

JAARLIJKS  
FINANCIEEL VERSLAG 2019

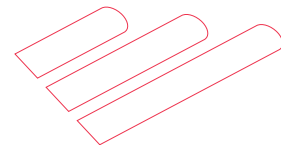


**Banimmo**

## INHOUD



Missie	3
Brief van de Voorzitter en de CEO	4
Markante feiten 2019	6
Kerncijfers per eind 2019	8
Vastgoedverslag	12
Banimmo op de beurs	16
Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen	18
Financiële staten	42
Aanvullende informatie	126



## MISSIE

*“Banimmo is een beursgenoteerde vastgoedspeler met 20 jaar ervaring in het ontwikkelen van kantoorgebouwen, met een ontwikkelingsreserve van maar liefst 281.000m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Sinds Patronale Life in 2018 de nieuwe meerderheidsaandeelhouder werd, kan het nieuwe management rekenen op financiële slagkracht en snelle beslissingslijnen.*

*Het vernieuwde Banimmo zal zich profileren als een innovatieve speler, met de grootste aandacht voor de wensen van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en als voortrekker in nieuwe trends die de sector aansturen. De strategie rust op 3 pijlers: inzet op multimodale mobiliteit, de reconversie van verouderd vastgoed naar “future-proof” gebouwen en het centraal stellen van het gebruikscomfort onder meer door het opzetten van een ruime waaier aan services.”*

## BRIEF VAN DE VOORZITTER EN DE CEO

Na de toetreding van Patronale Life als meerderheidsaandeelhouder eind 2018, was het duidelijk dat 2019 voor Banimmo het jaar van de transitie zou worden.

Bestaande assets werden geanalyseerd, waarderingen herbekeken, nieuwe dossiers terug opgestart en niet-strategische panden te koop aangeboden. Later op het jaar werd het management herschikt en uitgebreid, en werden de nodige tools opgesteld voor een goede interne rapportering. Een aantal ondersteunende diensten werden uitbesteed aan Patronale Life om zich te kunnen focussen op de kernactiviteiten. Patronale Life heeft ook de financiële slagkracht van Banimmo verzekerd door het ter beschikking stellen van de nodige leningen.

Dit heeft ertoe geleid dat we er in 2019 in geslaagd zijn om de basis te leggen voor de toekomst.

Voor een aantal assets in de verhuurportefeuille werden de huurtermijnen van de bestaande huurders substantieel verlengd. Dit heeft een positieve invloed op de bezettingsgraad en zorgt voor stabiele huurinkomsten die de operationele kosten helpen dragen.

Maar liefst drie kantoorprojecten verkregen een definitieve vergunning. De bouwwerken werden aanbesteed en toegewezen en de werven

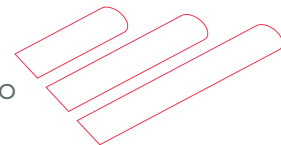


LAURENT CALONNE • CEO

*“Bestaande assets werden geanalyseerd, waarderingen herbekeken, nieuwe dossiers terug opgestart en niet-strategische panden te koop aangeboden.”*

werden opgestart. In totaal zijn op vandaag voor maar liefst 100 miljoen euro aan werken gecontracteerd.

Het Golf Hotel de Chantilly werd met succes verkocht en op deze manier komt er een einde aan het hoofdstuk Frankrijk in de geschiedenis van Banimmo.



*“2020 wordt ook het jaar van de herpositionering. Banimmo is volop bezig met het bepalen van haar nieuwe visie en strategie en zal dit in het najaar concreet op de rails zetten.”*

Als 2019 het jaar van de transitie was, dan wordt 2020 het jaar van de consolidatie. De lopende projecten zullen gerealiseerd en gecommmercialiseerd worden. Voor onze kantoren lanceerden we het concept NETWORKS, waarbij er aandacht is voor multimodale mobiliteit en diensten, twee aspecten die niet meer weg te denken zijn uit de moderne werkomgeving.

2020 wordt ook het jaar van de herpositionering. Banimmo is volop bezig met het bepalen van haar nieuwe visie en strategie en zal dit in het najaar concreet op de rails zetten.

Er heerst veel onduidelijkheid over de nabije toekomst door de gebeurtenissen van het voorjaar gerelateerd aan COVID-19, maar we zijn ervan overtuigd dat een stevige basis is gelegd voor de toekomst van Banimmo en dat we daar in de komende jaren de vruchten zullen van plukken.

Lares Real Estate bv  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**  
CEO



**WERNER VAN WALLE** • VOORZITTER

Patronale Real Estate SA  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**  
Voorzitter van de Raad

## MARKANTE FEITEN 2019

### JANUARI

Veepee (voorheen Vente-Exclusive) betreft 3.733 m<sup>2</sup> in NETWORKS Forrest (voorheen Diamond Building).

### APRIL

Start van de afbraakwerken op NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9) in de Noordwijk te Brussel.

### JUNI

De bouwvergunning voor het activiteitencentrum voor ING in Louvain-la-Neuve wordt afgeleverd.

Banimmo krijgt twee kredietlijnen voor een totaal bedrag van 27,5 mio euro van Patronale Life, ter financiering van de projecten.

Algemene Bouw Maes wordt samen met Cegelec en ITB aangesteld als algemene aannemer voor NETWORKS Gent.

### FEBRUARI

ING tekent een huurovereenkomst van 12 jaar, onder voorwaarde van het bekomen van een vergunning, voor een activiteitencentrum van 10.180 m<sup>2</sup> in Louvain-la-Neuve.

### MEI

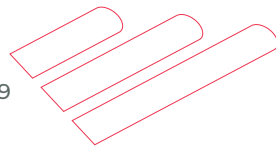
Charleroi Expo Congrès CVBA, een dochteronderneming van S.D.E.C., wordt vereffend.

Laurent Calonne wordt aangesteld als nieuwe CEO.

Mylecke NV, vertegenwoordigd door Hendrik Danneels, wordt geïmplementeerd als bestuurder.

### JULI

Start van de graafwerken op NETWORKS Gent.



## AUGUSTUS

De ondersteunende diensten worden uitbesteed aan Patronale Life, onder de vorm van een Service Level Agreement.

## OKTOBER

Damien Darche wordt verantwoordelijk voor de ontwikkelingen. Liesbeth Keymeulen vervoegt het team als nieuwe COO, samen met Sven Dumortier als Chief Technical Officer.

Banimmo verhuist van Zaventem naar de hoofdzetel van Patronale Life op de Bischoffsheimlaan 33 te Brussel.

## SEPTEMBER

Officiële aankondiging van het NETWORKS-concept op Realty 2019 en in de pers.

## NOVEMBER

Start van de grondwerken voor het activiteitencentrum van ING in Louvain-la-Neuve.

## DECEMBER

Op een Bijzondere Algemene Vergadering op 4 december wordt beslist om de statuten te wijzigen. De vennootschap kiest voor een monistisch bestuur en schaft het Directiecomité af, dat wordt vervangen door een Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur. Er wordt tevens een kapitaalsvermindering doorgevoerd. Liesbeth Keymeulen BV wordt aangesteld als bestuurder.

Electrolux tekent een nieuw huurcontract van 9 jaar voor het gebouw gelegen aan de Raketstraat 40 te Haren.

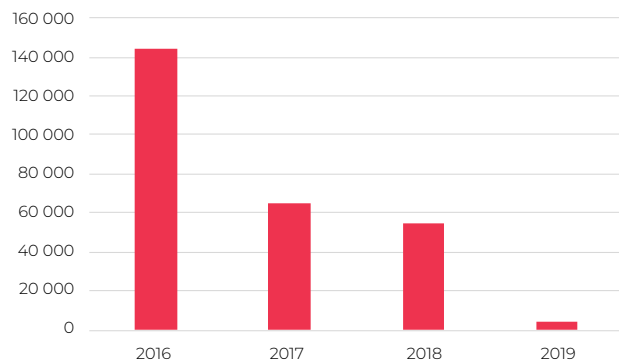
Cofely Services verlengt haar huurcontract tot 2029 voor het pand gelegen Schiphollaan 3 te Evere.

Banimmo verkoopt aan CityDev de twee verdiepingen die ze bezit van een gebouw aan de Raketstraat 60 te Haren.

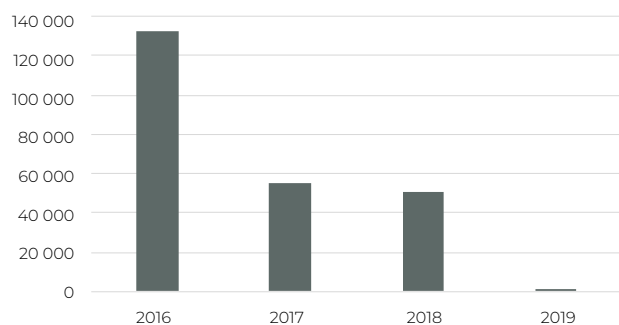
De vennootschap SAS Golf Hotel Chantilly, eigenaar van het gelijknamige pand, wordt verkocht aan Aumalia SA, die reeds de uitbater van het hotel was.

## KERNCIJFERS PER EIND 2019

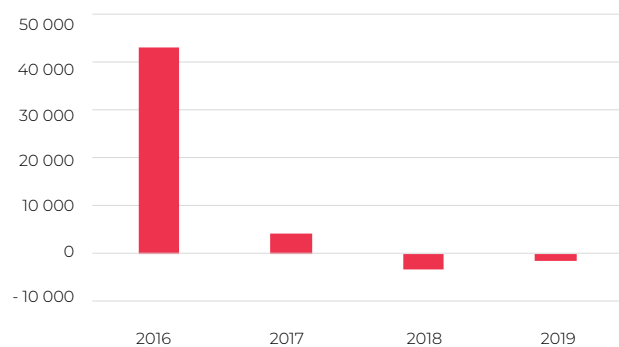
### OMZETCIJFER (IN '000 €)



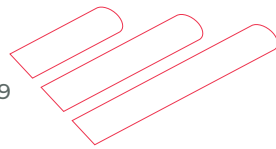
### VERKOOP VAN ACTIVA (IN '000 €)



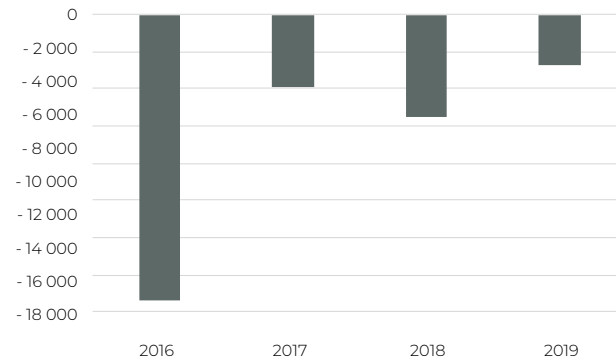
### OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



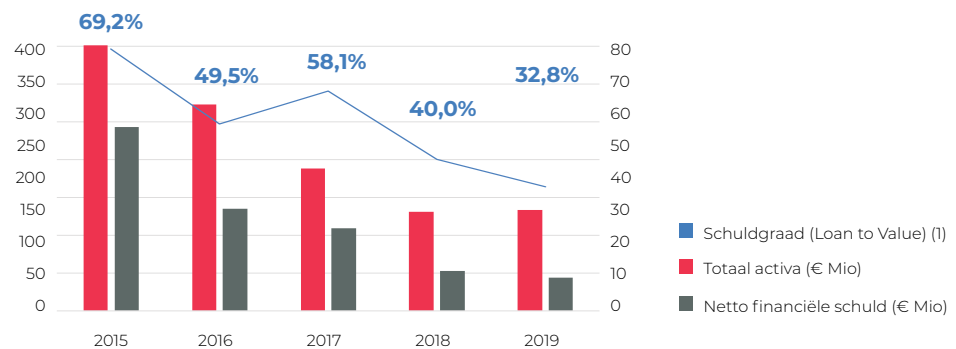




## NETTO RESULTAAT (IN '000 €)

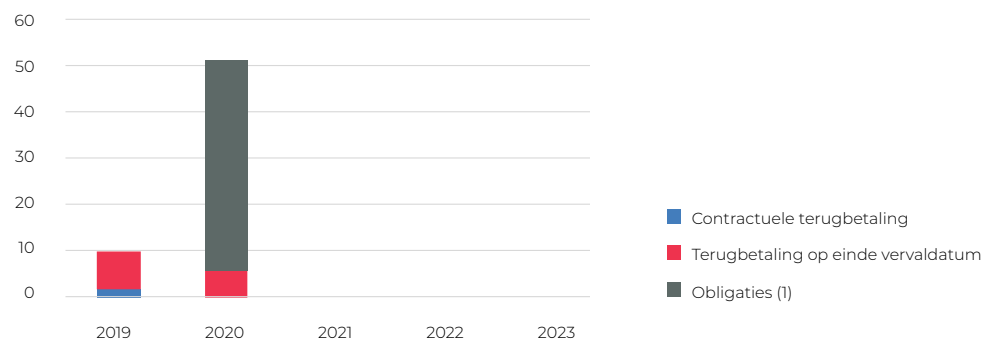


## EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD (IN '000 €)



(1) Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

## VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN (IN € MILJOEN)

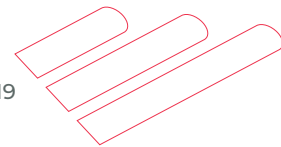


(1) de obligatielening werd op 19 februari 2020 afgelost en gedeeltelijk herfinancierd door Patronale Life.

Naleving van alle bank- en obligatiecovenants.

**GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING**

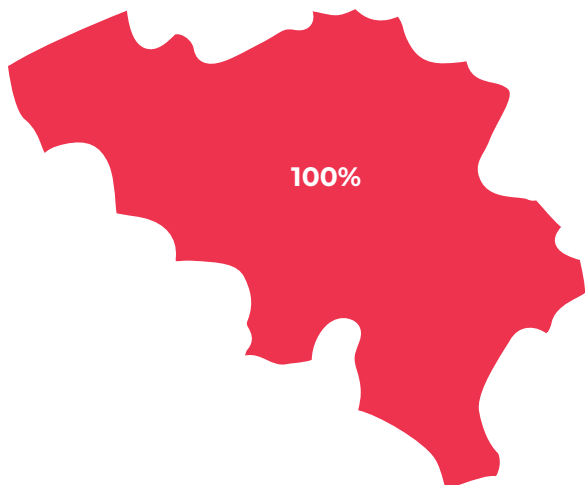
(in € 000)	2019	2018
Huuropbrengsten	3 758	3 509
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	500	51 036
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>	<b>4 258</b>	<b>54 545</b>
Kosten van verhuring	- 539	- 1 378
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	- 537	- 48 262
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de normale activiteiten</b>	<b>- 1 076</b>	<b>- 49 640</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 182</b>	<b>4 905</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	19	171
Nettoresultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	1 352
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 1 081	- 386
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 603	- 800
Afschrijvingen op gebruiksrechten van huurcontracten	- 394	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	- 2 471
<b>Andere operationele (kosten)/opbrengsten</b>	<b>- 822</b>	<b>- 1 342</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 507</b>	<b>1 429</b>
Administratieve kosten	- 4 280	- 4 766
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>- 1 773</b>	<b>- 3 337</b>
Financiële kosten	- 3 022	- 4 820
Financiële opbrengsten	246	222
Herwaarderingkosten op de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van de leasingcontracten	- 9	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	199	3 277
Herwaardering (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Nettoresultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	176
Resultaat op andere financiële activa	417	119
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>- 3 942</b>	<b>- 4 363</b>
Belastingen	- 429	- 1 880
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>- 4 371</b>	<b>- 6 243</b>
Resultaat van beëindigde activiteiten	1 643	745
<b>NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>- 2 728</b>	<b>- 5 498</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	- 2 727	- 5 498
- Minderheidsbelangen	- 1	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (EUR/aandeel)	- 0,24	-0,48



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	2019	2018
Activa		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	27 716	27 833
Materiële vaste activa	526	111
Immateriële vaste activa	195	214
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 987	-
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 221	4 818
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4 614	3 849
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 637	1 489
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>45 896</b>	<b>38 314</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	57 863	50 598
Gebouwen van de bestellingen in uitvoering	-	-
Kortlopende financiële activa	987	938
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5 435	5 394
Kortlopende belastingvorderingen	110	49
Kas en kasequivalenten	22 565	6 979
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten	-	28 604
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>86 960</b>	<b>92 562</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>132 856</b>	<b>130 876</b>
Eigen vermogen		
Kapitaal	30 000	79 500
Geconsolideerde reserves	15 911	- 30 862
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>45 911</b>	<b>48 638</b>
Minderheidsbelangen	232	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>46 143</b>	<b>48 638</b>
Passiva		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	14 982	48 534
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Voorzieningen	1 251	1 306
Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	6 911	-
Handelsschulden en andere schulden	2 801	1 256
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>25 945</b>	<b>51 096</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	51 141	10 851
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Kortlopende belastingschulden	155	469
Voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	689	-
Handelsschulden en andere schulden	8 754	8 220
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	-	11 573
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>60 768</b>	<b>31 142</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>132 856</b>	<b>130 876</b>

## VASTGOEDVERSLAG



**totale verhuurbare oppervlakte**

**38.459 m<sup>2</sup>**



**bezettingsgraad**

**91,5%**



**vastgoedpatrimonium**

**€ 97 miljoen**



**ontwikkelingspotentieel**

**281.000 m<sup>2</sup>**

### ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Samenstelling

Op 31 december 2019 bestond de vastgoedportefeuille uit 4 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 38.459 m<sup>2</sup>. Verder bestond de portefeuille uit één gebouw in herontwikkeling en 7 gronden (waarvan 2 in joint venture), met een ontwikkelingspotentieel van zowat 281.000 m<sup>2</sup> (ons aandeel).

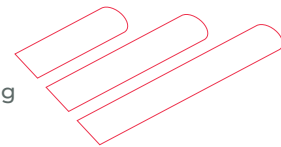
#### Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2019 had het vastgoedpatrimonium, volgens de onafhankelijke experts, een waarde van € 97 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 28,4 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 59,3 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 9,3 miljoen.

#### Bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 91,5%, iets hoger dan op 31 december 2018. Alleen in het gebouw NETWORKS Forest te Vorst zijn nog oppervlakten beschikbaar.



## VERDELING VAN DE ACTIVITEITEN

Zowat 281.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingspotentieel en een portefeuille aan verhuurbare gebouwen van 38.459 m<sup>2</sup>.

### TERREIN SDEC, CHARLEROI

Ontwikkelbare oppervlakte: 53.100 m<sup>2</sup>

### TERREIN H2, SITE DA VINCI EVERE

Ontwikkelbare oppervlakte: 21.945 m<sup>2</sup>

### TERREIN BASEL, SITE DA VINCI EVERE

Ontwikkelbare oppervlakte: 22.695 m<sup>2</sup>

### TERREIN BONNE FORTUNE, ANS

Ontwikkelbare oppervlakte: 36.000 m<sup>2</sup>

### TERREINEN THE LOOP, GENT

Ontwikkelbare oppervlakte: 88.550 m<sup>2</sup> voor het aandeel Banimmo (geassocieerde deelnemen- gen)

## BOURGETLAAN 1 TE EVERE (DA VINCI H3)

VASTGOEDBELEGGING



**Adres:** Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

**Totaaloppervlakte:** 12.449 m<sup>2</sup> voor de bestaande gebouwen, maar toekomstig bijkomend potentieel van bijkomend 21.550 m<sup>2</sup>.

**Parkeerplaatsen:** 100

**Renovatiejaar:** 2005-2006

**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers + 1

**Bezettingsgraad:** 100 % (de vergoedingen die de Europese Commissie verschuldigd is werden overgedragen).

## SCHIPHOLLAAN 3 (DA VINCI H5)

GEBOUW IN VOORRAAD



**Adres:** Schiphollaan 3, 1140 Brussel

**Totaaloppervlakte:** 3.703 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen:** 69

**Renovatiejaar:** 2010

**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers + 2

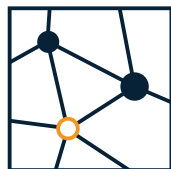
**Bezettingsgraad:** 100 % (Cofely Services)

## NETWORKS FOREST

VASTGOEDBELEGGING



**Adres:** Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel  
**Totaaloppervlakte:** 14.065 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 282  
**Bouwjaar:** 1994, deels gerenoveerd in 2018  
**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers + 5  
**Ondergrondse verdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 77 % (Veepee, Itron, Net Computer Group, Unilever)  
**Opmerking:** Deze site heeft een bijkomend ontwikkelingspotentieel van 4.250 m<sup>2</sup>.



NETWORKS

FOREST

## RAKETSTRAAT 40

GEBOUW IN VOORRAAD



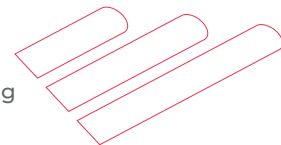
**Adres:** Raketstraat 40, 1130 Brussel  
**Totaaloppervlakte:** 8.242 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 152  
**Renovatiejaar:** 2011  
**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers + 1  
**Bezettingsgraad:** 100 % (Electrolux)

## MC<sup>2</sup>

GEBOUW IN JOINT VENTURE



**Adres:** Parc Scientifique Einstein, 1348 Louvain-la-Neuve  
**Totaaloppervlakte:** 10.180 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 340  
**Oplevering:** voorzien in 2021  
**Bezettingsgraad:** 100% voor 12 jaar verhuurd aan ING



## NETWORKS NØR

GEBOUW IN VOORRAAD



**Adres:** Koning Albert II-laan 9, 1210 Brussel  
**Totaaloppervlakte:** 13.976 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 131  
**Herontwikkeling:** 2019-2021  
**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers +8  
**Ondergrondse verdiepingen:** 3  
**Bezettingsgraad:** 0 %, onder renovatie.



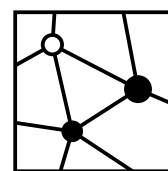
**NETWORKS**  
— N Ø R —  
Embrace the city

## NETWORKS GENT – gebouw ONE en TWO

GEBOUW IN VOORRAAD



**Adres:** Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent  
**Totaaloppervlakte:** 15.348 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 203  
**Herontwikkeling:** 2019-2021  
**Bovengrondse verdiepingen:** Gelijkvloers +6  
**Ondergrondse verdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 0 %, in opbouw



**NETWORKS**  
— GENT —  
When mobility becomes an asset

## 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.

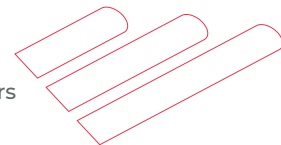
	31/12/2019
<b>BANIMMO-AANDEEL</b>	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
<b>BEURSKOERS (in €)</b>	
Hoogste van het jaar	€ 3,64
Laagste van het jaar	€ 3,31
Bij afsluiting	€ 3,44
Gemiddelde van het jaar	€ 3,46
<b>VOLUME</b>	
Gemiddeld dagelijks transactievolume	413 aandelen
<b>BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING</b>	<b>€ 39,07 miljoen</b>

### 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 voor-

stel 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 waren genoteerd op NYSE Euronext Brussels.





De 40 923 obligaties die niet werden ingebracht in het kader van het bod werden op hun vervaldatum terugbetaald, in juni 2015 dus. 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 hadden een looptijd van vijf jaar en werden afgelost op 19 februari 2020 (zie Gebeurtenissen na balansdatum). Ze leverden een vast jaarlijks brutorendement van 4,25 % op. Deze obligaties waren genoteerd op NYSE Alternext Brussels. Eind 2019 stonden ze genoteerd op 100,123.

## COVERAGE DOOR ANALISTEN

KBC SECURITIES

**Wido Jongman**

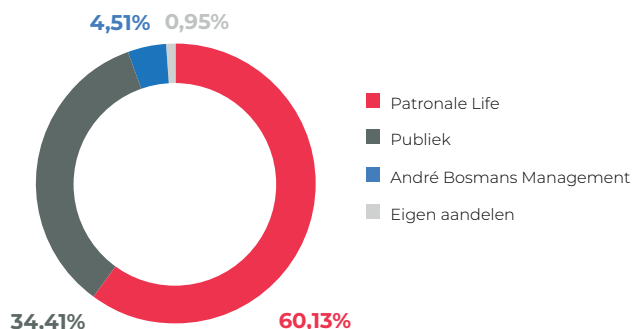
Havenlaan 12, 1080 Brussel

T +32 2 417 40 90

E wido.jongman@kbcsecurities.be

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek hiernaast toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2019. 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 12 mei 2020 voorstellen om geen dividend uit te keren.

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone algemene vergadering	12 mei 2020
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2020	27 augustus 2020
bekendmaking van de jaarresultaten 2020	4 maart 2021

# JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

## 1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

### COMMERCIEËLE- EN HUURACTIVITEITEN

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille eind 2019 bedraagt 91,5%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 31 december 2018.

#### NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building) te Vorst

De huurovereenkomst die in 2018 met Veepee (voorheen Vente-Exclusive) werd getekend voor 3.733 m<sup>2</sup> is op 1 januari 2019 ingegaan. In het eerste halfjaar werd nog eens 338 m<sup>2</sup> verhuurd in hetzelfde gebouw, waar op het einde van het jaar nog ongeveer 3.228 m<sup>2</sup> kantoren te huur blijven.

Banimmo voltooide de werken voor de gedeeltelijke herbesteding van de benedenverdieping en het atrium. Daar zijn nu verschillende diensten voor de gebruikers ondergebracht, zoals een lounge, een fitness, een cafetaria en vergaderzalen. Banimmo gaat verder met de uitbouw en de optimalisering van de commerciële ontwikkeling van deze diensten gericht op de gebruikers van het gebouw, maar ook op die van de omliggende kantoorgebouwen.

In mei werd bekend dat Unilever uit het gebouw zou trekken. Het huurcontract en de verplichtingen lopen evenwel nog tot eind maart 2022.

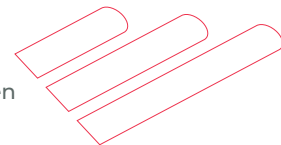
Banimmo legt zich momenteel toe op het aantrekken van huurders voor het nog beschikbare saldo.

#### Raketstraat 40 te Haren

Op 18 december 2019 heeft Banimmo een huurcontract getekend met Electrolux NV voor 3.796 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 1.594 m<sup>2</sup> toonzaal en 1.496 m<sup>2</sup> opslagruimte in het pand gelegen aan de Raketstraat 40 te Haren. Het huurcontract van 9 jaar, dat 8 jaar huurstroom garandeert, gaat in op 1 juli 2020 en loopt tot 30 juni 2029. Electrolux had het pand in 2011 grondig laten renoveren in het kader van een BTW-leasing die op 30 juni 2020 afloopt. Het saldo van de kantoorruimte, 1.356 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers, zal verder worden gecommmercialiseerd.

#### Schipholaan 3 (Da Vinci H5) te Evere

In het pand gelegen op de Schiphollaan 3 te Evere, heeft de bestaande huurder Cofely Services zijn huurcontract voor de totaliteit van het gebouw verlengd tot 30 september 2029, zonder vroegtijdige opzegmogelijkheden door de huurder. Het pand omvat 3.333 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 370 m<sup>2</sup> opslag.



## ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN

### a. Ontwikkelingsactiviteiten

#### NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9), Noordwijk Brussel

Banimmo ging in april 2019 van start met de werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn. Zo kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de buurt van een multimodaal transportcentrum.

#### NETWORKS Gent, The Loop in Gent

Banimmo verkreeg de nodige vergunningen en is gestart met de bouwwerken. Het gaat om twee kantoorgebouwen, ONE (6.011m<sup>2</sup>) en TWO (9.337 m<sup>2</sup>), op de site The Loop in Gent. Ze zullen allebei het label BREEAM Excellent dragen en zijn voor meerdere huurders bestemd. De gedeeltelijke oplevering is voorzien in Q2 2021.

#### MC<sup>2</sup> – Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo NV en Argema SRL elk 50% aanhouden, verkreeg de bouwvergunning voor een build-to-suit kantoorgebouw van 10.180m<sup>2</sup>. De vennootschap is gestart met de bouwwerken van dit gebouw dat het label BREEAM Excellent zal dragen.

