderd wordt tot een bedrag van € 1,4 miljoen netto. Acties worden ondernomen om in de toekomst dit geleden waardeverlies in te perken of gedeeltelijk te recupereren.

Het saldo van de handelsvorderingen bestaat hoofdzakelijk uit huurgelden en afrekeningen van huurlasten die wel zijn gefactureerd, maar niet geïnd, op te stellen facturen en dubieuze vorderingen waarvoor waardeverminderingen werden geboekt.

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 0,3 miljoen in 2018 (2017: € 2,6 miljoen en 2015: € 5,7 miljoen).

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit een vordering van € 1,3 miljoen op de nieuwe uitbater van het hotel Mercure Chantilly met een duur van 12 jaar, waarbij het leningsbedrag in 5 gelijke schijven zal worden terugbetaald tussen 1 oktober 2026 en 1 oktober 2030.

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. Bovendien wordt, vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 1,1 miljoen bedragen, waarvan € 0,4 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,7 miljoen met een betalingsachterstand van meer dan drie 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 DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	1 252	991	-
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	596	124
Waardeverminderingen op vorderingen op de verkoop van gebouwen in voorraad	2 470	-	-
Uit de consolidatiekring	-178	-195	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-270	-120	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-	-20	-147
OP AFLUITINGSDATUM	3 274	1 252	-23

In het boekjaar dat op 31 december 2018 afgesloten werd, boekte Banimmo geen enkele waardevermindering op handelsvorderingen (2017: € 0,6 miljoen en 2016: € 0,12 miljoen). Banimmo boekte een terugneming van waardevermindering op vorderingen van € 0,27 miljoen (2017: € 0,02 miljoen en 2016: € 0,15 miljoen).

De toevoeging aan en de terugneming van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werden geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

In hetzelfde boekjaar werd een waardevermindering op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen van € 2,5 miljoen geboekt (zie uitleg hierboven).

Het bedrag geboekt onder "uit de consolidatiekring" betreft waardeverminderingen op de huurders van de gebouwen Anglet en Verpantin, eigendom van de vennootschappen Anglet SAS en Banimmo France SAS, die in 2018 verkocht werden.

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling, gebouwen in fysische en/of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	98 035	138 613	192 387
Aankopen	-	-	17 280
Gekapitaliseerde uitgaven	613	3 878	15 586
Herklassering naar bestellingen in uitvoering	-	-	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	2 205	-3 829	-14 713
Verkopen	-50 255	-40 627	-71 927
OP AFSLUITINGSDATUM	50 598	98 035	138 613

Details bij afsluiting:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Aanschaffingswaarde	77 835	127 477	164 226
Geboekte waardeverminderingen	-27 237	-29 442	-25 613
OP AFSLUITINGSDATUM	50 598	98 035	138 613

In 2018 ging Banimmo over tot de verkoop van:

- drie gebouwen, namelijk Rocquencourt, Verpantin en Anglet in Frankrijk;
- een project voor een gebouw in Frankrijk, op de site Paris La Défense;
- een deel van een terrein in België (Ans, provincie Luik).

De boekwaarde van de verkochte gebouwen bedroeg € 50,255 miljoen.

Er werden gekapitaliseerde uitgaven gerealiseerd voor € 0,613 miljoen, voornamelijk met het oog op ontwikkeling van de projecten op de terreinen die in handen zijn van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop.

WAARDEVERMINDERING OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

Er werd in 2018 op één gebouw in voorraad een waardevermindering toegepast, om zijn boekwaarde aan te sluiten op de geschatte netto verkoopwaarde. Deze aanpassing betreft een totaal bedrag van € 0,8 miljoen en slaat op het gebouw Electrolux. Dit is te verklaren door het feit dat de enige huurovereenkomst op het hele gebouw binnenkort afloopt (1,5 jaar).

De verkoop van het gebouw Rocquencourt leidde tot de volledige annulering van de waardevermindering van € 3,0 miljoen die er betrekking op had en het netto resultaat van verkopen van de gebouwen wordt omschreven onder toelichting 20.

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	-	2 569	2 281
Aankopen	-	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	-	3	288
Herklassering van gebouwen in voorraad	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-2 572	-
OP AFSLUITINGSDATUM	-	-	2 569

Een nauwkeurige beschrijving van de genoemde gebouwen is te vinden in het eerste deel van het financieel verslag.

TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2018		2017		2016	
	ACTIVA	PASSIVA	ACTIVA	PASSIVA	ACTIVA	PASSIVA
Gekochte cap opties	-	-	-	-	-	-
Verkochte floor opties	-	-	-	-	-	-
Collars (combinatie van cap en floor)	-	-	-	-	-	33
Swaptions (opties op swaps)	-	-	-	-	-	-
Renteswaps	-	-	-	2 784	-	6 053
TOTAAL	-	-	-	2 784	-	6 086

Door een aanzienlijke daling van haar bankschuld en omdat haar nieuwe situatie niet meer strookt met de dekkinginstrumenten die vroeger werden onderschreven, heeft Banimmo in 2017 en 2018 al haar afgeleide finan-

ciële instrumenten voortijdig verkocht. De operatie leidde tot een positief netto resultaat van € 0,126 miljoen in 2018 (€ 0,376 miljoen in 2017).

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Termijnbeleggingen	-	-	-
Liquide middelen	6 979	5 651	31 157
	6 979	5 651	37 157

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Kas en kasequivalenten	6 979	5 651	37 157
Kaskrediet (toelichting 15)	-	-	-2 235
	6 979	5 651	34 922

TOELICHTING 14: KAPITAAL

	AANTAL AANDELEN (IN DUIZENDEN)			GESTORT KAPITAAL	RESERVES VERBONDEN AAN HET KAPITAAL	TOTAAL
	AANDELEN KLASSE A	AANDELEN KLASSE B	TOTAAL AAN- DELEN	(IN DUIZENDEN EURO)		
Op 31 december 2015	11 248	-	11 248	106 500	550	107 050
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transacties 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	-	-	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Terugneming van aan het kapitaal verbonden reserves					-158	-158
Op 31 december 2017	11 248	-	11 248	79 500	392	79 892
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2018	11 248	-	11 248	79 500	392	79 892

De reserve die eind 2018 verbonden is aan het kapitaal omvat de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatielening in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15).

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 al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2018 over 106 620 eigen aandelen.

Op 31 december 2018 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel geeft recht op één stem.

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
LANGLOPEND			
Kredietlijn — vlottende rente	-	-	-
Bankleningen — vlottende rente	5 250	34 050	30 746
Obligatielening — vaste rente	43 284	43 701	77 467
	48 534	77 751	108 213
KORTLOPEND			
Kredietlijn — vlottende rente	-	-	46 902
Bankleningen — vlottende rente	550	634	12 147
Kaskrediet (toelichting 13)	-	-	2 236
Obligatielening — vaste rente	2 214	36 739	2 665
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	8 082	-	-
Andere financiële schulden	5	1	1
	10 851	37 374	63 951
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	59 385	115 125	172 164

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

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Leningen met vlottende rente	5 800	34 684	92 030
Leningen met vaste rente	53 580	80 440	80 132
Renteloze schulden	5	1	2
	59 385	115 125	172 164

Alle financiële schulden zijn in euro. de Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De boekwaarde van de langlopende en kortlopende financiële schulden is een goede raming van hun reële waarde.

A. KREDIETLIJN

De Groep beschikt sinds 2017 niet meer over een globale 'corporate' kredietlijn, omdat ze de voorkeur geeft aan bilaterale financieringen die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de activa of aan de ontwikkelingsprojecten.

B. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

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

Banimmo beschikte op 31 december 2018 over een bilaterale banklening voor een nominaal bedrag van € 5,7 miljoen, volledig gebruikt, waarvan € 0,5 miljoen vervalt in juni 2019 en € 5,2 miljoen in juni 2020. Het deel van deze banklening dat vervalt in 2019 wordt als financiële schuld op korte termijn erkend.

Als waarborg voor haar leningen met vlottende rentevoet stond de Groep op 31 december 2018 een hypothecaire inschrijving toe ten belope van € 1,0 miljoen (€ 18,5 miljoen eind 2017 en € 14,4 miljoen eind 2016) en een hypothecair

mandaat ten belope van € 11,0 miljoen (€ 23,0 miljoen op 31 december 2017 en € 20,0 miljoen op 31 december 2016).

C. OBLIGATIELENING

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

De boekwaarde van deze financiële schuld is de uitgifteprijs, aangepast met (i) de kosten en commissielonen om de verrijking uit te voeren 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, als bestanddeel van de effectieve rentevoet.

Banimmo deed in 2013 een onvoorwaardelijk openbaar omruilbod op alle 75 000 obligaties die op 10 juni 2015 vervielen. Er werd elke obligatiehouder voorgesteld iedere bestaande nominale coupure om te ruilen tegen een nieuwe coupure met een brutocoupon 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 dus geannuleerd en vervangen door nieuwe obligaties voor een nominaal bedrag van € 34,1 mil-

joen. De obligaties die niet ingebracht werden in het bod werden op 10 juni 2015 terugbetaald.

Deze obligatielening werd volledig terugbetaald op haar vervaldag van 30 mei 2018.

Banimmo heeft in februari 2015 nog een private plaatsing van obligaties afgesloten voor een totaalbedrag van € 44,0 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25 %.

Sinds 19 november 2018 heeft Patronale Life, als gevolg van haar onvoorwaardelijk en vrijwillig openbaar overnamebod op alle aandelen van Banimmo in omloop, 60,13 % in handen van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en werd zo de referentieaandeelhouder, in opvolging van de groep Affine (zie toelichting 33).