Eind februari 2019 tekende MC<sup>2</sup> Development een huurovereenkomst voor 12 jaar vast met de eindgebruiker ING onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning. Intussen werd de opschortende voorwaarde vervuld en zal de huurovereenkomst vanaf de oplevering van het gebouw in werking treden (voor meer informatie zie verder 'Gebeurtenissen na balansdatum').

#### S.D.E.C. in Charleroi

De procedures met de Stad Charleroi voor de ruil van de zakelijke rechten op de percelen van de S.D.E.C.-site rond het Palais des Expositions lopen verder. Ze zouden in S1 2020 moeten afgerond zijn. Eind mei 2019 beslisten de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van aandeelhouders om de dochteronderneming Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin S.D.E.C. 54% aanhoudt, in vereffening te stellen. Dit betekent dat Banimmo deze participatie op nul zette in haar rekeningen per 30 juni 2019.

#### Site The Loop in Gent

In het najaar van 2019 werd door de Stad Gent een Masterclass ingericht onder leiding van prof. Alexander D'Hooghe. Deze begeleidingsmissie heeft tot doel om in 2020 een ambitienota op te stellen die moet leiden tot een stappenplan voor de verdere ontwikkelingen op The Loop.

### b. Acquisities

Op 14 november 2019 werd een erfpachtovereenkomst getekend tussen MC<sup>2</sup> Development en de Université Catholique de Louvain voor het terrein van 1 hectare op het wetenschapspark Einstein in Louvain-la-Neuve waarop het activiteitencentrum van ING zal worden gebouwd. Deze overeenkomst loopt voor een periode van 99 jaar.

Op 24 september 2019 heeft Banimmo de meerderheid van de aandelen gekocht van de vennootschap ESPEVELO1 NV, een joint-venture van Grondbank The Loop NV en Schoonmeers-Bugten NV (75% eigendom van Banimmo NV). Deze vennootschap is eigenaar van de grond waarop de gebouwen ONE en TWO van het project NETWORKS Gent zullen worden opgetrokken.

Verder deed Banimmo geen andere aankopen tijdens het boekjaar 2019. De vennootschap onderzoekt echter een aantal acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

### c. Overdrachten

#### Golf Hotel de Chantilly (Parijs)

Op 19 december 2019 heeft Conferinvest NV, een 100% dochteronderneming van Banimmo NV, de totaliteit van de aandelen van SAS Golf Hotel de Chantilly verkocht aan Aumalia SA, die reeds de uitbater van het hotel was. Deze transactie omhelst tevens de verkoop van het aanpalend golfterrein Golf de Chantilly. De verkoop is gebaseerd op een vastgoedwaarde van 31,5 miljoen euro. Het hotel, gelegen te Chantilly in de buurt van Parijs en dat wordt uitgebaat onder het merk Mercure, beschikt over 200 kamers, 3 restaurants en meer dan 20 vergaderzalen en zat sinds 2006 in de portefeuille van Banimmo. Op deze manier sluit Banimmo haar operationele activiteiten in Frankrijk af en kan ze zich volledig toewijden op haar ontwikkelingsactiviteiten in België.

#### Raketstraat 60 te Haren

Op 13 december 2019 werd de akte getekend voor de verkoop aan CityDev van twee leegstaande verdiepingen in een gebouw gelegen aan de Raketstraat 60 te Haren. Dit pand werd niet langer beschouwd als strategisch.

Deze desinvesteringen hebben een positieve impact op de bezettingsgraad van de bestaande vastgoedportefeuille.

## 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 2019 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 2019 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 huurinkomsten komen voor 2019 op € 3,8 miljoen, tegen € 3,5 miljoen in 2018. Deze stijging is toe te schrijven aan de verhoging van de verhuurde oppervlaktes in 2019.

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

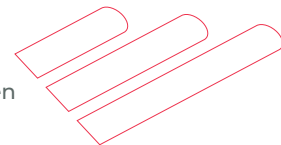
De vennootschap boekte in 2019 een verkoopopbrengst uit gebouwen in voorraad van € 0,5 miljoen, vergeleken met € 51 miljoen in 2018.

Deze opbrengst bestaat uit:

- € 0,5 miljoen uit de verkoop van het actief Raketstraat 60 te Haren

### C. Erelonen

Er werd voor € 0,02 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 € 0,54 miljoen vertegenwoordigen de boekwaarde van de gebouwen die tijdens het jaar werden verkocht.

#### **E. Winst/verlies van reële waarde op vastgoedbeleggingen en waardevermindering op gebouwen**

De waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40) werd naar beneden bijgesteld, met € 1,1 miljoen. De gebouwen in voorraad (IAS 2) ondergingen een waardevermeerdering van € 1,6 miljoen. Deze vermeerdering werd vnl geboekt op het gebouw NETWORKS NØR (North Plaza 9), en op de activa Raketstraat 40 te Haren en Schiphollaan 3 te Evere.

Tot slot werd de openstaande vordering van € 1,4 miljoen op Affine (op heden Société de La Tour Eiffel) niet bijkomend afgewaardeerd daar wij menen dat de reeds genomen afwaarderingen volstaan om de risico's te dekken.

#### **F. Afschrijvingen IFRS 16**

De nieuwe norm IFRS 16 werd in 2019 geïmplementeerd wat als gevolg heeft dat de IFRS16 activa ook afgeschreven worden a rato van € 0,4 miljoen in 2019.

#### **G. Bedrijfskosten**

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar € 4,3 miljoen in 2019, tegenover € 4,8 miljoen in 2018, en dit als gevolg van de maatregelen die getroffen werden om de werkingskosten drastisch te verlagen.

#### **H. Operationeel resultaat**

Het operationele resultaat bedraagt € -1,7 miljoen, een sterke verbetering tegenover 2018 (€ -3,3 miljoen), gezien de verlaagde leegstand en de herwaardering van de activa.

#### **I. Financiële kosten**

Voor 2019 belopen de netto financiële kosten € 2,8 miljoen, tegen € 4,6 miljoen in 2018.

De gemiddelde financiële schuld bedroeg € 48,0 miljoen in 2019, tegen € 77,8 miljoen in 2018, wat neerkomt op een daling met 38,3 %.

De verhouding netto financiële schulden op balansstotaal (LTV) komt op 31 december 2019 op 32,8 %.

#### **J. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen**

De joint ventures en de geassocieerde deelnemingen genereerden in 2019 een resultaat van € 0,2 miljoen.

#### **K. Belastingen**

De belastinglasten van € 0,4 miljoen houden verband met de gangbare activiteit van bepaalde dochterondernemingen.

#### **L. Netto resultaat**

Uit het geconsolideerd netto resultaat (IFRS) over het jaar blijkt een verlies van € 2,7 miljoen in 2019, tegen een verlies van € 5,5 miljoen in 2018.

### **5. TOELICHTING BIJ DE BALANS**

De rechtstreekse vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor in totaal € 27,7 miljoen, gebouwen in voorraad voor € 57,9 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. Naast de verkoop van buitenlandse activiteiten werden geen andere activa verkocht behoudens 2 verdiepingen in het gebouw gelegen Raketstraat 60 te Haren.

Het eigen kapitaal van de groep bedraagt € 46,1 miljoen, of € 4,1 per aandeel, vergeleken met € 48,6 miljoen eind 2018, of € 4,3 per aandeel. De financiële schulden namen toe tot € 66,1 miljoen, tegen € 59,4 miljoen eind 2018.

## 6. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 11 februari 2020 heeft MC<sup>2</sup> Development SA, met als twee aandeelhouders Banimmo NV en Argema Sàrl (Marc Liégeois groep), de bevestiging ontvangen dat de vergunning voor de bouw van het activiteitscentrum van ING in Louvain-la-Neuve uitvoerbaar, definitief en vrij van beroep is, met als gevolg de inwerkingtreding van de langetermijn-huurovereenkomst vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021.

Op 19 februari 2020 heeft Banimmo een obligatielening ten bedrage van 44M EUR afgelost, deels met eigen middelen voortkomende uit de verkoop van SAS Golf Hotel de Chantilly, en deels met een financiering door Patronale Life<sup>1</sup>. Op 5 maart 2020 werd een dading gesloten met Omnam Nederland BV met betrekking tot het geschil dat was ontstaan na afstel van de verkoop van het Golf Hotel de Chantilly in 2017.

Begin maart heeft Patronale Life 137 000 bijkomende aandelen Banimmo aangekocht. In het totaal bezit Patronale Life daardoor 6 965 447 van de 11 356 544 aandelen, zijnde een stijging van 60,13% naar 61,33%.

## 7. VOORUITZICHTEN

Banimmo zal in 2020 volop inzetten op een succesvolle ontwikkeling van de drie bestaande projecten, nl. NETWORKS NØR (Brussel), NETWORKS Gent en het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve.

De werven zijn alle drie in uitvoering en voor Gent en Brussel is de commercialisatie gestart. Voor het project in Louvain-la-Neuve lopen er onderhandelingen voor de verkoop.

De leegstand in NETWORKS Forest zal actief worden aangepakt en voor de gronden in Gent, Ans en Charleroi zullen de nieuwe ontwikkelingen in de steigers worden gezet.

Daarnaast is Banimmo zich volop aan het bera-

den over haar strategie en positionering en zal ze daar in het najaar van 2020 over communiceren.

## 8. AANWIJZINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN GROTE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur heeft, naast de moeilijk in te schatten impact van de COVID 19 crisis, 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.

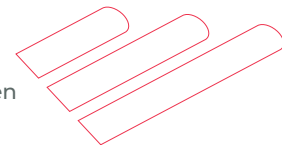
## 9. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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 2019 heeft de vennootschap geen enkel dekkinginstrument meer.

## 10. AAN DE ACTIVITEITEN VERBODEN 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.

<sup>1</sup> Beslissing van de Raad van Bestuur op basis van een positief advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders (cfr. Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen).



## 11. 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 (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 schuldvorderingen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) of gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). Anderzijds heeft Banimmo sinds 4 december 2019 haar statuten gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 "Belgian Corporate Governance Code 2020" die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de "Code"), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel). Een nieuw "Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019, en beoogt volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden bij in vennootschap. Het charter is integraal beschikbaar op de website van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 1. Corporate governance verklaring

### 1.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

### 1.2 Naleving van de Code

De vennootschap leeft de Code na met uitzondering van de bepalingen 7.6 et 7.9 van de Code met betrekking tot, enerzijds, de gedeeltelijke remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders onder de vorm van aandelen van de vennootschap, en anderzijds, de verplichting voor uitvoerende bestuurders om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden.

In toepassing van het principe "comply or explain" m.b.t. deze afwijkingen, is de raad van bestuur van oordeel dat het aanhouden van aandelen van de vennootschap door de bestuurders of door de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur een individuele beslissing moet zijn van de desbetreffende bestuurder of lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, zodat de gedeeltelijke remuneratie onder de vorm van aandelen van de vennootschap of de verplichting om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden niet als opportuun worden beschouwd door de raad van bestuur.

### 1.3 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 in het verleden een extern bureau ingeschakeld om de belangrijkste risico's in de vakgebieden van Banimmo te beoordelen. Dit externe bureau deed een eerste evaluatie in 2015, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018. Na de verandering van de referentie aandeelhouder werd in 2019 een outsourcingovereenkomst opgesteld waarin, naast operationele taken, tevens de uitoefening van controlefuncties werd voorzien. Banimmo blijft eindverantwoordelijke voor de goede uitoefening van deze controlefuncties en de opvolging van haar werkzaamheden. In 2019 werd een opvolging uitgevoerd omtrent de belangrijkste risico's en werden volgende risico's weerhouden: de opvolgingsprocedures omtrent projectmanagement, toewijzing van interne verantwoordelijkheden en de regels voor delegatie van bevoegdheden.

Ter ondersteuning van de interne controle werd de corporate governance structuur van de onderneming opgebouwd rond vijf belangrijke organen:

- Een Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur dat zijn aanbevelingen doet aan de raad van bestuur; 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 audit en risicocomité dat zich vergewist van de naleving van de verslageregels 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.
- 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 bezol-

diging van het directiecomité en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.

- Een comité van onafhankelijke bestuurders, samengesteld uit 3 onafhankelijke bestuurders, dat beschikt over de bevoegdheden geregeld in Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De werking van elk orgaan ligt vast in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan 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 audit- en risicocomité maakt de dagelijkse leiding geregeld een overzicht van de eventuele vastgestelde afwijkingen in de beheersing van deze risico's.

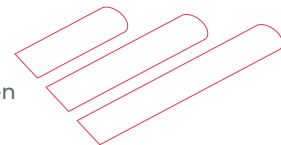
### Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

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, MC<sup>2</sup> Development 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 informaticasystemen 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 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur bevoegd.

De functie van “compliance officer” wordt sinds midden 2019 uitgeoefend door een juridische medewerker, die hiertoe werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Corporate Governance Charter, de Banimmo Dealing Code 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 dagelijkse leiding. Deze brengt geregeld verslag uit aan het audit-

en risicocomité, dat drie keer per jaar samenkomt of telkens als het dit nodig acht.

Gezien de aanpassingen aan de structuur van de vennootschap achtte het audit en risicocomité het nuttig om een interne auditfunctie in het leven te roepen. Ze doet hiervoor sinds 2019 een beroep op de interne auditeur van haar nieuwe referentieaandeelhouder. Om de invulling en de verantwoordelijkheden van deze functie te beschrijven werd eind 2019 een interne audit charter opgesteld. Er zal verder een jaarlijkse interne audit planning worden opgemaakt. De interne auditeur wordt uitgenodigd voor de vergaderingen van het audit en risicocomité en bespreekt hierop een stand van zaken van de werkzaamheden. De werkzaamheden van de interne auditeur betreffen onder meer het uitvoeren van opdrachten omtrent 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. Verder wordt de interne auditeur op proactieve wijze betrokken bij maatregelen ter versteviging van de interne controle omgeving.

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV. De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité.