Om te beantwoorden aan de bepalingen van artikel 8 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties die in 2020 vervallen (Controlewijziging), werd op 8 januari 2019 een mededeling gedaan aan de houders van de Obligaties, dat de controle op de Uitgever wijzigde.

Naar aanleiding van deze mededeling had elke Obligatiehouder het recht om van de Uitgever, tot 24 januari 2019, te eisen dat hij de Obligaties die deze Obligatiehouder bezat en die in 2019 vervielen, volledig of deels over te kopen (de 'Put Option').

Op de vervaldatum van de Put Option werd deze geldig uitgeoefend op zes Obligaties voor een totaal bedrag van € 600 000. Bijgevolg werden deze Obligaties op 19 februari 2019 terugbetaald, tegen de nominale waarde van de Obligaties die in 2019 vervallen, met inbegrip van de op 19 februari 2019 verschuldigde jaarlijkse coupon. Dit bedrag werd dus op 31 december 2018 geherklasseerd als kortlopende financiële schuld.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden om de ratio "financiële schuld/balanstotaal" van 75 % niet te overschrijden. De ratio bedroeg 43,9 % eind 2018.

Bovenop 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 obligaties in omloop (€ 44 miljoen), hetzij minimum € 29,333 miljoen. Deze covenant is nageleefd (€ 92,579 miljoen niet bezwaarde activa) op 31 december 2018.

D. LENINGEN VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Patronale Life, die sinds 19 november 2018 60,13 % van de aandelen van Banimmo bezit, kende in mei 2018 vóór het openbaar overnamebod, en ter vervanging van een mezzaninelijn die aan Banimmo zou worden toegekend door een derde die in dergelijke financiering gespecialiseerd is, aan de groep Banimmo en onder betere voorwaarden, een lening toe van € 8,0 miljoen om de Groep in staat te stellen de vervaldagen voor haar terugbetalingen na te komen.

Deze lening werd reeds lang voor de overname afgesloten (18 mei 2018) en draagt een vaste rentevoet van 10 % en verstrijkt eind 2019, wat verklaart dat ze bij de kortlopende financiële schulden opgenomen is.

Om deze lening te waarborgen, heeft de groep Banimmo, op het gebouw Diamond, een hypothecaire inschrijving van € 25 000 toegestaan en een mandaat van hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 7 975 000.

E. LENING DOLCE CHANTILLY GEBOEKT ALS PASSIVA VERBONDEN AAN DE ACTIVA VAN DE BEÏNDIGDE ACTIVITEITEN

Dochteronderneming Dolce Chantilly ging een lening van € 6,6 miljoen aan met vervaldag op 20 november 2019. Deze lening draagt een variabele rentevoet op basis van de Euribor (minimum 0 %), vermeerderd met een commerciële marge.

Gezien de activiteit van de dochteronderneming Dolce Chantilly als een beëindigde activiteit wordt beschouwd (zie toelichting 37), wordt deze lening niet verwerkt als "Kortlopende financiële schuld", maar wel degelijk onder de "Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten". Deze lening wordt op het eind van elk kwartaal terugbetaald voor € 0,350 miljoen.

Om deze lening te waarborgen, heeft Dolce Chantilly een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 12,0 miljoen toegestaan. Daarbij werd, om rekening te houden met de evolutie van de activiteiten van deze dochteronderneming (verkoop van het gebouw en ondertekening van een huurovereenkomst op lange termijn), deze entiteit in maart 2019 hernoemd tot Golf Hotel de Chantilly SAS.

TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsactiva en belastingspassiva worden gecompenseerd wanneer er een juridisch afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastings-

activa en belastingspassiva te compenseren en wanneer ze betrekking hebben op dezelfde wettelijke entiteit of, in het geval van fiscale consolidatie, op dezelfde fiscale autoriteit.

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Uitgestelde belastingsactiva	-	281	255
Uitgestelde belastingspassiva	-	-	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	-	281	255

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
BIJ OPENING	281	255	5 504
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	-	26	-5 249
Bewegingen in de omtrek	-281		
Andere bewegingen	-	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	-	281	255

UITGESTELDE BELASTINGSPASSIVA

Geen

UITGESTELDE BELASTINGSACTIVA

UITGESTELDE BELASTINGSACTIVA (IN DUIZENDEN EURO)	OP OVER- DRAAGBARE- VERLIEZEN	OP VASTGOED- BELEGGINGEN	OP AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	DIVERSEN	TOTAAL
Op 1 januari 2017	281	-	1	-27	255
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-1	27	26
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingsactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2017	281	-	-	-	281
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-
Bewegingen in de omtrek	-281	-	-	-	-281
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingsactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2018	-	-	-	-	-

Het totale bedrag van de ongebruikte fiscale verliezen waarvoor de recuperatie op de toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt beschouwd binnen een voorspelbare termijn, en waarvoor dus geen enkel uitgesteld belastingsactief werd geboekt, komt op € 109,0 miljoen in 2018 (€ 110,0 miljoen in 2017 en € 103,0 miljoen in 2016).

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	FISCALE WAARBORGEN OP VERKOPEN VAN VASTGOED	HUURWAARBORGEN OP VERKOPEN VAN VASTGOED	RECHTSZAKEN	VOORZIENING VOOR SANERING	TOTAAL
Op 1 januari 2016	-	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
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:	-	-	-	-	-
– Wijziging in de consolidatiekring	-	-93	-	-	-93
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	-	-	-
– Terugneming van overtollige bedragen	-	141	-	-	141
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	41	-	9	50
Op 31 december 2018	-	1 094	130	111	1 335
Min langlopend deel	-	-1 094	-101	-111	-1 306
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. Hun looptijd stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op de 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 (maximumrisico). Op 31 december 2018 werd, gezien de risicodekking vervallen was, het saldo van de voorziening van € 0,14 miljoen teruggenomen.

Ook in 2015, in het kader van de verkoop van het gebouw Arts 27, werd een voorziening als garantie ter waarborg van de leegstaande oppervlaktes en het vertrek van huurders gedurende 3 jaren aan de koper verleend. Op 31 december 2018 was de risicodekking vervallen, maar het saldo van de provisie van € 0,06 miljoen werd uit voorzichtigheid behouden om zich te wapenen tegen lasten die met vertraging zouden gefactureerd worden.

In 2016 heeft Banimmo, bij de verkoop van het gebouw Alma Court (zie 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). Op 31 december 2018 bedraagt het maximum-

risico voor Banimmo € 4,1 miljoen indien men van de onwaarschijnlijke hypothese vertrekt van volledige huurleegstand bij het beëindigen van de bestaande huurovereenkomsten. Banimmo had een voorziening van € 1,5 miljoen aangelegd, die de beste schatting weergaf van het risico op basis van de aangemerkte hypothesen inzake bezetting van het gebouw, wetende dat Banimmo het gebouw actief blijft beheren gedurende de garantieperiode. In 2017 werd deze provisie teruggebracht tot € 1,0 miljoen gelet op het feit dat het risico dat huurders zouden weggaan kleiner werd. In 2018 is deze provisie ongewijzigd gebleven omdat het risico stabiel bleef, ondanks het feit dat de provisie ten belope van € 0,02 miljoen werd gebruikt. De voorziening ter waarde van € 1,1 miljoen op 31 december 2018 zal bij iedere afsluiting opnieuw getoetst worden en indien nodig aangepast op basis van nieuwe beschikbare informatie.

De rubriek 'geschillen' heeft betrekking op 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. Op 31 december 2018 bedraagt deze voorziening € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

Het bedrag dat opgenomen is als "inkomend (uitgaand) in de perimeter" betreft een voorziening met betrekking tot de dochteronderneming Banimmo France SAS, die in 2018 werd verkocht.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Handelsschulden	6 339	7 492	8 108
Te betalen dividenden	-	-	-
Ontvangen voorschotten	397	1 076	4 924
Fiscale schulden	102	449	368
Sociale schulden	325	672	503
Schulden m.b.t. financiële leasing	1 390	1 532	1 683
Andere schulden	923	839	777
Totaal van handelsschulden en andere schulden	9 476	12 060	16 363
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-1 256	-1 983	-2 591
Kortlopende handelsschulden en andere schulden	8 220	10 077	13 772

Bijna alle handelsschulden zijn betaalbaar binnen de 3 maand.

De handelsschulden zijn voornamelijk samengesteld uit een niet-ervallen schuld op de aankoop van het terrein in Charleroi (€ 2,0 miljoen), een niet-ervallen schuld in verband met de overdracht van Banimmo France, te ontvangen facturen op de gebouwen in aanbouw of in renovatie en ontvangen facturen op het einde van het jaar voor diezelfde gebouwen en waarin de vervaldatum nog niet is bereikt.

In 2018 slaat de rubriek van de ontvangen voorschotten voornamelijk op gestorte borgtochten.

De langlopende schulden bestaan uit financiële leasing-schulden. Deze bestaan uit de geactualiseerde netto boek-waarde van de erfpachtvergoedingen op het terrein H3. Dit erfpachtrecht vervalt op 24 september 2033, maar Banimmo heeft de mogelijkheid om deze overeenkomst voor 33 jaar te vernieuwen en ze daarna met eventueel 14 jaar te verlengen.