### **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 2019 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 11 leden, waarvan 5 onafhankelijke en 4 vrouwen, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2019 kwam de raad van bestuur (“RVB”) 13 keer samen, waarvan 2 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te

bespreken:

- de voorbereiding en goedkeuring van de jaarrekening 2018 (met name het jaarverslag);
- de voorbereiding en de publicatie van de halfjaarresultaten 2019;
- het businessplan 2019-2023;
- de cash planning;
- de intercompany financiering door Patronale Life;
- de acquisitiestrategie;
- de analyse en de besluitvorming inzake vastgoed dossiers, namelijk:
  - NETWORKS Gent: aanvraag vergunning Veld 3 en Veld 5, aanduiding algemene aannemer Maes en lancering van de bouw van de gebouwen One et Two.
  - Verkoop van de vastgoedsite Raketstraat 60.
  - Verkoop van het SAS Golf Hôtel de Chantilly (site Chantilly).
  - Raketstraat 40: ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met Electrolux.
  - Schiphollaan 3: verlenging van de huurovereenkomst met Cofely (Engie).
- de vereffening van SCRL Palais des Expositions Congres de Charleroi;
- de fusieprojecten van de dochterondernemingen Eudip Two SA, Magellin SA en SDEC SA door opsorping binnen Banimmo;
- de ondertekening van een huurovereenkomst met Patronale Life voor de nieuwe maatschappelijke zetel van Banimmo;
- de outsourcing van de juridische-, boekhoudkundige-, HR-, IT-, compliance- en interne audit-diensten van Banimmo aan Patronale Life;
- het ontslag van de vorige CEO en CFO en de benoeming van een nieuwe CEO;
- de benoeming en herbenoeming van bestuurders;
- de benoeming van een nieuwe commissaris (EY Bedrijfsrevisoren BV);
- het remuneratiebeleid voor de bestuurders voor hun deelname aan de raad van bestuur en de verschillende comités;
- de bonussen voor de leden van het directiecomité;
- de analyse en de voorlegging van de volgende beslissingen aan de algemene vergadering van aandeelhouders:

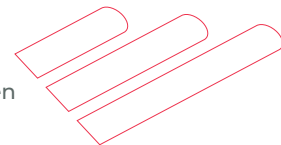
- statutenwijziging teneinde Banimmo in overeenstemming te brengen met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019.
- introductie van een monistisch administratief systeem.
- kapitaalvermindering door aanzuivering van overgedragen verliezen en voor de aanleg van een reserve voor de dekking van voorzienbare verliezen.
- hernieuwing van de machtigingen van de raad van bestuur inzake het toegestaan kapitaal.
- hernieuwing van de machtigingen van de vennootschap inzake de inkoop van eigen aandelen.
- de afschaffing van het Directiecomité en de benoeming van een Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- de opmaak van een bijzonder verslag in toepassing van artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen (nieuw artikel 7:228 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen);
- de opmaak van een bijzonder verslag in toepassing van artikel 7:199 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende het toegestaan kapitaal;
- de introductie van een nieuw Corporate Governance Charter (opgemaakt op basis van de Belgische Corporate Governance Code 2020) en een nieuwe Dealing Code;
- de benoeming van een nieuwe COO en CTO;
- bekrachtiging van het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders.

#### **1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités**

Het audit- en risicocomité is in 2019 ("ARC") 3 keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2018 en deze van het eerste halfjaar van 2019.

Volgende specifieke punten werden door het audit- en risicocomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen 2018 en de resultaten van het 1e halfjaar van 2019;
- het budget 2019;



- de cash planning;
- de aanbeveling voor de benoeming van een nieuwe commissaris (EY Bedrijfsrevisoren BV);
- de outsourcing van de boekhoud- en interne auditdiensten van Banimmo aan Patronale Life;
- de aanpassing van de waarderingsregels aan de nieuwe IFRS norm (IFRS 16);
- de BTW-eenheid;
- de klasseringen IFRS 5 / IAS 2 / IAS 40 en hun impact op de waardering van de vastgoedportefeuille;
- de herfinanciering van de obligatielening van 2015 (44 miljoen euro) die kwam te vervallen in februari 2020;
- het budget 2020-2024;
- de interne audit (prioriteiten en actieplan).

Het audit- en risicocomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") is in 2019 4 keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- de bonussen voor 2018 voor de medewerkers en de leden van het directiecomité;
- de objectieven 2019 voor de leden van het directiecomité;

- de evaluatie en de samenstelling van het directiecomité;
- 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 ("IC") is 1 maal samengekomen in 2019 om onder andere te beraadslagen over:

- de strategie inzake vastgoedontwikkeling;
- de opportuniteit van het behoud van de bestaande vastgoedportefeuille;
- de strategie inzake vastgoedacquisities.

Het investeringscomité is overgegaan tot de beoordeling van zijn eigen efficiëntie.

Het comité van onafhankelijke bestuurders ("COB") is 4 maal samengekomen in 2019 om onder andere te beraadslagen over:

- de financiering van Banimmo door Patronale Life SA;
- de outsourcingovereenkomst en de huurovereenkomst tussen Banimmo en Patronale Life NV.

*Van links naar rechts: vooraan : Liesbeth Keymeulen, Laurent Calonne, Annette Vermeiren, Ann Schryvers, achteraan : Didier Malherbe, André Bosmans, Filip Moeykens, Hendrik Danneels, Werner Van Walle, Jo De Clercq*



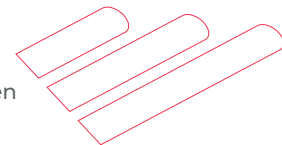
### 1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités

De bestuurders worden voor een periode van maximum 6 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

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aan- wezig AC 2019	Aan- wezig ARC 2019	Aan- wezig IC 2019	Aan- wezig BRC 2019
Patronale Real Estate NV (Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Werner Van Walle</b>	19/11/2018	13/05/2025	10/13	-	1/1	4/4
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Filip Moeykens</b>	19/11/2018	10/05/2022	9/13	3/3	-	-
Mylecke NV Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: <b>Hendrik Danneels</b>	27/05/2019	10/05/2022	7/13	-	1/1	-
Lares Real Estate BV Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Laurent Calonne</b>	19/11/2018	10/05/2022	13/13	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: <b>Liesbeth Keymeulen</b>	04/12/2019	13/05/2025	0/13	-	-	-
André Bosmans Management BV Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: <b>André Bosmans</b>	09/05/2017	10/05/2022	13/13	-	-	-
<b>Jo De Clercq</b> Draaiboornstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	10/13	-	1/1	-
Granvelle Consultants & C° BV Van Schoonbekerstraat 36 (bus 401) 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: <b>Annette Vermeiren</b>	22/11/2018	13/05/2025	13/13	3/3	-	4/4
A. Schryvers BV (handelsbenaming: S-Advice & Management) Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: <b>Ann Schryvers</b>	22/11/2018	13/05/2025	11/13	-	1/1	-
GCA Consult BV Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge Vaste vertegenwoordiger: <b>Griet Cappelle</b>	22/11/2018	12/05/2020	1/13	-	0/1	-
Access & Partners BV Avenue des Princes Brabançons 39 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Didier Malherbe</b>	09/05/2017	10/05/2022	9/13	3/3	-	4/4
Wimer Consult GCV Zonneboslaan 40 - 1950 Kraainem Vaste vertegenwoordiger: <b>Patrick Mertens de Wilmars</b>	08/05/2018	27/05/2019	6/13	-	-	-



## RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2019



### Werner Van Walle

Vast vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV.

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-werk- maatschappijen 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 geconsolideerd op 31/12/18 ca. 1,18 miljard euro en een resultaat van 12,4 miljoen euro. 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) 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



### Laurent Calonne

Vast vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

In de jaren 2013 tot 2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

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 BV.

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 BV.**

**Onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratie- en benoemingscomité en lid van het audit- en risicocomité.**

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'Étudiant 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 audit-comité van het Belgisch Agentschap voor Buitenlandse Handel, lid van de raad van bestuur van Essencia, pharma.be, BioWin, European Biopharma Enterprises (EBE), de Union Wallonne des Entreprises (UWE) en van de Université Catholique de Louvain (UCL).



#### **Annette Vermeiren**

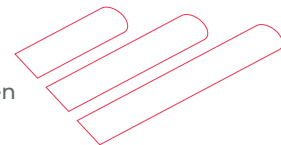
**Vast vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.**

**Onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het audit- en risicocomité 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 investeringsfonds gespecialiseerd in 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.



### **Ann Schryvers**

**Vast vertegenwoordiger van S-Advice & Management BV.**

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

Ann Schryvers heeft een ruime vast-goeder-ervaring, 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 verhuuring 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, Rockspring, enz. Van eind 1994 tot begin 2006 werkte ze ook voor Banimmo, waarvoor ze heel wat investeringen en ontwikkelingen beheerde.



### **Jo De Clercq**

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

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed. Hij is momenteel Consultant bij Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen, waar hij begin 2018 als Managing Director 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.



### **Griet Cappelle**

**Vast vertegenwoordiger van GCA Consult BV.**

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

Griet Cappelle is al vele jaren nauw betrokken bij het Belgisch vastgoed. Ze was tot voor kort 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.**

**Vice-President van de raad van bestuur, lid van het audit- en risicocomité.**

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.



### **Hendrik Danneels**

**Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.**

**Bestuurder, lid van het investeringscomité.**

Aandeelhouder, vast vertegenwoordiger en bestuurder van tal van vastgoed- en ontwikkelingsvennootschappen.

Hendrik Danneels is zijn carrière gestart in de bankwereld maar al snel nam de voorliefde voor vastgoed de bovenhand.

Hij ontwikkelde in binnen-en buitenland reeds meer dan 4 000 appartementen, 400 000 m<sup>2</sup>

retail en 100 000 m<sup>2</sup> kantoren.

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

- Ontwikkelen van vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van verhuurd vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van participaties in andere vennootschappen.



### **Liesbeth Keymeulen**

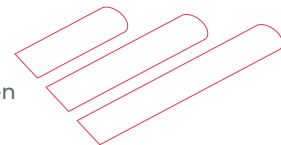
**Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.**

**Bestuurder.**

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen ervaring in vastgoed, in de eerste plaats als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN, en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.





## 1.5 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

### COLLEGIAAL ORGAAN VAN DAGELIJKS BESTUUR OP 31 DECEMBER 2019

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2019, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:



#### Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Chief Executive Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Laurent Calonne heeft Banimmo vervoegd in november 2018 als Chief Investment Officer.

Hij beschikt over een gedegen vastgoedervaring. In de periode 2013-2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voorheen werkte hij gedurende meer dan 10 jaar bij Leasinvest & Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochteronderneming. Hij startte zijn carrière in de bouw.

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



#### Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Chief Operations Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Liesbeth Keymeulen heeft Banimmo vervoegd in oktober 2019 als Chief Operations Officer en neemt in die hoedanigheid het operationeel beheer van de vastgoedactiviteiten waar.

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen vastgoedervaring, vooreerst als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.



#### Damien Darche

Vaste vertegenwoordiger van Aedefficio BV.

Chief Development Officer.

Damien Darche heeft Banimmo vervoegd in januari 2001 waar hij met succes verschillende ontwikkelingsprojecten in België en het Groothertogdom Luxemburg heeft afgeleverd, namelijk voor de Europese Commissie, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP,... Damien Darche is burgerlijk ingenieur (UCL). Hij heeft een ruime professionele ervaring, vooreerst in algemene aanneming bij Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998), en vervolgens als vastgoedconsultant bij Colliers (ex-DBAssociates) (1998-2000).



### **Sven Dumortier**

**Vaste vertegenwoordiger van Mundovert Ires BV.**

#### **Chief Technical Officer.**

Sven Dumortier heeft Banimmo vervoegd in september 2019. Hij is een projectmanager met veel ervaring in hoogbouw en burgerlijke projecten. Na het behalen van zijn diploma als doctor in de toegepaste wetenschappen, heeft hij gedurende 16 jaar gewerkt voor het studiebureau van Besix. Na de leiding over grote projecten gedurende meerdere jaren als beheerder ervan, was hij tussen 2010 en 2016 Engineering Manager verantwoordelijk voor het algemeen beheer van het interne studiebureau. In 2016, vertrok hij naar DEME waar hij de cel projectmanagement heeft uitgebouwd.

Sven Dumortier is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.

### **1.6 Beleid in geval van belangenconflicten**

De bestuurders en de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur 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 collegiaal orgaan van dagelijks bestuur anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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.

### **1.7 Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en 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.

### **1.8 Bonus in de vorm van aandelen**

Tijdens het boekjaar 2019 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

### **1.9 Remuneratieverslag**

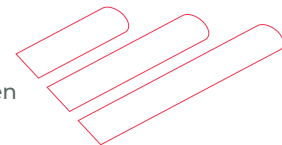
*1.9.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2019 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019), de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019) van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.*

De vennootschap heeft geen andere leiders in de zin van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen artikel 96§ 3 van het Wetboek Vennootschappen) dan de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen belast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019).

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen belast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019) die in het boekjaar 2019 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren.

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

*1.9.2 Verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar toegepaste remuneratiebeleid van de vennootschap voor de bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019), de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019), die minstens de vol-*



gende informatie bevat:

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

- De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
- De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
- Voor de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen belast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019) heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken lid van het directiecomité of afgevaardigde van het dagelijks bestuur.

b) Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:

- De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15 000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar).
- De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1 000 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorziet.
- Voor de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen gelast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019), voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste bruto-remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.

c) 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.

d) 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, en het is niet voorzien dat dit voor de volgende twee boekjaren gewijzigd zou worden.

*1.9.3 De criteria voor de evaluatie van de prestaties in het licht van de objectieven, indicatie van de evaluatieperiode en beschrijving van de methodes die worden toegepast om na te zien of aan die prestatiecriteria voldaan is.*

De prestaties van de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen gelast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019) worden geval per geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot 31 december), door het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") op basis van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur. Het benoemings- en remuneratiecomité legt zijn advies over de evaluaties en het al dan niet bereiken van de objectieven voor aan de Raad van Bestuur, die de evaluatie van de prestatie t.o.v. de objectieven al dan niet goedkeurt.