(IN EUROS)	MINIMUM BEDRAGEN	GEACTUALISEERDE BEDRAGEN
Op minder dan een jaar	219 073	134 157
Tussen een jaar en 5 jaar	876 292	466 123
Op langer dan 5 jaar	2 139 837	789 998
	3 235 203	1 390 278

De schuld mbt de financiële leasing van € 1,4 miljoen komt overeen met de geïndexeerde jaarlijkse vergoedingen ver-schuldigd tot op de volgende herzieningsdatum van de erf-

pachtovereenkomst. Het verschil tussen de minimum- en de geactualiseerde bedragen komt overeen met een toe-komstige intrestlast.

TOELICHTING 19: NETTO HUURINKOMSTEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Huuropbrengsten	3 509	6 996	11 640
Huur en erfpachtrechten	-302	-308	-477
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-417	-804	-598
Onroerende voorheffing en andere taksen	-819	-2 220	-2 427
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	646	855	1 364
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-514	-821	-1 483
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	28	345	171
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-	-74	6
Kosten van verhuring	-1 378	-3 027	-3 444
Netto huurinkomsten	2 131	3 969	8 196

TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Netto resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	1 352	-	-1 267
Netto resultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Netto resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad	2 774	10 936	60 624
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	565	-
	4 126	11 501	59 357

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	11 850	-	30 585
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-208	-	-1 475
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-10 290	-	-28 897
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-1 480
	1 352	-	-1 267

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	-	-

Voor wat de gebouwen in voorraad betreft:

(EN MILLIERS D'EUROS)	2018	2017	2016
Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad	51 036	54 952	132 716
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-	-
Transactiekosten	-1 011	-2 841	-165
Netto boekwaarde van de verkochte gebouwen in voorraad (toelichting 11)	-47 251	-41 175	-71 927
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	2 774	10 936	60 624

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	3 142	-
Andere opbrengsten met betrekking tot bestellingen in uitvoering	-	-	-
Transactiekosten	-	-4	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-2 573	-
	-	565	-

B. VAN DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Opbrengst van de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	744	223	444
Transactiekosten	-19	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte effecten (toelichting 8)	-549	-223	-445
	176	-	-1

Het netto resultaat van de overdrachten van gebouwen tijdens het boekjaar, dat € 4,1 miljoen bedraagt, werd verwezenlijkt dankzij de volgende overdrachten:

Overdracht van vastgoedbeleggingen

Banimmo heeft in september 2018 haar residentieel project Groenloo (op de site van het huidige gebouw Athena Business Center), gesitueerd te Vilvoorde in België, verkocht voor een bedrag van € 11,9 miljoen met een positief netto resultaat van € 1,3 miljoen.

Overdracht van gebouwen in voorraad

In 2018 bestaat het resultaat van overdrachten van gebouwen in voorraad, uit volgende operaties:

- Banimmo verkocht de participaties (100 %) die ze had in de vennootschap Banimmo France, eigenaar in Frankrijk van de gebouwen Verpantin en Anglet en ook van een vastgoedproject op de site Paris La Défense, aan het Franse private equity fonds Montefiore. De verkoopprijs voor al deze activa bedraagt € 39,0 miljoen.
- Banimmo verkocht haar gebouw in Rocquencourt, bij Versailles, aan een Franse groep, voor de prijs van € 10,0 miljoen.

- Banimmo droeg ook een deel van het terrein over dat ze bezit in Ans (België) voor een overnameprijs van € 2,0 miljoen.

- Al deze operaties samen genereerden een positief netto resultaat uit de overdracht van gebouwen in voorraad van € 2,8 miljoen.

Overdracht van geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Banimmo en Thomas & Piron Bâtiment waren geassocieerd in de joint venture Bureau Cauchy C NV (zie toelichting 31), die het gebouw Cauchy C aanhield. Banimmo heeft haar aandeel (50 %) in Bureau Cauchy C verkocht aan Thomas & Piron Bâtiment. Dit werd op de balans geboekt door vermogensmutatie. Deze overdracht genereerde geen enkel resultaat.

In het kader van de SWAP-operatie op de groep Conferinvest (zie toelichting 36) verkocht Banimmo de participatie die ze had in de geassocieerde deelneming Lex 84, eigenaar van de grond waarop het hotel Dolce La Hulpe gebouwd is. Deze overdracht leidde tot een positief resultaat van € 0,2 miljoen.

TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) VAN WAARDE OP GEBOUWEN

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-386	-1 101	-386

In 2012 werden de residuaire rechten op het goed H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4,8 miljoen. Deze waarde kwam 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 aangemerkt, waren: i) een netto huur gebaseerd op een unitaire brutohuur van 138 €/m² kantooroppervlakte (actuele waarde), met aftrek van de erfpachtvergoeding (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) een kapitalisatievoet van 6,50 %. Deze residuele waarde in 2023 werd ver-

volgens geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8 % om haar actuele waarde van € 4,8 miljoen te bekomen. In 2018 werd een reële waardedaling van € 0,1 miljoen geboekt (€ 0,4 miljoen in 2017 en 2016).

Een daling met 0,25 % van de kapitalisatievoet in deze waardering zou een positieve invloed hebben op de waarde van de residuele rechten van H3 van ongeveer € 2,6 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25 % zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,4 miljoen op de waarde van deze residuele rechten.

In de reële waarde van de andere vastgoedbeleggingen werd geen enkele grote schommeling waargenomen.

B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-800	-3 829	-14 713
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	-	-
	-800	-3 829	-14 713

In overeenstemming met de IAS 2 zijn de gebouwen in voorraad gewaardeerd tegen de 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 2018 werd op het gebouw Electrolux een waardevermindering van € 0,8 miljoen toegepast om de boekwaarde aan te sluiten op de geschatte netto realisatiewaarde.

De verlaagde waarde is te verklaren door het gegeven dat de enige huurovereenkomst voor het hele gebouw haar vervaldag nadert (1,5 jaar).

Banimmo heeft geen kennis van andere belangrijke bronnen die tot onzekerheid kunnen leiden in verband met de waarderingen op het einde van de periode.

TOELICHTING 22. A.: WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN VERBONDEN AAN OVERDRACHTEN

Er werd een waardevermindering op vorderingen verbonden aan de overdracht van de dochteronderneming Paris Vaugirard, eigenaar van de winkelgalerij Vaugirard, geboekt in de rubriek "(Toevoegingen aan) en terugneming van

waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan overdrachten van gebouwen". Deze waardevermindering wordt uitgelegd in toelichting 10.

TOELICHTING 22. B.: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

De andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen	1 214	706	1 254
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	-	-
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	-191	-1 280	-826
Waardevermindering op vorderingen	589	869	124
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-270	-140	-128
	1 342	155	424

In 2018 betreft de rubriek "Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen" hoofdzakelijk de niet meer invorderbare huurlasten bij huurders als gevolg van de huurleegstand. Deze lasten hebben vooral betrekking op het gebouw North Plaza, Raket 60 en Rocquencourt (voor de periode die de verkoop voorafging, zie toelichtingen 11 en 20).

De rubriek "Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen" gaat enerzijds over de "Andere kosten en opbrengsten op gebouwen" waarvoor in voorgaande jaren een voorzie-

ning werd aangelegd, en anderzijds over de terugneming van de voorziening voor huurwaarborgen die werd aangelegd voor het gebouw Les Corvettes in Frankrijk (zie toelichting 17).

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

TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	2 785	4 461	5 725
Diensten en diverse goederen	1 820	2 286	3 742
Kosten voor het bestuderen van dossiers	-	13	9
Afschrijvingen op materiële vaste activa	102	140	162
Minderwaarde op de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	59	41	45
	4 766	6 941	9 683

De bedrijfskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 4,8 miljoen tegenover € 6,9 miljoen eind 2017 en € 9,7 miljoen eind 2016.

Deze sterke daling vloeit voort uit het strategisch plan dat eind 2016 werd ingevoerd, waarin ook een forse vermindering van de kosten werd voorzien om de afslanking van de portfolio te begeleiden, maar wel met de garantie van het

behoud van de nodige competenties om de aankomende projecten te ontwikkelen.

In twee jaar tijd (2017 en 2018) werden de bedrijfskosten zo tot de helft herleid.

TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	2 159	3 340	4 525
Kosten van sociale zekerheid	261	599	797
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	113	119	150
Andere	252	403	253
	2 785	4 461	5 725
Gemiddeld aantal werknemers	13	22	28

De fikse vermindering van de personeelskosten en van de erelonen van het directiecomité is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkoop van de deelneming van de groep Banimmo in de dochteronderneming Banimmo France, die haar eigen kostenstructuur had.

Ook werden de Belgische teams sterk afgeslankt.

Deze sterke daling vloeit voort uit het strategisch 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.

In twee jaar tijd (2017 en 2018) werden de bedrijfskosten zo tot de helft herleid.

TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Rentelasten op:			
– Bankleningen	601	598	2 147
– Kredietlijnen	-	1 336	3 097
– Obligatielening	2 771	3 950	3 948
– Andere financiële schulden	19	18	18
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	831	1 287	578
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-	-18	-1 110
– Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	599	-495	2 338
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-	-647	27 713
Financiële kosten	4 821	6 029	38 729
Rente-inkomsten	-211	-387	-1 924
Andere financiële opbrengst	-12	-95	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa			-
Toevoeging/(terugneming) voorzieningen voor risico's en lasten op financiële activa			-109
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa			18
Financiële opbrengsten	-223	-482	-2 015
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	4 598	5 547	36 714

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatieleningen omvatten de kostprijs van:

- 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 obligaties met warrants uitgegeven in 2010, zoals beschreven in toelichting 15 (34 072 obligaties op een totaal van 75 000). Deze kosten betreffen de periode tussen 1 januari 2018 en de vervaldag van deze obligaties op 30 mei 2018.

- de obligaties uitgegeven in februari 2015 bij institutionele privébeleggers voor een periode van 5 jaar met een vaste rente van 4,25 % (zie toelichting 15).

Sinds 2018 berusten de financiële schulden grotendeels op vaste rentevoeten, die ongevoelig zijn voor de variatie in de rentevoeten op de markt.

Voordien hadden de financiële schulden van Banimmo voor groot deel vlottende rentevoeten. Daarom had ze een indekingsstrategie ingevoerd voor haar financiële schuld.

Door de sterke afbouw van haar bankschuld, en om haar gevoeligheid aan de evolutie van de rentevoeten te beperken, heeft Banimmo in 2017 en 2018 al haar afgeleide instrumenten vóór hun vervaldatum verkocht. De forse daling van de financiële lasten op de afgeleide producten is door deze verkoop te verklaren.

Als gevolg van het nieuw financieel beleid van Banimmo, is het financieel resultaat van Banimmo maar zeer weinig gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50 %) zou geen significante impact hebben op de rentelasten. Eenzelfde renteschommeling zou ook een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten.

TOELICHTING 26: BELASTINGEN

A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kunnen als volgt worden opgesplitst:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Courante belastingen	-1 599	-2 304	-15 665
Uitgestelde belastingen	-281	26	-5 249
	-1 880	-2 278	-20 914

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, omwille van de volgende elementen:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Resultaat vóór belastingen	-3 618	-1 634	5 505
Aanslagvoet	29,58	34	34
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	1 029	556	-1 871
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	2	96	-
– aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	969	27	-381
– aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	220	-	-
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	483	302	2 043
– op resultaten van vorige boekjaren		154	1 667
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-1 418	-335	-753
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	680	-675	117
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-3 845	-3 027	-21 736
– specifieke bijkomende belastingen		624	-
– andere aanpassingen			-
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar	-1 880	-2 278	-20 914
Resultaat vóór belastingen	-3 618	-1 634	5 505
Daadwerkelijke aanslagvoet	51,96	139,41	-379,91

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door regulariseringen van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de al dan niet boeking van (i) de waar-

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

C. BELASTINGEN OP DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Netto resultaat van de periode	-5 498	-3 912	-15 410
Winst op de reële waarde (tegenboekings winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-
– fiscaal effect	-	-	-
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	-	-	-
– fiscaal effect	-	-	-
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa zonder fiscaal effect (terugneming van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	-	-	-
GLOBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN	-5 498	-3 912	-15 410

TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

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

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

	2018	2017	2016
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-5 498	-3 912	-15 410
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-5 498	-3 912	-15 410
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)	11 249 924	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)	-0,49	-0,35	-1,36

TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

In 2016 en 2017 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2018 komt overeen

met het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2019.

	2018	2017	2016
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)			
Aantal gewone aandelen op 31 december (in aandelen)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	-	-

TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

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

Op basis van de toestand op 31 december 2018 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd in de geconsolideerde rekeningen (toelichting 17).

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. VERBINTENISSEN TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Eind 2018 is er geen enkele 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)	2018	2017	2016
Te betalen huur	1 341	1 562	1 873
Te betalen erfpachtrechten	10 838	11 000	19 365
	12 179	12 562	21 238
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	204	257	321
Tussen 1 en 5 jaar	801	788	832
Op meer dan 5 jaar	336	517	720
	1 341	1 562	1 873
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	506	495	595
Tussen 1 en 5 jaar	2 026	1 979	2 379
Op meer dan 5 jaar	8 306	8 526	16 391
	10 838	11 000	19 365

Verder heeft Banimmo verbintenissen aangegaan in het kader van contracten voor de huur van rollend materieel en andere kantooruitrusting. De betreffende verbintenissen worden als niet betekenisvol beschouwd.

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 € 4,9 miljoen in 2018, € 2,8 miljoen in 2017 en € 4,0 miljoen in 2016.

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere verleende verbintenissen

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

De Groep heeft bovendien op 31 december 2018 hypotheaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 14,2 miljoen en een belofte voor een hypotheaire inschrijving voor een bedrag van € 26,4 miljoen teneinde haar bankleningen te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo via haar koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo van de huurders heeft ontvangen, bedroegen € 0,7 miljoen in 2018, € 0,6 miljoen in 2017 en € 0,5 miljoen in 2016.

In het kader van haar obligatielening en van haar kredietlijn, moet Banimmo bepaalde bank covenants naleven. Informatie daarover is te vinden in toelichting 15.

E. ANDERE RECHTEN

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

vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Op minder dan één jaar	3 079	2 996	7 091
Tussen 1 en 5 jaar	6 556	6 772	19 048
Op meer dan 5 jaar	3 662	654	4 447

De gecumuleerde waarde van toekomstige te innen huurgelden met betrekking tot de activa en passiva van de

beëindigde activiteiten (zie toelichting 36) heeft volgende vervaldagen:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Op minder dan één jaar	2 350	-	-
Tussen 1 en 5 jaar	13 200	-	-
Op meer dan 5 jaar	15 188	-	-

In het kader van de gerechtelijke beschikkingen van de gerechtelijke reorganisatieplannen van de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo het recht bepaalde sommen te ontvangen, en onder andere de terugbetaling van financieringen toegekend aan de dochterondernemingen van de geassocieerde deelneming Urbanove gedurende de gerechtelijke reorganisatieprocedure. Deze recuperatie zal afhankelijk zijn

van de beschikbare middelen naargelang de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Uit voorzichtigheid hebben alle vorderingen die dit recht dragen, een totale waardevermindering ondergaan.

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	LAND			% DEEL- NEMING 31.12.2018	% DEEL- NEMING 31.12.2017	% DEEL- NEMING 31.12.2016
BANIMMO NV (moederonderneming)	België	Verbonden onderneming	Controle			
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%
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%
CONFERINVEST NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 36 - Aankoop van de resterende 51 % in 2018)	België	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	-	-
DOLCE CHANTILLY SAS (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 36) - (vanaf maart 2019 Golf Hotel de Chantilly SAS genaamd)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	-	-
BANIMMO FRANCE SAS (verkoop in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
ANGLET SNC (oprichting in 2016 - verkoop in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS (fusie met Banimmo in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS (verkoop in 2017)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	-	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (fusie met Banimmo in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN (fusie met Banimmo in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
FON.COM SAS (fusie met Banimmo in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
POINT-COURSES BAGATELLE SC (fusie met Fon.com in 2018)	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	-	100,00%	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	Frankrijk	Verbonden onderneming	Controle	100,00%	100,00%	100,00%

Beoordeling van de controle

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

controle, met uitzondering uiteraard van de transacties volbracht in 2018.

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	LAND		AARD VAN DE CONTROLE	% DEELNEMING 31.12.2018	% DEELNEMING 31.12.2017	% DEELNEMING 31.12.2016
SCHOONMEERS - BUGTEN NV	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV	België	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Schoonmeers-Bugten NV		25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Geassocieerde deelneming		50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 36)	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	-	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - Verkoop in 2018 - zie toelichting 36)	België	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Conferinvest NV		-	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY SAS (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 36)	Frankrijk	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Conferinvest NV		-	49,00%	49,00%
LEX 84 NV (eind 2017 herboekt in de groep vaste activa bestemd voor de verkoop - zie toelichting 36)	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	-	49,00%	49,00%
URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT NV (ex CITY MALL INVEST NV)	België	Geassocieerde deelneming	Invloed van betekenis	44,38%	44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS NV	België	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Urbanove NV		44,12%	44,12%	44,12%
LE COTE VERRE NV (verkoop in 2017)	België	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Urbanove NV		-	-	46,60%
BUREAU CAUCHY A NV (verkoop in 2017)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	-	-	50,00%
BUREAU CAUCHY C NV (verkoop in 2018)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	-	50,00%	50,00%
MC ² DEVELOPMENT NV (oprichting in 2018)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	50,00%	-	-

Beoordeling van de controle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management 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 die 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 aanmerkelijke 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 aanmerkelijke invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een invloed van betekenis heeft op al deze drie vennootschappen.

Groep Conferinvest

Sinds september 2007 had Banimmo 49 % van de vennootschap Conferinvest nv in handen, die op haar beurt 100 % bezat van de vennootschap Dolce La Hulpe nv en van de vennootschap Dolce Chantilly SAS. Twee vennoten bezaten elk 25,5 % van de resterende participaties.

Nadat Banimmo een proces had ingezet voor de verkoop van de activa van de groep Conferinvest en van Lex 84, droeg ze dit actief eind 2017 over naar groep van kortlopende activa bestemd voor verkoop.

Op 18 mei 2018 verkocht ook de vennootschap Conferinvest haar participatie in haar dochteronderneming Dolce La Hulpe en nam Banimmo de 51 % van de participaties van Conferinvest over. Als gevolg van deze operaties verloor Banimmo alle controle over de vennootschap Dolce La Hulpe en verwierf ze de exclusieve controle op de vennootschap Conferinvest en haar dochteronderneming Dolce Chantilly. Deze laatste twee vennootschappen gingen dus van de classificatie "Geassocieerde deelnemingen" naar "Verbonden ondernemingen".

Omdat Banimmo nog altijd het voornemen heeft om het verkoopproces dat in 2017 werd opgestart, voort te zetten,

behoudt ze dus de classificatie van dit actief als groep van kortlopende activa bestemd voor de verkoop.

Groep Urbanove

Sinds 2015 heeft Banimmo een belang van 44,38 % in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 44,70 % in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 46,60 % in de vennootschap Le Côté Verre.