*1.9.4 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 2019 op € 172 750, ex-BTW.*

Voor hun deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur van het boekjaar 2019 ontvangen de onafhankelijke bestuurders Granville Consultants & C<sup>o</sup> BV, GCA Consult BV, A. Schryvers BV, Jo(han) De Clercq en Access & Partners BV elk een vergoeding van € 15 000 ex-BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Patronale Real Estate NV, Patronale Life NV en André Bosmans Management BV ontvangen elk een vergoeding van € 15 000 ex-BTW. De niet-uitvoerende bestuurder MyLecke NV ontvangt een vergoeding van € 8 750 ex-BTW.

Voor het boekjaar 2019 werd een vergoeding van € 6 000 ex-BTW toegekend aan Granvelle Consultants & C° BV, een vergoeding van € 2 000 ex-BTW werd toegekend aan A. Schryvers BV en aan Jo(han) De Clercq, en een vergoeding van € 1 000 ex-BTW werd toegekend aan Access & Partners BV, voor hun deelname aan de comités van onafhankelijke bestuurders.

Voor het boekjaar 2019 werd een vergoeding van € 6 000 ex-BTW toegekend aan Granvelle Consultants & C° BV en een vergoeding van € 3 000 ex-BTW werd toegekend aan Patronale Life NV en aan Access & Partners BV, voor hun deelname aan de audit- en risicocomités.

Voor het boekjaar 2019 werd een vergoeding van € 8 000 ex-BTW toegekend aan Patronale Real Estate NV en een vergoeding van € 4 000 ex-BTW werd toegekend aan Granvelle Consultants & C° BV en aan Access & Partners BV voor hun deelname aan de benoemings- en remuneratiecomités.

Voor het boekjaar 2019 werd een vergoeding van € 2 000 ex-BTW toegekend aan Jo(han) De Clercq en een vergoeding van € 1 000 ex-BTW werd toegekend aan Patronale Real Estate NV, aan A. Schryvers BV en aan MyLecke NV voor hun deelname aan het investeringscomité.

*1.9.5 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 tot 27 mei 2019) bedraagt € 502 833 ex-BTW, voor de periode van 1 januari tot 27 mei 2019.*

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) de basisremuneratie bedraagt € 145 833, ex-BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 0, ex-BTW;
- c) pensioen: € 0;
- d) de overige componenten van de remuneratie: € 357 000 (vergoeding voor beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst).

*Het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Lares Real Estate BV, vertegenwoordigd door Laurent Calonne (CEO vanaf 27 mei 2019) bedraagt € 183 333 ex-BTW, voor de periode van 27 mei tot 31 december 2019.*

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) de basisremuneratie bedraagt € 140 133 ex-BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 43 200 ex-BTW;
- c) pensioen: € 0;
- d) de overige componenten van de remuneratie: € 0.

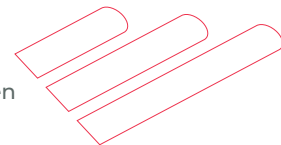
*1.9.6 Globaal, bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019), de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019) door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 1 638 689 ex-BTW.*

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) de basisremuneratie bedraagt € 918 111 ex-BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 43 200 ex-BTW;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) de overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 70 378 ex-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: € 607 000, ex-BTW.

*1.9.7 Tijdens het boekjaar 2019 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.*

*1.9.8 Voor de leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) en de personen gelast met het dagelijks bestuur (vanaf 4 december 2019),*



voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode die 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overeenstemmende vergoeding van 12 maanden maximum, en ze voorzien niet het recht op terugvordering van de toegekende variabele vergoeding.

## 2. Verscheidenheid 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.

Op 31 december 2019 zijn er 4 vrouwelijke bestuurders.

## 3. Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter is David Diaz (Legal Advisor Patronale Life NV) de Compliance Officer van Banimmo. 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 door leidinggevende personen, werknemers of personen die er nauw mee verwant zijn, 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 toegang hebben tot informatie 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 de Compliance Officer ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde “Gesloten Periodes” en de “Verboden Periodes” bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de (met inbegrip van afgeleide) financiële instrumenten van Banimmo, voor de leidinggevende personen van Banimmo, de

werknemers van Banimmo, voor elke andere persoon die voorkomt op hogervermelde lijst, alsook voor elke persoon die er nauw mee verwant is. Het gaat om de volgende “Gesloten Periodes” en “Verboden Periodes”:

- “Gesloten Periode”: de periode van 30 kalenderdagen die voorafgaat aan de bekendmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap.
- “Verboden Periode”: elke periode die begint op het moment waarop de vennootschap de FSMA inlicht van haar beslissing op de publicatie van voorwetenschap uit te stellen in overeenstemming met de wet, en die eindigt op het moment waarop die voorwetenschap bekend is gemaakt of niet meer relevant is.

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde “Gesloten Periode” voor het volgende boekjaar mee.

### 3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

De leidinggevende personen binnen Banimmo of de werknemers van Banimmo die van plan zijn transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten (derivaten) van Banimmo moeten de Compliance Officer hiervan schriftelijk (post, 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 Banimmo moet de raad van bestuur hiervan schriftelijk (post, e-mail) in kennis stellen.

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

De leidinggevende personen of werknemers moeten vervolgens aan de Compliance Officer de realisatie van de transactie bevestigen binnen de 2 daaropvolgende kalenderdagen.

De leidinggevende personen of elke met hen

nauw verwante persoon moeten eveneens de FSMA in kennis stellen van de transacties in financiële instrumenten (met inbegrip van afgeleide) van Banimmo die voor eigen rekening worden uitgevoerd. De hierboven bedoelde informatieplicht moet uiterlijk binnen 3 werkdagen na het uitvoeren van de transactie worden nageleefd.

#### **4. Regels ter voorkoming van belangenconflicten**

Bij weten van Banimmo, en met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of de oude artikelen 523, 524 of 524ter van het Wetboek vennootschappen), hebben de bestuurders en leden van het directiecomité (tot 3 december 2019) geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de vennootschap kan ontstaan.

De raad van bestuur van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen) betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur. Tot bij de opheffing ervan op 4 december 2019 zag het directiecomité van Banimmo toe op het naleven van de procedures voorzien in artikel 524ter 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, lid van het collegiaal orgaan voor dagelijks bestuur of elk lid van het directiecomité (tot 3 december 2019) - al dan niet bedoeld in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of in de oude artikelen 523, 524 of 524ter van het Wetboek 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 2019, met uitzondering van de verrich-

tingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of de oude artikelen 523, 524 of 524ter van het Wetboek vennootschappen), was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

#### **12. 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.

#### **13. BIJZONDERE BEPALINGEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP**

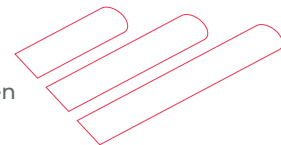
Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

#### **14. DIVIDEND**

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

#### **15. 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 2019 afgesloten werd.



## **16. 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 3:6 §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bevestigt de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité sinds zijn nieuwe samenstelling op 22 november 2018.

## **17. GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP**

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

## **18. VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING VAN DE BOEKHOUDREGELS IN DE CONTINUÏTEIT**

De raad van bestuur neemt akte van het artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen: "Het jaarverslag bevat een verantwoording van de toepassing van de boekhoudregels ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van boekjaar blijkt."

Uit de balans op 31 december 2019 blijkt een verlies, net als voor het boekjaar op 31 december 2018. Bijgevolg is artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

De raad van bestuur beslist dat de toepassing van de boekhoudregels inzake continuïteit behouden kunnen blijven omdat de vennootschap financiële en operationele vooruitzichten heeft.

Zo heeft Patronale Life, meerderheidsaandeelhouder, twee kredietlijnen toegestaan voor een totaal bedrag van € 27,5 miljoen voor financiering van de lopende projecten. Anderzijds werden verschillende projecten opgestart waar voor één de verkoop reeds wordt genegotieerd. Rekening houdend met bovenvermelde vooruitzichten, beslist de raad van bestuur dat de

toepassing van de boekhoudregels in continuïteit gehandhaafd kan blijven.

## **19. BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN**

In 2019 waren de volgende verrichtingen het voorwerp van de procedure voorzien in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of de voorgaande artikelen 523, 524 of 524ter van het Wetboek vennootschappen:

### **- Financiering van Banimmo door Patronale Life NV**

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur van 14 mei 2019 die het volgende bepaalt:

#### **2. Intercompany financiering onder de vorm van twee leningen verstrekt door Patronale Life NV**

##### ***1. Verklaring van de bestuurders In toepassing van art.523 W. Vennootschappen***

Tijdens de raad van bestuur van 27 maart 2019 verklaren twee bestuurders aan de raad van bestuur dat zij omtrent het agendapunt "Kredietlijnen verstrekt door Patronale Life" mogelijks een belangenconflict hebben. Het betreft de bestuurders Patronale Life NV, vast vertegenwoordigd door de heer Filip Moeykens en Patronale Real Estate NV, vast vertegenwoordigd door de heer Werner Van Walle. De commissaris van de vennootschap werd door de betrokken bestuurders van het strijdig belang op de hoogte gebracht. Deze bestuurders nemen derhalve niet deel aan de beraadslaging.

##### ***2. Naleving van de bijzondere procedure omschreven in artikel 524 W. Vennootschappen.***

Patronale Life NV heeft op uitdrukkelijke vraag van Banimmo NV twee leningsvoorstellen geformuleerd om aan de cash behoeftes van de vennootschap te voldoen. Als beursgenoteerde vennootschap moet Banimmo NV voor elke

verrichting die zij met een verbonden onderneming, met uitzondering van haar dochtervennootschappen, wenst af te sluiten, de procedure van artikel 524 W. Vennootschappen naleven. Patronale Life NV is een verbonden vennootschap van Banimmo NV. Alle beslissingen moeten voorafgaandelijk onderworpen worden aan de beoordeling van een comité van minimaal drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité van onafhankelijke bestuurders werd tijdens de raad van bestuur van 27 maart 2019 samengesteld, heeft vervolgens op 9 april 2019 een onafhankelijke expert aangesteld en heeft op 10 mei 2019 een schriftelijk gemotiveerd advies uitgebracht bij de raad van bestuur (bijlage1). In dit advies werden alle beoordelingselementen (beschrijving van de verrichting, bedrijfsmatige voor- en nadelen van de verrichting en vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichting) door het comité vermeld overeenkomstig artikel 524§2 W. Vennootschappen.

### 3. Beslissing en bijzondere volmacht

Na mondelinge toelichting van de modaliteiten en voorwaarden van de beoogde intercompany financiering onder de vorm van twee leningen zoals omschreven onder punt 5.1 van het schriftelijk advies van het comité van onafhankelijke bestuurders d. d.10 mei 2019 en na kennisname van het positief advies van het comité, beslist de raad van bestuur om de beoogde verrichting goed te keuren.

De raad van bestuur beslist om een bijzondere volmacht toe te kennen aan twee leden van het directiecomité om alle kredietdocumenten m.b.t. de twee leningen conform de termsheets vermeld in het advies d. d.10 mei 2019 van het comité te ondertekenen.

Overeenkomstig artikel 524 §3 W. Vennootschappen wordt de commissaris uitgenodigd om een oordeel te verlenen over de getrouwheid van de gegevens vermeld in het advies d.d. 10 mei 2019 van het comité en vermeld in de notulen van deze raad van bestuur.

Bovendien bepaalt het bijhorende verslag van de commissaris het volgende:

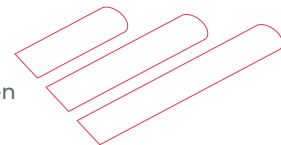
Teneinde ons verslag op te stellen, hebben wij de volgende procedures uitgevoerd:

- a) Kennisname van het verslag van het Comité van onafhankelijke bestuurders, het verslag van de onafhankelijke expert aangesteld door dit Comité en van het (ontwerp)verslag van de Raad van bestuur;
- b) Vaststelling dat de gegevens die worden opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders geen van materieel belang zijnde afwijkingen bevatten ten opzichte van deze die worden opgenomen in het verslag van de onafhankelijke expert, aangesteld door het Comité.
- c) Vaststelling dat de conclusie die wordt opgenomen in het verslag van de Raad van bestuur overeenstemt met het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders; en
- d) Vaststelling dat de twee af te sluiten leningen door Banimmo bij Patronale Life gebaseerd zijn op interestvoeten die in overeenstemming zijn met marktvoorwaarden.

Naar ons oordeel, op basis van de uitgevoerde procedures zoals hierboven beschreven, hebben wij volgende vaststellingen:

- Voor wat het hogergenoemde punt b) betreft, vertonen de gegevens die worden opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders geen van materieel belang zijnde afwijkingen ten opzichte van deze die worden opgenomen in het verslag van de onafhankelijke expert, aangesteld door het Comité;
- Voor wat het hogergenoemde punt c) betreft, stemt de conclusie die wordt opgenomen in het verslag van de Raad van bestuur overeen met het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders;
- Voor wat het hogergenoemde punt d) betreft, zijn de interestvoeten die werden voorgesteld voor de twee leningen die Banimmo SA wenst af te sluiten bij zijn meerderheidsaandeelhouder Patronale Life NV, in de context zoals gemeld in het verslag van de onafhankelijke expert, aan marktvoorwaarden.