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen zes andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om twee bestuurders op in totaal vijf te benoemen. Een aandeelhouderspact 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 de dagelijkse beheerbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspact. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze slechts een aanmerkelijke invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een geassocieerde deelneming.

In het eerste halfjaar van 2017 verkocht de vennootschap Urbanove Shopping Development NV, zoals voorzien in het WCO-plan van de geassocieerde deelneming Urbanove NV en haar dochteronderneming Le Côté Verre NV, haar participaties in de vennootschap Le Côté Verre NV (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 gedeeltelijke splitsing via de oprichting van twee nieuwe vennootschappen en van een wijziging van de firma-naam van deze vennootschap, bezat Banimmo zo 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 C werd in 2018 aan Thomas & Piron Bâtiment verkocht (zie toelichting 8), terwijl het aandeel van Banimmo in de vennootschappen Bureau Cauchy A en Bureau Cauchy B reeds in 2016 en 2017 aan Thomas & Piron Bâtiment was verkocht.

Lex 84

In 2015 heeft de groep Banimmo 51 % van de aandelen van Lex 84 verkocht aan RH Venture 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 vermogensmutatiemethode als geassocieerde deelneming (zie toelichting 8 en 31) waarop zij een aanmerkelijke invloed uitoefent.

Banimmo heeft haar participatie in de geassocieerde deelneming Lex 84 verkocht op 18 mei 2018 (zie toelichting 36).

MC² Development

Nadat Banimmo de aanbesteding van ING voor de bouw van een gebouw voor haar activiteiten centrum in Louvain-la-Neuve won, richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liègeois) in 2018 de joint venture MC² Development op, waarvan ze elk 50 % in handen hebben. De statuten van de vennootschap voorzien in een gezamenlijke controle.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN PARTIJEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN LEVERING VAN DIENSTEN

In 2018 heeft Banimmo beheerhonoraria en beheercommissies gefactureerd jegens de geassocieerde deelneming Conferinvest voor een bedrag van € 32 590 vóór de SWAP-operatie (zie toelichting 36).

Er werden ook beheersvergoedingen gefactureerd aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 6 400. Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

B. SLOTSALDI VERBONDEN AAN DE AANKOOP EN DE VERKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

Banimmo heeft een vordering van € 3,9 miljoen op haar vorige 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 het gesyndiceerd krediet, de Galerie Vaugirard moeten herfinancieren. Dit bleek

onmogelijk gezien het wantrouwen bij de banken waar Banimmo mee te maken kreeg. 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. Zo was de schuld van de SAS Paris Vaugirard in het gesyndiceerd krediet terugbetaald. 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 december 2016) van de Galerie Vaugirard door een erkend onafhankelijk expert; berekening van de definitieve verkoopprijs na de werkelijke verkoop van de Galerie aan een derde, die in de loop van 2018 moest plaatsvinden.

De vordering van Banimmo zou dus naar boven of naar beneden worden bijgesteld op basis van de voorwaarden verbonden aan de bekomen verkoopprijs van het onderliggend vastgoedactief.

Op het ogenblik van de transactie was Affine hoofdaandeelhouder van de groep Banimmo, maar sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, door haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 60,13 % van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en is zo de referentieaandeelhouder, in de plaats van de groep Affine (zie toelichting 33).

Omdat de vennootschap Affine in 2018 geen koper vond voor het gebouw Vaugirard en de waarde van de vordering verbonden is aan de geraamde verkoopwaarde van dit gebouw, werd een impairment test op het gebouw uitgevoerd. Uit

deze test bleek dat het gebouw flink in waarde was gedaald. Dat bracht de raad van bestuur van Banimmo er toe om een aanzienlijke waardevermindering van haar vordering vast te stellen, als gevolg van de forse duik van de huurprijzen en de sterke stijging van de onbetaalde huur (zie toelichting 10).

C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE LEIDINGGEVENDEN

De vergoedingen en andere voordelen en vergoedingen van de leden van het directiecomité en van de bestuurders bedragen:

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Erelonen en remuneratie van het directiecomité	1 413	1 836	2 297
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	71	80	70
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	-	95	263
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	53	72	84

Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning, andere voordelen en vergoedingen inbegrepen, die de vennootschap en haar dochterondernemingen toekende aan de leden van het directiecomité (in totaal zes personen, waarvan één het management van Banimmo eind februari 2018 verliet en één die het management heeft vervoegd midden november 2018), bedraagt in 2018 in totaal € 1 413 385 (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding). Eén lid van het directiecomité is loon- en weddetrekkende en geniet daardoor van extralegale voordelen zoals, bedrijfswagen, tankkaart, gsm, pc, hospitalisatieverze-

kering, groepsverzekering, maaltijdcheques, kosten eigen aan de werkgever. Hij geniet overigens over een lening aan gunstige voorwaarden.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die aan de CEO, Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars, tijdens 2018 werd toegekend, bedraagt € 477 500. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 935 885.

Voor meer details zie het remuneratieverslag.

D. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(IN DUIZENDEN EURO)	2018	2017	2016
Leningen toegekend aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures			
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	490	490
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	980	980
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	245	245
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	176	176
Dolce Chantilly SAS - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	490	490
Conferinvest NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	12 250	12 250
Conferinvest NV - vervaldag 20/02/2019 (achtergestelde lening) ¹	-	1 470	1 470
Conferinvest NV - vervaldag 20/02/2019 ¹	-	735	735
Urbanove Shopping Development NV - vervaldag 24/10/2019	-	-	47 234
Urbanove Shopping Development NV - Gekapitaliseerde intresten	-	-	3 186 ¹
Schoonmeers-Bugten NV	75	75	109
PDSM CVBA	145	83	79
Bureau Cauchy A NV	-	-	55
Bureau Cauchy C NV	-	-	2 761
Lex 84 NV	-	357	453
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	220	19 311	72 673
Gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures			
Urbanove Shopping Development NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde interesten)	-	-	-50 420
Totaal gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures			-50 420
Renteopbrengsten op toegestane leningen			
Dolce La Hulpe NV	25	96	95
Dolce Chantilly SAS	-	11	11
Conferinvest NV	70	208	273
Urbanove Shopping Development NV	-	-	1 479
Schoonmeers-Bugten NV	5	6	6
PDSM CVBA	5	4	4
Bureau Cauchy A NV	-	2	
Bureau Cauchy B NV	-	-	1
Lex 84 NV	3	16	15
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	108	343	1 884
Lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden partijen			
Urbanove NV - waardeverminderingen op vorderingen (inclusief gekapitaliseerde interesten)	-	-	-27 713
Totaal lasten op waardevermindering op leningen toegestaan aan verbonden partijen	-	-	-27 713

1. Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen of aan dochterondernemingen van geassocieerde deelnemingen 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. In 2018 werden deze leningen deels terugbetaald en opgenomen in de consolidatiekring van de groep voor het saldo. Gedetailleerde informatie hieromtrent is te vinden in toelichting 36.

De leningen aan de andere geassocieerde deelnemingen hebben geen vervaldag.

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, vaste rente van 6 %
- ten overstaan van PDSM CVBA, vaste rente van 5 %.

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Sinds 19 november 2018 werden, naar aanleiding van een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod door Patronale Life op alle aandelen van Banimmo in omloop, in totaal 6 828 447 aandelen ingebracht in het Bod. Bijgevolg heeft Patronale Life, na de effectieve overdracht van de eigendom van de in het Bod ingebrachte aandelen, 6 828 447 aandelen in Banimmo, dat wil zeggen 60,13 % van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, en volgt zo de groep Affine op.

Patronale Life N.V. is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij die kan bogen op zowat een eeuw ervaring in hypotheeken en het beheer van spaartegoeden. Ze biedt verzekeringen met gewaarborgd kapitaal en intresten aan (tak 21, tak 26), en ook aan fondsen verbonden verzekeringen (tak 23). Naast de verschillende verzekeringsproducten, biedt de maatschappij ook hypothecaire kredieten aan. De unieke troeven van Patronale Life liggen in haar keuzes voor en haar ervaring met logistiek vastgoed, zonnepaneelparken

en investeringen met vaste rentevoet, en ook in haar doorzicht beleid op het vlak van kosten en distributie. Zo opteert ze doelbewust niet voor een agressieve marketing en werkt ze met een netwerk van zelfstandige agenten.

Patronale Life heeft meerdere filialen waaronder :

- Patronale Real Estate N.V. (dochter voor 100 %) : al actief als eigenaar van / investeerder in logistieke projecten in Zedelgem, Wilrijk en Kortenberg, op Brucargo en in de Antwerpse haven, met een totale investeringswaarde van ongeveer € 50 miljoen.

- Patronale Solar NV (dochteronderneming voor 70 %) die over een portefeuille van zowat 75,5 MWp aan zonnepaneelparken beschikt, voor een totale investeringswaarde van ongeveer € 160 miljoen. Met dit vermogen kan de volledige elektriciteitsbehoefte van zowat 25 000 gezinnen gedekt worden.

REFERENTIE AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
Patronale Life NV	6 828 447	60,13
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
Andere medewerkers van Banimmo	35 000	0,31
Banimmo eigen aandelen	106 620	0,94
Rest van het publiek	3 873 786	34,11
TOTAAL	11 356 544	100,00

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

A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	102 924 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	5 698 €
- Opdrachten van belastingadvies	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	10 000 €

B. BEZOLDIGINGEN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	28 189 €
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: VASTGOEDPORTEFEUILLE

De operaties van 2018 die een impact hadden op de vastgoedportefeuille zijn:

1. OVERNAME

Banimmo heeft in 2018 geen enkele belangrijke overname gedaan.