## - Outsourcing- en huurovereenkomst met Patronale Life NV

Het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur van 28 augustus 2019 bepaalt het volgende:

*De bestuurders Patronale Real Estate NV, vertegenwoordigd door Werner Van Walle, Patronale Life NV, vertegenwoordigd door Filip Moeykens, en Mylecke NV, vertegenwoordigd door Hendrik Danneels verlaten tijdelijk de vergadering.*

### Beslissing:

De Raad van Bestuur neemt kennis van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders (inclusief het verslag van de onafhankelijke expert Deloitte) bij toepassing van artikel 524 W. Venn. in uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur d.d. 27 mei 2019. De Raad van Bestuur beslist, met eenparigheid van de stemmen om op basis van dit voormelde advies de ontwerpen van (i) de outsourcingovereenkomst met betrekking tot juridische, ICT, HR, property management, boekhouding-, accountancy-, compliance- en interne auditdiensten en (ii) de huurovereenkomst tot inhuurname door Banimmo van kantoren op de derde verdieping Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel af te sluiten tussen Banimmo en Patronale Life NV (zoals ook reeds besproken in de Raad van Bestuur d.d. 27 mei 2019) goed te keuren. Hoewel (i) de outsourcingovereenkomst met betrekking tot juridische, ICT, HR, property management, boekhouding-, accountancy-, compliance en interne auditdiensten en (ii) de huurovereenkomst tot inhuurname van kantoren op de derde verdieping Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel af te sluiten tussen Banimmo en Patronale Life NV worden afgesloten met de meerderheidsaandeelhouder van Banimmo, zijnde Patronale Life NV, stelt de Raad van Bestuur dat dit op grond van het belang van Banimmo verantwoord kan worden en dat deze beslissing geen nadeel berokkent dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert, hetgeen ook bevestigd wordt door het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders, waarvan het besluit

hieronder integraal wordt weergegeven: "Gelet op de voorgaande overwegingen en het verslag van het onafhankelijke expert, oordeelt het comité van onafhankelijke bestuurders dat het afsluiten van de outsourcingovereenkomst en de huurovereenkomst niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert. Het comité formuleert bijgevolg een positief advies aan de raad van bestuur met betrekking tot het afsluiten van de outsourcingovereenkomst en de huurovereenkomst, rekening houdend met de gebudgetteerde tijdsbesteding.

*De bestuurders Patronale Real Estate NV, vertegenwoordigd door Werner Van Walle, Patronale Life NV, vertegenwoordigd door Filip Moeykens, en Mylecke NV, vertegenwoordigd door Hendrik Danneels vervoegen opnieuw de vergadering.*

Bovendien, bepaalt het bijhorende verslag van de commissaris het volgende:

In het kader van onze opdracht zijn onze werkzaamheden de volgende:

- Nagaan of de financiële gegevens zoals vermeld in de adviezen van het Comité van onafhankelijke bestuurders d.d. 28 augustus 2019 overeenstemmen met de onderliggende verantwoordingsstukken;
- Nagaan of de financiële gegevens zoals vermeld in de notulen van de Raad van Bestuur d.d. 28 augustus 2019 overeenstemmen met de onderliggende verantwoordingsstukken;
- Nagaan of de gegevens zoals opgenomen in de adviezen van het Comité van onafhankelijke bestuurders overeenstemmen met de voorschriften van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

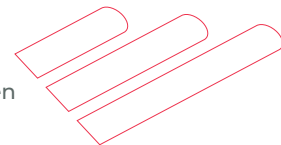
Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen bevindingen te rapporteren.

Opgemaakt te Brussel op 25 maart 2020.

## JAARREKENINGEN



Jaarrekeningen	42
Geconsolideerde resultatenrekening	43
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	44
Geconsolideerde balans	45
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	47
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	50
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	51
Verslag van de commissaris	121
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	126



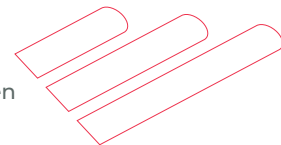
## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	Toelichtin- gen	2019	2018
Huuropbrengsten	19	3 758	3 509
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	500	51 036
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering		-	-
<b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>		<b>4 258</b>	<b>54 545</b>
Kosten van verhuring	19	- 539	- 1 378
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	- 537	- 48 262
Kostprijs van bestellingen in uitvoering		-	-
<b>Kosten van de normale activiteiten</b>		<b>- 1 076</b>	<b>- 49 640</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>3 182</b>	<b>4 905</b>
Erelonen en beheersvergoedingen		19	171
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	-	1 352
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	- 1 081	- 386
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	1 603	- 800
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	12	- 394	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen		-	- 2 471
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	- 822	- 1 342
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>2 507</b>	<b>1 429</b>
Administratieve kosten	23	- 4 280	- 4 766
Andere inkomsten		-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>- 1 773</b>	<b>- 3 337</b>
Financiële kosten	25	- 3 022	- 4 820
Financiële opbrengsten	25	246	222
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		- 9	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	199	3 277
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	176
Resultaat op andere financiële activa	9	417	119
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>- 3 942</b>	<b>- 4 363</b>
Belastingen	26	- 429	- 1 880
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>		<b>- 4 371</b>	<b>- 6 243</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	36	1 643	745
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>- 2 728</b>	<b>- 5 498</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		- 2 727	- 5 498
- Minderheidsbelangen		- 1	-
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		- 0,24	-0,48

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	2019	2018
<b>NETTO RESULTAAT</b>	- 2 728	- 5 498
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	- 2 728	- 5 498
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	-	-
Globaal resultaat van de periode	- 2 728	- 5 498
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	- 2 727	- 5 498
- Minderheidsbelangen	- 1	-

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2019.

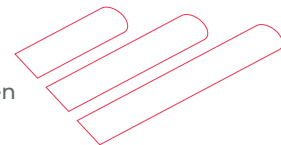


## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	Toelichtin- gen	2019	2018
<b>ACTIVA</b>			
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>			
Vastgoedbeleggingen	6	27 716	27 833
Materiële vaste activa	7	526	111
Immateriële vaste activa		195	214
Gebruiksrechten van leasingcontracten	12	5 987	-
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	5 221	4 818
Uitgestelde belasting activa		-	-
Langlopende financiële activa	9	4 614	3 849
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	1 637	1 489
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>		<b>45 896</b>	<b>38 314</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>			
Gebouwen in voorraad	11	57 863	50 598
Gebouwen van de bestellingen in uitvoering		-	-
Kortlopende financiële activa	9	987	938
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	5 435	5 394
Kortlopende belastingvorderingen		110	49
Kas en kasequivalenten	13	22 565	6 979
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop (en activa van de beëindigde activiteiten)	36	-	28 604
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>		<b>86 960</b>	<b>92 562</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>132 856</b>	<b>130 876</b>

(in € 000)	Toelichtin- gen	2019	2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Kapitaal	14	30 000	79 500
Geconsolideerde reserves		15 911	- 30 862
<b>Eigen vermogen deel de groep</b>		<b>45 911</b>	<b>48 638</b>
Minderheidsbelangen		232	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>46 143</b>	<b>48 638</b>
<b>Passiva</b>			
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>			
Langlopende financiële schulden	15	14 982	48 534
Voorzieningen	17	1 251	1 306
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasing- contracten	12	6 911	-
Handelsschulden en andere schulden	18	2 801	1 256
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>		<b>25 945</b>	<b>51 096</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>			
Kortlopende financiële schulden	15	51 141	10 851
Kortlopende belastingschulden		155	469
Voorzieningen	17	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcon- tracten	12	689	-
Handelsschulden en andere schulden	18	8 754	8 220
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	36	-	11 573
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>60 768</b>	<b>31 142</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>		<b>132 856</b>	<b>130 876</b>

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2019.



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

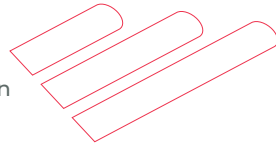
(in € 000)	Toelichtin- gen	2019	2018
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP</b>		<b>- 2 727</b>	<b>-5498</b>
<b>NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN</b>		<b>- 1</b>	<b>-</b>
- Belastingen	26	429	1880
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	-	-1352
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-176
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad (1)	20	37	-2773
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2)	21	1 081	386
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (3)	12	394	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa (4)	9	- 995	-119
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (5)	21	-1 603	800
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen		-	2201
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa (6)		578	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	78	102
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		57	59
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen		- 726	89
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (7)	8	- 199	-3277
- Resultaat van de beëindigde activiteiten(8)	36	-1 818	-745
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	25	- 53	-
- Interestkosten	25	3 084	4221
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	- 246	-223
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	-	599
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>		<b>- 2 630</b>	<b>- 3 826</b>
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (9)		- 3 149	-613
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (1)		500	23599
Handelsvorderingen en andere vorderingen		600	1834
Handelsschulden en andere schulden		667	-682
Voorzieningen		- 55	-191
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>- 1 437</b>	<b>23 947</b>
Betaalde belastingen		- 805	-1331
Ontvangen belastingen		1	107
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>- 2 241</b>	<b>18 897</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	Toelichtin- gen	2019	2018
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen		- 964	-1 251
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		-	11 642
Aankoop van materiële vaste activa		8	-33
Aankoop van immateriële vaste activa		- 38	-86
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		- 281	-94
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-2 441
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	724
Ontvangen dividenden van financiële activa		104	-
Opbrengsten van de verkoop van beëindigde activiteiten (8)		18 849	
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		- 379	-
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	8 654
Andere		-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>17 299</b>	<b>17 115</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Nettoverhoging (- vermindering) van de lopende kredieten		-	-
Nieuwe leningen (10)		7 000	8 000
Terugbetaling van bankleningen		- 500	-642
Publieke uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)		-	-
Terugbetaling van obligaties		- 200	-34 072
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (3)		- 673	-
Betaalde intresten		- 2 645	-4 792
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-	-3 384
Andere ontvangen interesten		176	206
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>3 158</b>	<b>-34 684</b>
<b>Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten</b>		<b>15 586</b>	<b>1 328</b>
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	6 979	5651
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	22 565	6979

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2019.





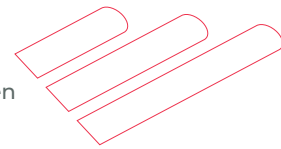
Voor 2019 :

- (1). De rubriek "(Winst) / verlies op verkoop van gebouwen in voorraad" en "Opbrengsten van verkopen van gebouwen in voorraad" betreffen de verkoop van het gebouw Raket 60-66 (voorheen DA Vinci Quentris) (zie toelichtingen 11 en 20).
- (2). De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de gebouwen NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building) en Da Vinci H3 (zie toelichtingen 6 en 21).
- (3). De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetalingen van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" betreffen de toepassing van de nieuwe norm IFRS 16 (zie toelichting 12).
- (4). De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa" betreft de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic House (zie toelichting 9).
- (5). De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreft de gebouwen: Bâle AES, DA Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40 (voorheen Electrolux), Da Vinci H5, en NETWORKS NØR (voorheen North Plaza) (zie toelichtingen 11 en 21).
- (6). De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa" betreft de deelnemingen aangehouden in het 'Palais de Expositions' van Charleroi (zie toelichting 9).
- (7). De rubriek "Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreft het positieve resultaat van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop en het negatieve resultaat van de joint venture MC<sup>2</sup> Development (zie toelichting 8).
- (8). De rubrieken "Resultaat van beëindigde activiteiten" en "Opbrengsten van de verkoop van beëindigde activiteiten" betreffen de verrichtingen van beëindigde activiteiten Golf Hotel de Chantilly (zie toelichting 36).
- (9). De rubriek "Investeringsuitgaven op gebouwen in voorraad" betreft voornamelijk de ontwikkeling van het gebouw NETWORKS NØR (voorheen North Plaza) en de bouw van het gebouw NETWORKS Gent One en Two (zie toelichting 11).
- (10). De rubriek "Nieuwe leningen" stemt overeen met de lening toegekend door Patronale Life (zie toelichting 15).

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	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 deel groep	Aandeel derden	Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2017</b>		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 uitgeselde belastingen		-	-	-	-	306	306	-	
Terugneming van reserves verbonden aan het kapitaal		-	- 158	-	158	-	-	-	
Resultaat van het boekjaar 2017		-	-	-	- 3 912	-	- 3 912	-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2017</b>		79 500	392	- 1 843	- 24 373	461	54 137	-	54 137
Herclassificatie IFRS 9					461	- 461	-	-	
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 23 912	-	54 137	-	54 137
Resultaat van het boekjaar 2018		-	-	-	- 5 498	-	- 5 498	-	
Andere		-	-	-	- 1	-	- 1	-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 29 411	-	48 638	-	48 638
Résultat de l'exercice 2019		-	-	-	- 2 727	-	- 2 727	- 1	
Acquisities aandeel derden in eigen vermogen van verbonden ondernemingen		-	-	-	-	-	-	233	
Kapitaalvermindering door opslorping verliezen		- 49 500			49 500	-	-	-	
Andere		-	-	-	-	-	-	-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2019</b>		30 000	392	- 1 843	17 362	-	45 911	232	46 143

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2019.



# 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. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext markt in Brussel.

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).

Banimmo centraliseert op heden haar activiteiten rond haar kerncompetentie: kantoorgebouwen in België.

Als referentiespeler in kantoorgebouwen sinds haar oprichting, focust Banimmo haar strategie op twee lijnen: de herontwikkeling van verouderde vastgoedactiva en de bouw van build-to-suit gebouwen, en multi-tenant gebouwen.

De vastgoedportefeuille omvat op heden 38.459 m<sup>2</sup> aan verhuurde oppervlakte en een te ontwikkelen reserve van ongeveer 281.000 m<sup>2</sup>.

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen ("International Financial Reporting Standards"), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 25 maart 2020 en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 12 mei 2020.

## 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 2019 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 2019.

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 activa en passiva, desgevallend, gewaardeerd aan 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 2019 van toepassing zijn**

De Groep heeft voor het eerst IFRS 16 Leasingcontracten toegepast die de herwerking van voorgaande financiële staten vereist. Het type en de impact van de wijzigingen die voortvloeien uit de toepassing van deze nieuwe boekhoudnorm worden hieronder beschreven.

Verscheidene andere aanpassingen en interpretaties treden voor het eerst in werking in 2019, maar hebben geen impact op de geconsolideerde financiële staten van de Groep. De groep heeft geen normen, interpretaties of aanpassingen vroegtijdig toegepast, die gepubliceerd werden maar noch niet in werking traden.

Volgende wijzigingen aan de normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2019:

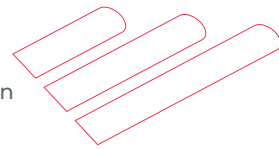
- IFRS 16 – Leasingcontracten – gepubliceerd door de IASB op 13 januari 2016, goedgekeurd door de EU op 31 oktober 2017 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 19 – Personeelsbeloningen, genoemd “Wijziging, herleiding of liquidatie van een plan” - gepubliceerd door de IASB op 7 februari 2018, goedgekeurd door de EU op 13 maart 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 12 – Winstbelastingen, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen cyclus 2015-2017” - gepubliceerd door de IASB op 12 december 2017, goedgekeurd door de EU op 14 maart 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 23 – Financieringskosten, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen cyclus 2015-2017” - gepubliceerd door de IASB op 12 december 2017, goedgekeurd door de EU op 14 maart 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 28 – Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint-ventures, genoemd “Lange-termijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint-ventures” - gepubliceerd door de IASB op 12 oktober 2017, goedgekeurd door de EU op 8 februari 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 3 – Bedrijfscombinaties,

genoemd “Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen cyclus 2015-2017” - gepubliceerd door de IASB op 12 december 2017, goedgekeurd door de EU op 14 maart 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);

- Aanpassing van IFRS 9 – Financiële instrumenten, genoemd “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie” - gepubliceerd door de IASB op 12 oktober 2017, goedgekeurd door de EU op 22 maart 2018 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 11 – Samenwerkingsverbanden, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen cyclus 2015-2017” - gepubliceerd door de IASB op 12 december 2017, goedgekeurd door de EU op 14 maart 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- IFRIC 23 - Onzekerheid over fiscale behandelingen van inkomsten - gepubliceerd door de IASB op 7 juni 2017, goedgekeurd door de EU op 23 oktober 2018 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (vroegtijdige toepassing mogelijk).

### **Impact van de inwerkingtreding van IFRS 16 op de geconsolideerde jaarrekening van de groep**

IFRS 16 vervangt IAS 17 Leasingcontracten, IFRIC 4 Bepalen of een overeenkomst een leasingcontract omvat, SIC-15 Voordelen in gewone leasingcontracten en SIC-27 Evaluatie van de substantie van de transacties die de juridische vorm van een leasingcontract inhouden. Deze norm legt de principes vast voor boekhoudkundige verwerking, evaluatie, voorstelling en te verstrekken informatie over leasingcontracten en vereist dat leasingnemers alle leasingcontracten volgens een uniek model in de balans boeken. De Groep heeft ook beslist de uitzonderingen toe te passen voor het boeken van leasingcontracten waarvan de huurperiode bij aanvang 12 maanden of meer bedraagt en geen aankoopoptie omvatten (“korte termijn-leasingcontracten”), en van leasingcontracten waarvan het onderliggend actief een geringe waarde heeft “activa van geringe waarde”. Banimmo past voor de eerste maal IFRS 16 toe. Hiervoor gebruikt Banimmo de gewijzigde



retrospectieve aanpak met als eerste toepassingsdatum 1 januari 2019. Het gecumuleerd effect van de eerste toepassing van de norm is geboekt op de eerste toepassingsdatum. De Groep heeft besloten de vereenvoudigde overgangsbepalingen toe te passen om niet te moeten herevalueren of een contract een leasingcontract is of omvat op 1 januari 2019. In plaats daarvan heeft de Groep de norm enkel toegepast op contracten die voorheen geïdentificeerd waren als leasingcontracten in toepassing van IAS 17 en IFRIC 4 op de eerste toepassingsdatum. De inwerkingtreding van deze nieuwe IFRS 16 norm op 1 januari 2019 wijzigt de waarderingsregels die betrekking hebben op "C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen", "D. Materiële vaste activa", "H. Gebruiksrechten van leasingcontracten", "P. Schulden verbonden aan leasingcontracten" en "V. Leasingcontracten". De nummering van de waarderingsregels werd bijgevolg aangepast.

#### Impact op de balans op 1 januari 2019

Het passief van de geconsolideerde balans is toegenomen met een totaal bedrag van € 6,52 miljoen waarvan € 5,99 miljoen de "Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" en € 0,53 miljoen "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

Het actief van de balans is gestegen met hetzelfde bedrag aan "Gebruiksrechten van leasingcontracten".

#### Reconciliatie tussen de bedragen opgenomen in toelichting 30 in het jaarverslag van 31 december 2018 en de schuld geboekt op 1 januari 2019

Op 31 december 2018 bedroegen de huren € 1,34 miljoen; geen enkele schuld verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten stemt overeen met dit bedrag, ingevolge de beslissing van Banimmoo om vroegtijdig de huur van de kantoren van haar exploitatiezetel te beëindigen op 31 december 2019.

De verschuldigde bedragen voor erfpachten bedroegen op hun beurt € 10,84 miljoen waarvan 2,18 miljoen reeds gewaardeerd op het actief van de balans en het saldo van € 8,66 miljoen overeenstemt met de schulden van € 6,52 miljoen geboekt op 1 januari 2019 in "Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van

leasingcontracten". Het verschil heeft integraal betrekking op de verdiscontering van de schulden.

#### Gewogen gemiddelde voet

De gewogen gemiddelde discontovoet voor de berekening van de schuld is 4,5%.

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

De nieuwe normen en aanpassingen en interpretaties die werden gepubliceerd maar die nog niet in werking getreden zijn op de datum van publicatie van de financiële staten van de groep zijn hieronder beschreven. De groep heeft de intentie deze normen en interpretaties desgevallend toe te passen vanaf hun toepassingsdatum.

- Aanpassing van IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening, genoemd "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 8 – Boekhoudmethodes, wijziging in boekhoudkundige schattingen en fouten, genoemd "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 10 – Gebeurtenissen na de rapporteringsperiode, genoemd "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving, genoemd "Wijziging van de definitie van de term 'significant'" - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 37 – Provisies, voorwaar-

- delijke passiva en activa, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 39 – Financiële instrumenten: verwerking en waardering, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
  - Aanpassing van IFRS 7 – Financiële instrumenten: te verstrekken informatie, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
  - Aanpassing van IFRS 9 – Financiële instrumenten, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige 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;
- Aanpassing van IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening, genoemd “Onderverdeling van passiva naar kortlopende en langlopende” - gepubliceerd door de IASB op 23 januari 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 – “Investerings in geassocieerde deelnemingen en in joint ventures” - genoemd “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;
- Aanpassing van IFRS 3 – “Bedrijfscombinaties”, genoemd “Definitie van een bedrijf” - gepubliceerd door de IASB op 22 oktober 2018 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening”, genoemd “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.

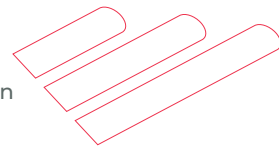
De mogelijke impact van deze normen en wijzigingen werd niet in detail onderzocht.

## **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 be-



komen 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 aankoop prijs 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 meer- prijs 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 ver- werking 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 aankoop prijs 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 aankoop kost 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 intra-groepstransacties, 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 vermogensmuta-

tie 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.

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 belangen heeft, betreffen meestal tijdelijke verenigingen, die opgericht worden voor de

bouw van een pand. In dat geval, wordt dit pand 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 waar- van de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

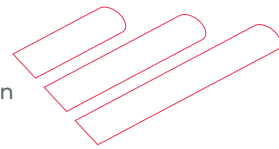
### C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen

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 uitgebraat 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 toestand 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 waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt. De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed. De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0 % tot ongeveer 12,5 % al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5 % afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters 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 V hierna).

Bij overdracht van een vordering, die betrekking heeft op deze minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaar-

borgde 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 40.6 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.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geïnclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dit leasingcontract niet kan worden overgedragen, oordeelt Banimmo dat het gebruiksrecht dat voortvloeit uit het contract geïnclassificeerd kan worden in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en wordt dit gewaardeerd aan reële waarde.

#### 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 omvat 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

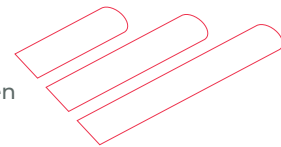
De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de afschrijvingspercentages per component. Deze worden hoofdzakelijk toegepast voor investeringen in hotels en conferentiecentra.

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

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een contract dat betrekking heeft op wagens, kopieertoestellen, kantoorruimten (maatschappelijke zetel en of exploitatiezetel van vennootschappen van de groep) en bijbehorende parkeerplaatsen, wordt het gebruiksrecht van deze leasingcontracten geïnclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd volgens hetzelfde principe als de gebruiksrechten op terreinen of gebouwen die beantwoorden aan de definitie van "Gebouwen in voorraad" (zie punt H hieronder).

#### E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.



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

Geen enkele financieringskost wordt opgenomen in de aankoopprijs van immateriële vaste activa. De immateriële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, 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 GEBUIKSDUUR
Software	3 - 5 jaar
Rechten	2 jaar

## F. Vaste activa aangehouden met het oog op verkoop en beëindigde 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 beëindigde 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 bouwfirm, waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is.

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of 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 geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

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

## H. Gebruiksrechten van leasingcontracten

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten".

De gebruiksrechten van leasingcontracten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd, hetzij de som van volgende elementen:

- het bedrag van de initiële waardering van het huurpassief (zie: schulden verbonden aan

- gebruiksrechten van leasingcontracten);
- in voorkomend geval, het bedrag van de huren betaald op de datum van inwerking-treding of ervoor, onder aftrek van ontvangen huurincentives;
- in voorkomend geval, de initiële directe kosten die werden aangegaan;
- een inschatting van de kosten die zullen moeten gedragen worden bij de afwikkeling en de verwijdering van het onderliggend actief, bij de wederinstandstelling van de site waarop het gelegen is of de wederinstandstelling zoals vereist door de bepalingen en voorwaarden van het leasingcontract van het onderliggend actief, met uitzondering van de kosten die werden aangegaan voor voorraden.

Daarna worden de gebruiksrechten van leasingcontracten gewaardeerd door:

- aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en -waardeverminderingen;
- ze aan te passen om rekening te houden met, in voorkomend geval, de herwaarderingen van schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten.

### **I. 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 recupereerbare 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 terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum nagezien. Waardeverminderingen op goodwill zijn niet omkeerbaar.

### **J. Financiële activa**

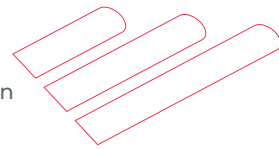
De financiële activa die vallen onder IFRS 9, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, worden initieel gewaardeerd hetzij aan de afgeschreven kostprijs hetzij aan de reële waarde, in functie van de vooropgestelde doelstellingen met betrekking tot de activa van de Groep en van de verwachte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

### **K. Handelsvorderingen en overige vorderingen**

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet betekenisvol is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur als zwak wordt aanzien (ernstig aangestaste 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.



## L. 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 bestemen 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".

## M. 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.

## N. 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.

## O. 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.

## P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden verbonden aan leasingcontracten, waaronder de gebruiksrechten, worden geboekt op de actiefzijde (zie: gebouwen en vastgoedbeleggingen en gebruiksrechten van leasingcontracten), worden verdeeld aan de passivazijde van de balans over “Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten” en “Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten”.

Conform IFRS 16 worden de schulden bepaald door verdiscontering van de toekomstige leasingbetalingen van het contract, met als discontovoet de marginale financieringskost van Banimmo op datum van het contract.

De initiële waardering van de toekomstige betalingen van het contract omvat:

- de betalingen van vaste huren, onder aftrek van te ontvangen huurincentives;
- de betalingen van variabele huren in functie van een index of voet, gewaardeerd op basis van de geldende index voet op het moment van de inwerkingtreding;
- de sommen die verschuldigd zijn ingevolge de residuële waarde van de ontvangen garanties;
- de uitvoeringsprijs van eventuele aankoopoptie indien Banimmo een redelijke zekerheid heeft over de uitvoering ervan;
- de opgelegde boetes in geval van vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract, indien de duur van het leasingcontract de uitvoering van de optie tot vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract door Banimmo in rekening neemt.

Bij elke afsluiting worden de schulden geherwaardeerd door:

- hun boekwaarde te vermeerderen met de verschuldigde interesten voor het huurpassief;
- hun boekwaarde te verminderen met de reeds betaalde huren;
- hun boekwaarde te herwaarderen om in voorkomend geval rekening te houden met de herwaardering van het huurpassief of de wijzigingen aan het leasingcontract of de herziening van de huren die eigenlijk vaste betalingen zijn.

## Q. 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.

## R. Kapitaalsubsidies

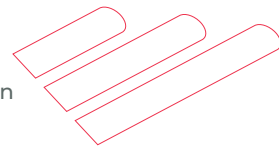
De kapitaalsubsidies worden geboekt onder overige langlopende of kortlopende schulden, en dit als over te dragen opbrengsten.

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

## S. 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 zoverre 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.

## T. 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 voorzorg 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 pensioentoezeggingen 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 rendements-garantie 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.

### U. 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 tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

### V. Huurovereenkomsten

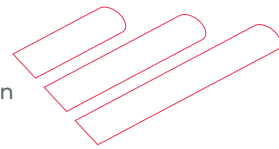
Indien de Groep optreedt als verhuurder (lessor) in het kader van huurovereenkomsten, kan het gaan om:

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.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract ook geassocieerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.

Dit is ook zo wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, maar dit leasingcontract niet kan worden overgedragen. Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer die betrekking heeft op een actief dat beantwoordt aan de definitie van een materieel vast actief, wordt het gebruiksrecht van dat leasingcontract geassocieerd in de rubriek "Materiële vaste activa" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geassocieerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

De reële waarde van de gebruiksrechten wordt initieel gewaardeerd aan kostprijs (zie: gebruiksrechten van leasingcontracten).

Elke winst of verlies die voortvloeit uit de latere evolutie van de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening in "Winsten (verliezen) van reële waarde op vastgoedbeleggingen" ingeval van een waardering als "Vastgoedbelegging" en in Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" in de andere gevallen.

De overeenstemmende schuld wordt geboekt op het passief van de balans, verdeeld over langlopende en kortlopende schulden, in de rubriek "Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

De verdisconteringskosten worden geboekt onder de financiële kosten in de rubriek Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en voor leasingcontracten van korte duur (alook voor contracten die vervallen binnen 12 maanden vanaf de initiële toepassing). In dat geval, worden de leasingcontracten geboekt als gewone korte-termijnleasingcontracten en de verbonden betalingen worden direct geboekt in kosten in functie van hun type.

## W. 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 toegewezen 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 aangekeurde 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.

## X. Sectoriële informatie

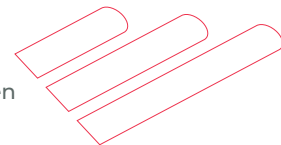
Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en blootgesteld aan risico's en een rentabiliteit welke kunnen afwijken van de risico's en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief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

## Y. 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 bedrijfs-



activiteiten zijn de voornaamste opbrengststromen 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 verzekeringspolis; en
- uitgaven of terugbetalingen met betrekking tot de inkomstenbelasting.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn de stromen uit transacties met lange-termijncriteria 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 voorwerpen 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 ontvan-

gen 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, leningen bij verbonden ondernemingen (moederbedrijf) 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.