2. OVERDRACHTEN

a. Vastgoedbeleggingen

Op 18 september 2018 verkocht Banimmo haar project op de site van het huidige gebouw Athena Business Center in Vilvoorde, België. Deze site van 5ha wordt momenteel gemengd gebruikt voor kantoren en logistiek en moet een residentieel complex worden. Het RUP dat Banimmo twee jaar geleden aanvraag, werd in maart 2018 door de autoriteiten goedgekeurd voor de ontwikkeling van 220 wooneenheden in een wijk met een landelijk en groen karakter. Er is momenteel een bezwaar tegen het RUP in onderzoek.

Banimmo heeft beslist om dit project te verkopen omdat de vennootschap in het kader van haar nieuwe strategie, niet meer van plan is om haar activiteiten tot de residentiële sector uit te breiden.

Dit actief werd op 31 december 2017 geherklasseerd als "Vaste activa niet aangehouden voor verkoop".

Deze overdracht is opgenomen in de toelichtingen 6, 20 en 36.

a. Gebouwen in voorraad

Op 27 februari 2018 verkocht Banimmo aan het Franse private equity fonds Montefiore, de participaties die ze had (100 %) in de vennootschap Banimmo France, eigenaar in Frankrijk van de gebouwen Verpantin en Anglet en ook van een vastgoedproject op de site Paris La Défense.

Op 20 april 2018 verkocht Banimmo aan een Franse groep haar gebouw in Rocquencourt, bij Versailles, voor een prijs van € 10,0 miljoen. Dit kantoorgebouw van 18 200 m² werd in juni 2012 gekocht om het te verbouwen tot een hotel en conferentiecentrum onder de handelsnaam Dolce. Dit project kon echter niet tot een goed einde worden gebracht en het leek wenselijk om dit actief te verkopen, nu Banimmo haar activiteit weer toespitst op de Belgische markt.

Op 27 november 2018 verkocht Banimmo aan een Belgische eersterangs speler in de sanitaire en verwarmingssector een grondperceel gelegen te Ans (Luik) van 2,5 ha op een totaal van 8,2 ha (vóór overdracht).

Al deze overdrachten zijn opgenomen in toelichting 11 met betrekking tot de waardevermindering van de gebouwen in voorraad en in toelichting 20 betreffende het nettoresultaat van overdracht.

b. Overdracht van gebouwen in handen van de geassocieerde deelnemingen

Op 18 mei 2018 droeg Banimmo, via haar dochteronderneming Conferinvest, de participatie van 49 % over die ze had in de vennootschap Dolce La Hulpe, die een geheel van een hotel, conferentiecentrum en kantoren bij Brussel, bezit.

Tegelijk nam Banimmo de exclusieve controle op de vennootschap Conferinvest en dus haar dochteronderneming Dolce Chantilly en herklasseerde vervolgens de verbonden activa en passiva als "Beëindigde activiteiten". Gedetailleerde informatie is te vinden in toelichting 36.

Banimmo verkocht in het kader van de SWAP-operatie ook haar participatie in de geassocieerde deelneming Lex 84, die de grond bezat waarop de gebouwen van het hotel Dolce La Hulpe staan.

3. NIEUW PROJECT

Nadat Banimmo de aanbesteding van ING voor de bouw van een gebouw om haar activiteitencentrum te huisvesten in Louvain-la-Neuve won, richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liégeois) in 2018 de joint venture MC² Development op, waarvan ze elk 50 % in handen hebben.

De vennootschap MC² startte met de studies voor de bouw van het gebouw "Activity Center" ING Bank, waarvoor de ondertekening van een huurovereenkomst met een vaste duur van 12 jaar met ING Bank in februari 2019 getekend werd, om het in gebruik te nemen begin 2021.

4. WAARDEVERMINDERING

Banimmo is overgegaan tot een waardevermindering op het gebouw Electrolux. Deze waardevermindering is opgenomen in toelichtingen 11 en 21.

GEBOUWEN DIE EIGENDOM ZIJN VAN BANIMMO EN ZIJN DOCHTERONDERNEMINGEN

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN HET GEBOUW	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-ONDERNEMING	DEEL-NEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Diamond Building	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
North Plaza	BE	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
Da Vinci Quentris	BE	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
Factor Three (Basel)	BE	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	Banimmo nv	100,00%	
Veld 12	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Veld 05 A	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Veld 05 B	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
Diamond erfpachtrecht	BE	Vastgoedbeleggingen	Erfpachtrecht	Comulex nv	100,00%	
North Plaza erfpachtrecht	BE	Gebouwen in voorraad	Erfpachtrecht	Comulex nv	100,00%	
H3 OIB	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	European District Properties Two nv	100,00%	
H5	BE	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	European District Properties Two nv	100,00%	
Ans	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	European District Properties Two nv	100,00%	Verkoop van een perceel van de grond (zie toelichtingen 11 en 20)
Athena Business Center (Groenloo)	BE	Vastgoedbeleggingen	Kantoorgebouwen	Immo Koningslo nv	100,00%	Verkoop in 2018 (zie toelichtingen 6,20 en 36)
H2	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	Magellin nv	100,00%	
Electrolux	BE	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	Raket Invest nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Charleroi Expo	BE	Gebouwen in voorraad	Terrein	Société de développement Européen de Charleroi sa	100,00%	
Verpantin	FR	Gebouwen in voorraad	Winkelruimte	Banimmo France sas	100,00%	Verkoop in 2018 (zie toelichtingen 11 en 20)
Anglet	FR	Gebouwen in voorraad	Winkelruimte	Anglet sci	100,00%	Verkoop in 2018 (zie toelichtingen 11 en 20)
Rocquencourt	FR	Gebouwen in voorraad	Kantoorgebouwen	Le Parc Rocquencourt sas	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Dolce Chantilly Hotel	FR	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce Chantilly sas (sedert maart 2019 hernoemd tot Golf Hôtel de Chantilly sas)	100% (na SWAP operatie)	Aankoop van resterende 51 % van deelnemingen en overboeking naar activa en passiva van beëindigde activiteiten

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

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN DEELNEMING	CATEGORIE VAN HET GEBOUW IN DE JOINT VENTURE VOOR DE WAARDERING VAN DE DEELNEMING	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-ONDERNEMING	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Activity Center ING	BE		Joint Venture	Kantoorgebouw	MC ² Development nv	50,00%	Gebouw in studies

GEBOUWEN DIE EIGENDOM ZIJN VAN DE GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

NAAM VAN HET GEBOUW	LAND	CATEGORIE VAN DEELNEMING	CATEGORIE VAN HET GEBOUW IN DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING VOOR DE WAARDERING VAN DE DEELNEMING	SOORT GEBOUW	HOUDSTER-ONDERNEMING	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	EVENEMENTEN VAN HET JAAR
Gassocieerde deelneming Conferinvest die is handelt aan 49 % en waarvan gebouwen zijn:							
Hôtel Dolce Chantilly	FR	Dochter-onderneming van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce Chantilly SAS	49% (vóór SWAP operatie)	Aankoop van resterende 51% van deelnemingen (zie boven)
Hôtel Dolce La Hulpe	BE	Dochter-onderneming van Conferinvest nv	Materiële vaste activa	Exploitatie	Dolce La Hulpe NV	49,00%	Deelnemingen verkocht in 2018 (zie toelichtingen 8 en 36)
Gebouw 14	BE		Vastgoed-beleggingen	Kantoor-gebouw			
Grond Dolce La Hulpe	BE	Geassocieerd deelneming	Materiële vaste activa	Terrein	Lex 84 nv	49,00%	Deelnemingen verkocht in 2018 (zie toelichtingen 8 en 36)
Veld - Gent	BE	Geassocieerd deelneming	Gebouwen in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop nv	25,04%	

TOELICHTING 36: VASTE ACTIVA BESTEMD VOOR DE VERKOOP

In 2018 zette Banimmo haar verkoop- en herfinancieringsplan verder, dat op 30 mei 2018 leidde tot de terugbetaling van de obligatie-uitgifte.

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

Deze herklassering werd bepaald door de volgende criteria:

- De boekwaarde van deze activa zal hoofdzakelijk worden gerecupereerd door een verkooptransactie eerder dan door de voortzetting van hun huidige gebruik.
- De betrokken activa zijn onmiddellijk beschikbaar voor verkoop, in hun huidige staat.
- De verkoop van de activa is hoogst waarschijnlijk, omdat de directie van de groep Banimmo zich verbond tot een verkoopplan. De betrokken activa worden tegen een redelijke prijs op de markt gebracht, vergeleken met hun marktwaarde. Daarenboven zouden deze verkopen binnen een termijn van 12 maanden moeten verwezenlijkt zijn.

Vlak vóór hun herklassering in "Vaste activa bestemd voor de verkoop", werd de boekwaarde van de betrokken activa geschat volgens de toepasbare normen. Daarna werden deze activa opnieuw gewaardeerd 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 gewaardeerd als een vastgoedbelegging (IAS 40).

Het RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) werd op 27 december 2017 verkregen en het akkoord van de Vlaamse regering begin 2018. Tegen dit RUP werd een beroep voor de Raad van State ingediend binnen de wettelijke termijn. Banimmo zal zich niet meer toespitsen op residentiële ontwikkeling en heeft om die reden dit actief verkocht.

Een actief verkoopproces werd in 2017 opgestart en was met verscheidene kandidaat-kopers al in een vergevorderde onderhandelingsfase. Op 18 september 2018 verkocht Banimmo dit gebouw aan de vastgoedontwikkelaar ACASA Group. Deze verkoop vond plaats voor de prijs van € 11,9 miljoen en genereerde een positief resultaat van € 1,4 miljoen.

2. VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST

Sinds september 2007 bezat Banimmo 49 % van de aandelen van de vennootschap Conferinvest nv, die op haar beurt 100 % in handen heeft van de vennootschappen Dolce La Hulpe nv en Dolce Chantilly sas. De firma Dolce La Hulpe is eigenaar van een hotel- en conferentiecentrum in Terhulpen, bij Brussel, terwijl de firma Dolce Chantilly eigenaar is van een gelijkaardig actief in Chantilly, in de buurt van Parijs.

Deze twee activa, die elk een zware renovatie hebben ondergaan om nadien commercieel gepositioneerd te worden, zijn nu tot maturiteit gekomen. Aangezien Banimmo geen ambitie heeft als hoteluitbater, heeft ze beslist om alle activa van de geassocieerde deelneming te koop te zetten. Voor elk van deze twee activa werd een mandaat voor de commercialisering getekend en liepen gesprekken met kandidaat-kopers.

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

In 2018 werden volgende operaties uitgevoerd op deze activa:

a. SWAP-operatie: overdracht van Dolce La Hulpe en exclusieve controle op Dolce Chantilly

Op 18 mei 2018 verkocht Banimmo, via de geassocieerde deelneming Conferinvest, haar participatie in drie verbonden ondernemingen op de site van het hotel en het conferentiecentrum Dolce in Terhulpen, namelijk: Dolce La Hulpe NV, Lex 84 NV en LHRE NV.

Tegelijk verhoogde de groep Banimmo haar participatie van 49 % naar 100 % in Conferinvest, die zo een verbonden onderneming werd. Langs deze weg heeft Banimmo nu, via Conferinvest, 100 % van Dolce Chantilly SAS.

De activa en passiva van Conferinvest werden geboekt onder "activa en passiva van de beëindigde activiteiten" op basis van de gemaakte keuze van de Groep om het hotel enerzijds en haar maatschappij Dolce Chantilly anderzijds te verkopen (zie hieronder vermeld).

b. Overdracht door Dolce Chantilly van haar hotelexploitatie

Op 16 oktober 2018 sluit de groep Banimmo, via haar dochteronderneming Dolce Chantilly (participatie van 100 %) een handelsovereenkomst van 12 jaar voor de onderverhuur van haar hotel in Chantilly met een onderneming van de Groupe Parfires, waaraan ook het handelsfonds werd overgedragen. Deze huurovereenkomst zal Banimmo een jaarlijkse huur garanderen die begint bij € 2,35 miljoen in 2019, om te gaan naar € 2,7 miljoen in 2022.

In het kader van deze huurovereenkomst heeft Dolce Chantilly SAS, in haar hoedanigheid van eigenaar, een investeringsbudget van € 3 miljoen voorzien, bruikbaar tot eind 2020, ter renovatie van een aantal vaste activa.

Daarenboven heeft Banimmo werkkapitaal aan de huurder ter beschikking gesteld ten bedrage van € 1,3 miljoen en dit bij wijze van lange termijn lening (waarbij een interest van 3% wordt aangerekend) welke lening slechts dient te worden terugbetaald vanaf 2026 in 5 jaarlijkse schijven van € 260.000 (vanaf 2026 tot 2030).

c. Vooruitzicht

Banimmo heeft nog steeds het voornemen om haar dochteronderneming Dolce Chantilly (hernoemd tot Golf Hôtel de Chantilly) te verkopen in het tweede halfjaar van 2019.

d. Resultaat van alle operaties

Voor de periode van 1 januari 2018 tot 18 mei 2018 (SWAP-operatie) noteerde Banimmo een resultaat van geassocieerde deelneming van € 3,6 miljoen, met inbegrip van het verkoopresultaat van Dolce La Hulpe en het bedrijfsresultaat van de twee hotels.

Banimmo noteerde ook een positief resultaat van € 0,7 miljoen als "Resultaat van de beëindigde activiteiten" in verband met de exploitatie van het hotel Dolce Chantilly tussen 19 mei 2018 en 16 oktober 2018, met de overdracht van het handelsfonds van het hotel Chantilly op 18 oktober 2018 en ook met de huur van het gebouw Chantilly tussen 18 oktober 2018 en 31 december 2018.

e. Samenvatting van de financiële toestand van de geassocieerde deelneming Conferinvest

SAMENVATTING VAN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING CONFERINVEST EN HAAR FILIALEN

IN DUIZENDEN EURO	31/12/2018
Langlopend activa	24 670
– waarvan materiële vaste activa	24 670
Kortlopende activa	3 934
– waarvan handelsvorderingen	1 452
– waarvan eliminaties van intercompany handelsvorderingen	-2
– waarvan andere vorderingen	974
– waarvan kas en kasequivalenten	1 510
ACTIVA VAN BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	28 604
Eigen vermogen van de beëindigde activiteiten	17 030
– waarvan eigen vermogen voor intercompany eliminaties	6 535
– waarvan eliminaties van intercompany activa en passiva	10 495
EIGEN VERMOGEN VAN BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	17 030
Langlopende passiva	5 596
– waarvan vaste financiële schulden	15 959
– waarvan eliminatie van intercompany financiële schulden	-10 363
Kortlopende passiva	5 978
– waarvan financiële schulden	1 114
– waarvan handelsschulden	1 161
– waarvan eliminaties intercompany handelsschulden	-134
– waarvan belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	2 265
– waarvan andere schulden	1 572
PASSIVA VAN BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	11 574
Résultat van beëindigde activiteiten	745
– waarvan resultaat zonder intercompany eliminaties	581
– waarvan intercompany eliminatie financiële lasten	164
RÉSULTAAT VAN BEËINDIGDE ACTIVITEITEN	745

3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING LEX 84

De vennootschap Lex 84 was tot het eerste halfjaar 2015 voor 100 % in handen van Banimmo en geconsolideerd via globale integratie. Deze vennootschap heeft als enig actief de naakte eigendom van de grond waarop het hotel Dolce La Hulpe staat, dat aangehouden wordt door Conferinvest (waarvan Banimmo 49 % in handen had) en door RH Venture en Imocobel voor elk 25,5 %. Deze twee laatste vennootschappen hadden een aankoopoptie op 51 % van het kapitaal van Lex 84. Deze optie werd uitgeoefend in het tweede halfjaar van 2015. Lex 84 werd vanaf dat ogenblik dus verwerkt in de geconsolideerde rekeningen door vermogensmutatie.

In het kader van de SWAP operatie (zie hierboven vermeld), heeft Banimmo haar deelneming (49 %) in de geassocieerde deelneming Lex 84 verkocht op 18 mei 2018. Deze verkoop heeft bijgedragen tot een positief resultaat van € 0,2 miljoen opgenomen in "nettoresultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

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 geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is 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 jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Banimmo uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep Banimmo, die de geconsolideerd balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening en het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, 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 de geconsolideerde balans € 130.876.(000) bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 5.498.(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 2018 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) zoals van toepassing in België. 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.

Mazars Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren
Avenue Marcel Thiry/laan 77 B4 – 1200 Bruxelles / Brussel

Société Civile sous forme de Société Coopérative à Responsabilité Limitée
Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

Tel. : + 32 (0)2 779 02 02 – Fax: + 32 (2) 779 03 33 – www.mazars.be – info@mazars.be
TVA / BTW : BE 0428.837.889 - RPM Bruxelles / RPR Brussel – Banque / Bank : BIC : BBRUBEBB – IBAN BE44 3630 5388 4045



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

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.

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, 21, 30.

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	Onze aanpak om een beoordeling te vormen over de waardering van de onroerende goederen rust op een gedetailleerde analyse van de criteria



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

hun aard : vastgoedbeleggingen, gebouwen gebruikt voor 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 implementeerde 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.	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, 36.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van 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 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



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

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.

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.

Bij het uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

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;



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

- 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.

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.

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 (herzien in 2018) 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.



Ondernemingsnummer : BE 0888.061.724

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten 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, 8 april 2019

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 14 mei 2019. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. 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)	2018	2017	2016
ACTIVA			
LANGLOPENDE ACTIVA	68 577 166	114 772 484	110 262 579
Oprichtingskosten	116 030	299 085	604 826
Immateriële vaste activa	213 794	187 039	34 597
Materiële vaste activa	19 759 388	19 961 182	21 082 713
Financiële vaste activa	48 487 954	94 325 178	88 540 443
KORTLOPENDE ACTIVA	34 143 324	33 700 452	34 481 941
Vorderingen op meer dan één jaar	1 300 000	-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering	22 829 011	22 515 819	28 252 992
Vorderingen op ten hoogste één jaar	4 344 728	6 146 149	3 971 281
Geldbeleggingen	372 306	347 261	435 756
Liquide middelen	4 863 293	4 330 187	1 486 675
Overlopende rekeningen	433 986	361 036	335 237
TOTAAL DER ACTIVA	102 720 490	148 472 936	144 744 520
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	40 584 326	49 770 942	32 015 298
Kapitaal	79 500 000	79 500 000	79 500 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-
Reserves	6 771 230	6 746 186	6 834 680
Overgedragen winst	-46 079 037	-36 867 377	-54 711 515
Kapitaalsubsidies	-	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 610 223	1 385 104	2 609 485
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 610 223	1 385 104	2 609 485
Uitgestelde belastingen	-	-	-
SCHULDEN	60 525 941	97 316 890	110 119 737
Schulden op meer dan één jaar	43 400 000	44 000 000	78 123 291
Schulden op ten hoogste één jaar	15 173 298	50 417 801	28 881 546
Overlopende rekeningen	1 952 643	2 899 089	3 114 900
TOTAAL DER PASSIVA	102 720 490	148 472 936	144 744 520

RESULTATENREKENING

(IN EURO)	2018	2017	2016
Bedrijfsopbrengsten	1 391 481	4 844 164	5 793 360
Bedrijfskosten	11 591 531	12 057 470	27 072 442
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-10 200 050	-7 213 306	-21 279 082
Financiële opbrengsten	1 741 937	34 141 743	5 793 152
Financiële kosten	6 923 987	6 976 980	8 128 171
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	-15 382 100	19 951 457	-23 614 101
Uitzonderlijke opbrengsten	8 834 743	9 583 088	3 067 351
Uitzonderlijke kosten	2 643 943	11 955 707	33 978 064
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	-9 191 300	17 578 838	-54 524 814
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	-
Belastingen op het resultaat	-4 684	-176 805	14 634
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	-9 186 616	17 755 643	-54 539 448
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES	-	-	-
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	-9 186 616	17 755 643	-54 539 448

RESULTAATVERWERKING

(IN EURO)	2018	2017	2016
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)	-46 053 993	-36 955 872	-55 048 715
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-9 186 616	17 755 643	-54 539 448
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-36 867 377	-54 711 515	-509 267
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	25 044	-	-
OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)	-46 079 037	-36 867 377	-54 711 515
UIT TE KEREN WINST	-	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-	-

AANVULLENDE INFORMATIE



1. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2018 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 vertegenwoordigt. 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 verviel en € 34,1 miljoen dat in mei 2018 verviel. Dit laatste bedrag werd integraal terugbetaald op de vervaldatum. In februari 2015 heeft een nieuwe uitgifte van obligaties plaatsgevonden voor onderschrijving ten bedrage van € 44 miljoen met vervaldatum in februari 2020.

Op 31 december 2018 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 2018 bezat Banimmo 106.620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

DATUM	VERRICHTING	KAPITAALWIJZIGING (€)	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL (€)	AANTAL AANDELEN
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum	/	86.508.000	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	Kapitaalvermindering	-27.000.000	79.500.000	11.356.544
31/12/2017	/	/	79.500.000	11.356.544
31/12/2018	/	/	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 dochterondernemingen, 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 gerealaiseerd 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 uittredende 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 éénparig 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 dagelijkse 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 uitgesteld 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 remuneratie- en benoemingscomité en het investeringscomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders met uitzondering van het investeringscomité dat is samengesteld uit 5 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

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 uittredende of ontbrekende bestuurders en de commissaris, spreekt zich uit – bij afzonderlijke stemming – over het remuneratieverslag en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

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

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

Oproepingen

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

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

Toelatingsformaliteiten

Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam

van de aandeelhouder, op de 14de dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur, Belgische tijd (de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, 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 vereffeninginstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

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

De emittent van certificaten die betrekking hebben op gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de verklaring aan de vennootschap van zijn voornemen deel te nemen aan de algemene vergadering tijdens dewelke hij dit recht uitoefent, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit artikel. Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming.

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

Lastgevingen en volmachten

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

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk of door een elektronisch formulier en moet ondertekend worden door de aandeelhouder, in voorkomend geval onder de vorm van een elektronische handtekening conform de van toepassing zijnde

wettelijke Belgische bepalingen. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk of elektronisch te gebeuren op het adres aangeduid in de oproepingen. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Toegangsformaliteiten

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

Andere effecten

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

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

Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 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 dochterondernemingen, 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 dochteronderneming, 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 besluit van

de buitengewone algemene vergadering van 8 mei 2018, heeft de vennootschap deze machtiging gekregen, dewelke geldig is gedurende achttien (18) maanden te rekenen vanaf de bekendmaking (op 29 mei 2018) 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 dochterondernemingen.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit buiten de beurs vervreemden tegen een prijs bepaald door de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt eveneens voor de vervreemding buiten de beurs van aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochterondernemingen, tegen een prijs bepaald door de raad van bestuur van deze laatste.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 8 mei 2018, 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 bevoegdheid is geldig voor drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking (op 29 mei 2018) 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 8 mei 2018. 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 2018, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt.

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 98 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

Referentieaandeelhouders:

	AANTAL AANDELEN MET STEMRECHT	PERCENTAGE
Patronale Live NV	6 828 447	60,13 %

2.7. OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verworft, 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 dochterondernemingen.

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 negenenzeventig miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 79 500 000), 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, overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van Vennootschappen, die een aanvang neemt op datum van de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, i.e. 29 mei 2018.

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

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

3. CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Er is geen afgesproken overeenkomst tussen de aandeelhouders.

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:

- de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
- 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;
- 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 2018 telde Banimmo 9 voltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel. Banimmo France werd begin 2018 verkocht. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2017 telde Banimmo 14 werknemers (11 voltijdse en 3 deeltijdse), tegenover 17 werknemers in 2016 en 26 werknemers in 2015. Voor Banimmo France waren er 7 werknemers in 2017, 2016 en 2015.

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

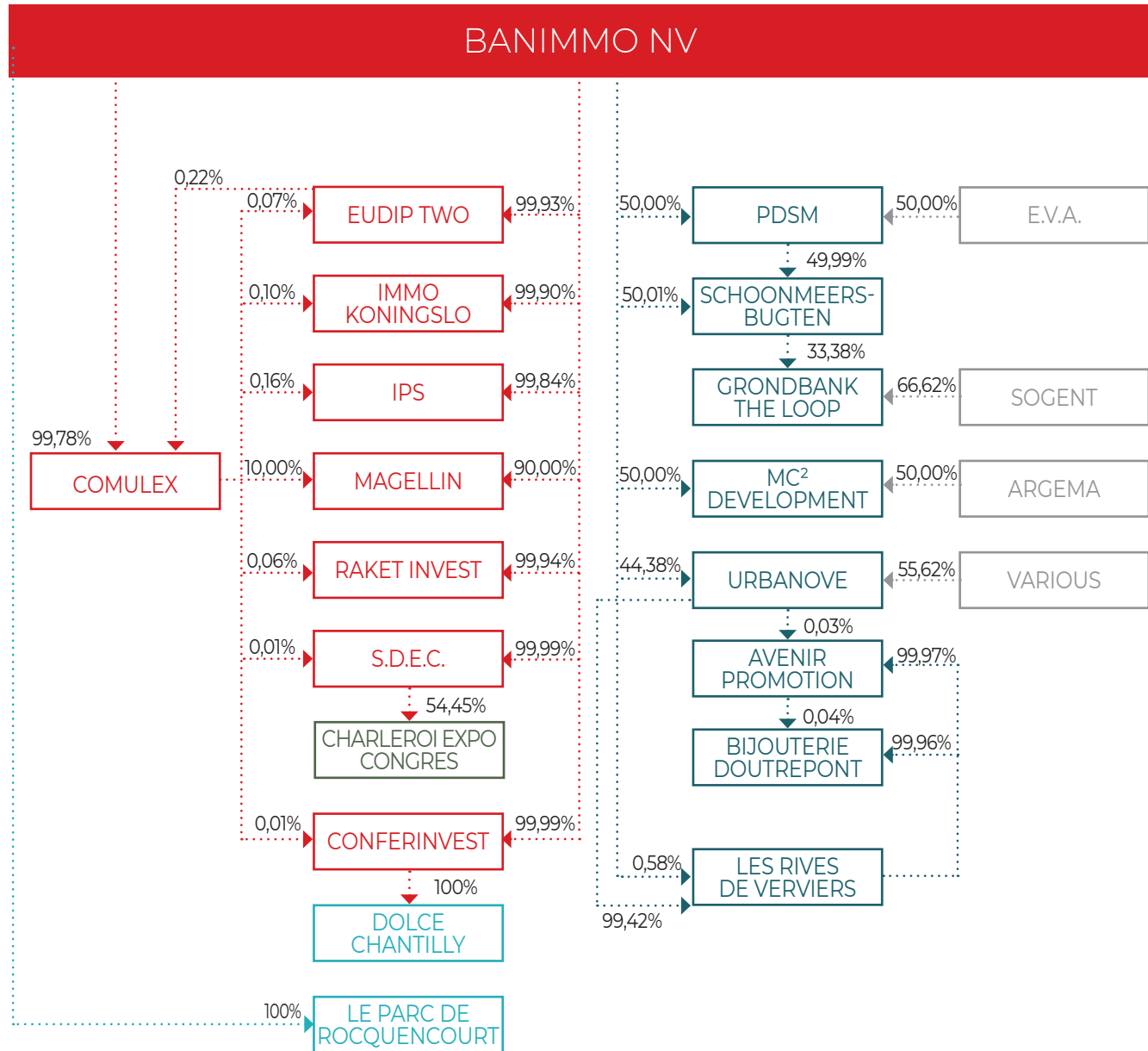
De Groep is betrokken bij enkele geschillen dossiers in verband met afgewerkte werven met een beperkte impact.

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



100 % GROEP

DOCHTERONDERNEMING VAN
GEASSOCIEERDE DEELNEMINGGEASSOCIEERDE
DEELNEMINGEN
EN JOINT VENTURES100 % GROEP DOCHTERONDER-
NEMINGEN FRANKRIJK

Verantwoordelijke uitgever:
Philippe Opsomer, CFO

Concept & productie:
CHRISCOM - www.chriscom.be

Belangrijkste foto's:
© Jean-Michel Byl
© Eric Herchaft (Reporters)



Maatschappelijke zetel:
Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel

Exploitatiezetel:
Lenneke Marelaan 8 - 1932 Zaventem