## Z. Wijziging in de boekhoudkundige waarderingsregels

De impact van de inwerkingtreding van IFRS 16 vanaf 1 januari 2019 wordt omschreven in punt A hierboven.

## TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De Groep is blootgesteld aan verschillende risico's en onzekerheden inherent aan de evolutie van de sector van vastgoedontwikkeling en verhuur van vastgoed, alsook aan die van de algemene conjunctuur en de financiële sector. Deze risico's en onzekerheden kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep.

### A. Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

De evolutie van de globale economische situatie in de markt waarin de Groep activa bezit of van plan is er te ontwikkelen kan een belangrijke ongunstige impact hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, haar ontwikkelingsstrate-

gie en tenslotte op haar groeivoorzichten. Op heden is de Banimmo Groep voornamelijk afhankelijk van de condities en economische evolutie in de kantorenmarkt in België waarin de groep zich diversifieert via het aanhouden van activa, bebouwd of niet, in de drie regio's van het land.

Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector.

De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees- of zelf wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivoorzichten van de groep.

De Banimmo groep probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur- of verkoopovereenkomst) en zorgt voor snelle commercialisatie ervan. De groep voert eveneens een beleid van snelle rotatie van activa.

## B. Operationele risico's van de vastgoedmarkt

Het resultaat van de Banimmo Groep is afhankelijk van haar vermogen om activa te verkopen of verhuren aan een prijs die toelaat een winstmarge te genereren die rekening houdt met het totaal aan eraan verbonden directe en indirecte kosten.

Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat. De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

- Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;
- Projecten van reeds gecommmercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen;
- Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

De groep werkt in bepaalde gevallen ook met partners waarmee de resultaten maar ook de risico's en onzekerheden verbonden aan projecten worden gedeeld.

Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat de Groep over tot een

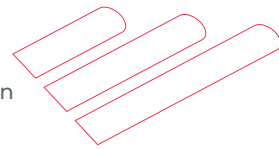
gedetailleerde analyse van de economische omstandigheden waarin het project op de markt zou komen. Die analyse is gebaseerd op een volledige inschatting van de waarde van het gebouw, de huurwaarde, de marktwaarde, de interesse van de markt voor verkoop of verhuur enz... teneinde de potentiële return op de investering te bepalen.

De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van de Groep en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen. Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz...) zowel bij de groep of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz...), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen.

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan elke ontwikkeling overgenomen worden door een "Back up" die onmiddellijk operationeel is. Extern, negotieert de Groep contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommmercialiseerd is.

De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van de



Groep zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. De Groep is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.

De groep wapent zich tegen die risico's door gedetailleerde analyses van die risico's bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen.

De gebouwen die de groep verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico's verbonden aan de huurders, waaronder: insolventie, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz...

De groep wapent zich tegen die risico's door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico's vast te stellen.

### C. Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

De Banimmo groep loopt een liquiditeits- en een kredietrisico dat zou kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, of haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervalddag na te komen.

Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert de groep zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder "Patronale Life".

De financiering van de Groep berust op 31 december 2019 op:

- haar obligatielening waarvan het nominaal bedrag € 43,8 miljoen is;
- bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 20,3 miljoen.

De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 32,8% van het balanstotaal eind 2019.

De Banimmo groep wenst ook haar financieringsbronnen te diversifiëren.

### D. Renterisico

De Groep financiert haar activiteiten voornamelijk met kredieten met vaste rentevoeten die sterk het risico op een verandering in rentevoeten beperken. Een sterke stijging van de rentevoeten in de markt zou dus slechts een geringe invloed hebben op haar huidige verbintenissen, maar riskeert de strategie van de Groep te doen evolueren naar nieuwe verbintenissen aan variabele rentevoeten. De opportuniteiten inzake rentevoeten worden aldus herzien bij elke behoefte aan financiering teneinde de best mogelijke optimalisatie te verzekeren. De huidige impact van een evolutie van de rentevoeten worden ingeschat in toelichting 25.

### E. Wisselkoersrisico

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

### F. 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).

### G. Risico verbonden met covid 19 (coronavirus)

De pandemie van Covid 19 begin 2020 en de maatregelen genomen om de verspreiding van het virus in te dijken zouden een ongunstige impact kunnen hebben op de toekomstige prestatie van de vennootschap, alsook op de waarde van bepaalde activa en passiva. Bijgevolg, is het mogelijk dat aanpassingen, misschien wel belangrijke, zullen dienen geboekt te worden bij het opmaken van de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële staten 2020. Volgens de op heden gekende situatie hebben wij geen kennis van een financiële impact op de financiële staten 2019.

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

31/12/2019

FINANCIËLE ACTIVA		Boekwaarden				Reële waarden	
(in € 000)	Toe- lich- ting	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere element- en van globaal resultaat	Activa aan afge- schreven kost	Totaal	Hierar- chie reële waarde	Totaal
Korlopende en langlo- pende effecten be- schikbaar voor verkoop	9	4 034	-	-	4 034	niveau 3	4 034
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	1 567	1 567	niveau 2	1 567
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	10	-	-	4 216	4 216	niveau 2	4 216
Andere vorderingen(1)	10	-	-	73	73	niveau 2	73
Kas en kasequivalenten	13	22 565	-	-	22 565	niveau 1	22 565

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

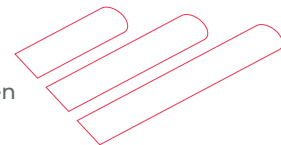
De reële waarde van de vorderingen, van de kas en de kas-equivalenties verschilt niet op gevoelige wijze van de boekwaarde,

rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze activa en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

31/12/2019

FINANCIËLE PASSIVA		Boekwaarden			Reële waarden	
(in € 000)	Toe- lich- ting	Passiva in reële waarde via resul- taat	Passiva aan ge- amortisseerde kost	Totaal	Hierar- chie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	15	-	45 389	45 389	niveau 1	43 854
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	5 251	5 251	niveau 1	5 251
Overige financiële schulden	15	-	16 124	16 124	niveau 2	16 124
Ontvangen waarborgen	18	-	203	203	niveau 2	203
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	12	1 256	6 344	7 600	niveau 2	7 600
Leveranciers en andere schulden (**)	18	-	10 711	10 711	niveau 2	10 711

(\*\*) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.



## FINANCIELE PASSIVA

(in € 000)	Vervaldagen					
	2020	2021	2022	2023	2024	+ 5 jaar
Obligatieleningen	45 407	-	-	-	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	5 251	-	-	-	-	-
Overige financiële schulden	1 124	-	-	-	-	15 000
Ontvangen waarborgen	203	-	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden (**)	7 910	2 801	-	-	-	-

Hiërarchie van de reële waarde:

- **Niveau 1**: de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- **Niveau 2**: 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**: gegevens betreffende het actief of passief welke niet gesteund zijn op waarneembare marktgegevens (niet- waarneembare informatie).

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 vervaldata die van kracht zijn.

### Vastgoedcertificaten Atlantic House

De contractuele voorwaarden van de vastgoedcertificaten geven niet noodzakelijk aanleiding tot kasstromen bestaande uit betalingen van het schuldsaldo 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 globaal resultaat. Bijgevolg werden deze Atlantic House certificaten geboekt aan reële waarde via het netto resultaat (hetzij financiële inkomsten van € 1,0 miljoen in 2019).

### 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 (Bijv. het nieuwe project ING in de joint venture MC<sup>2</sup> Development).

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 voorschotten 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 waarderingen 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 2019 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 waardebeoordeling 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 onderhandelingen 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

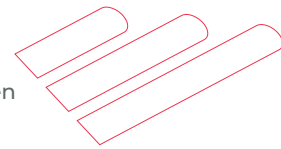
De sectoriële informatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering en interne opvolging die het belangrijkste operationele beslissingsorgaan hanteert (het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur) om de middelen toe te wijzen en de behaalde resultaten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

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur 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.

Geografische sectoren 2019 (in € 000)	België	Frank- rijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 615	-	-	1 615
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-597	-	-	-597
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 018</b>	-	-	<b>1 018</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 143	-	-	2 143
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	58	-	-	58
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>2 201</b>	-	-	<b>2 201</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	500	-	-	500
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-537	-	-	-537
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>-37</b>	-	-	<b>-37</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Operationeel resultaat op gebouwen</b>	<b>3 182</b>	-	-	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoeding	19	-	-	19
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 081	-	-	-1 081
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	-394	-	-	-394
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 603	-	-	1 603
(Toevoeging) en terugneming van vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-822	-	-	-822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 507</b>	-	-	<b>2 507</b>
Administratieve kosten	-4 280	-	-	-4 280
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>-1 773</b>	-	-	<b>-1 773</b>
Netto financiële kosten				-2 776
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten				-9
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				199
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				417
Belastingen				-429
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-4 371</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				1 643
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-2 728</b>

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 2019 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

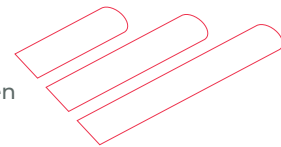
(in € 000) op 31 december 2019	België	Frankrijk	Niet toegevoegd	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	964	-	-	964
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	6 200	-	-	6 200
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	15	-	-	15
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	135	-	-	135

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2019 weer:

(in € 000) op 31 december 2019	België	Frankrijk	Niet toegevoegd	Totaal
Sectoriële activa	127 635	-	-	127 635
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 221	-	-	5 221
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>132 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 856</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>132 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 856</b>

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de gebouwen in voorraad en de financiële activa. In tegenstelling tot 2018, en ingevolge de vernieuwde focus van Banimmo op haar activiteiten in België, omvatten de sectoriële activa de totaliteit van de activa.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden. In tegenstelling tot 2018, en ingevolge de vernieuwde focus van Banimmo op haar activiteiten in België, omvatten de sectoriële passiva de totaliteit van de passiva.



Geografische sectoren 2018 (in € 000)	België	Frank- rijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 384	-	-	1 384
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 035	-	-	-1 035
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>349</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 125	-	-	2 125
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-335	-8	-	-343
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 790</b>	<b>-8</b>	<b>-</b>	<b>1 782</b>
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
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 620</b>	<b>1 154</b>	<b>-</b>	<b>2 774</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>3 759</b>	<b>1 146</b>	<b>-</b>	<b>4 905</b>
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 terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-800	-	-	-800
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-2 471	-	-	-2 471
Andere lasten en operationele opbrengsten	-1 170	-172	-	-1 342
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>455</b>	<b>974</b>	<b>-</b>	<b>1 429</b>
Administratieve kosten	-4 712	-54	-	-4 766
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>-4 257</b>	<b>920</b>	<b>-</b>	<b>-3 337</b>
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
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-6 243</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				745
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-5 498</b>

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 € 000) op 31 december 2018	België	Frankrijk	Niet toegevoegen	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

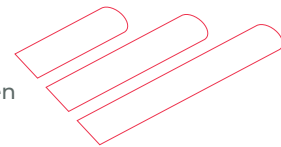
De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2018 weer:

(in € 000) op 31 december 2018	België	Frankrijk	Niet toegevoegen	Totaal
Sectoriële activa	97 453	28 604	-	126 057
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 819	-	-	4 819
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>102 272</b>	<b>28 604</b>	<b>-</b>	<b>130 876</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>119 302</b>	<b>11 574</b>	<b>-</b>	<b>130 876</b>

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.



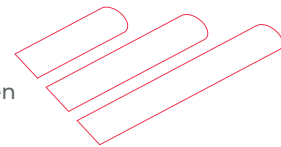
## B. Secteurs d'activités

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitssector.

Activiteitssectoren 2019 (in € 000)	Kantoor- gebouwen	Commerci- ele ruimten	Semi-in- dustriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 615	-	-	1 615
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-597	-	-	-597
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 018</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 143	-	-	2 143
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	58	-	-	58
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>2 201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 201</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	500	-	-	500
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-537	-	-	-537
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>-37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-37</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Inkomsten uit de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>3 182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoeding	19	-	-	19
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Inkomsten uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 081	-	-	-1 081
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	-394	-	-	-394
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 603	-	-	1 603
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-822	-	-	-822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 507</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2019	Kantoor- gebouwen	Commerci- ele ruimten	Semi-in- dustriële gebouwen	Totaal
Totaal activa				
Vastgoedbeleggingen	27 716	-	-	27 716
Gebouwen in voorraad	57 028	-	835	57 863
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 987	-	-	5 987
Activa van de beëindigde activiteiten	-	-	-	-
Niet toegewezen	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>90 731</b>	<b>-</b>	<b>835</b>	<b>91 566</b>

(in € 000) Acquisities op 31 december 2019	Kantoor- gebouwen	Commerci- ele ruimten	Semi-in- dustriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	964	-	-	964
Gebouwen in voorraad	6 200	-	-	6 200
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>7 164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 164</b>



Activiteitssectoren 2018 (in € 000)	Kantoor- gebouwen	Commerci- ele ruimten	Semi-in- dustriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 384	-	-	1 384
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-1 035	-	-	-1 035
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>349</b>	-	-	<b>349</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 125	-	-	2 125
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-343	-	-	-343
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 782</b>	-	-	<b>1 782</b>
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
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 687</b>	<b>-533</b>	<b>1620</b>	<b>2 774</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>3 818</b>	<b>-533</b>	<b>1620</b>	<b>4 905</b>
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 terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-800	-	-	-800
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-2 471	-	2 471
Andere lasten en operationele opbrengsten	-1 281	-61	-	-1 342
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 448</b>	<b>-3 065</b>	<b>1620</b>	<b>1 429</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2018	Kantoor-gebouwen	Commerciële ruimten	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	27 833	-	-	27 833
Gebouwen in voorraad	49 763	-	835	50 598
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Activa van de beëindigde activiteiten	-	28 604	-	28 604
Niet toegewezen	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>77 596</b>	<b>28 604</b>	<b>835</b>	<b>107 035</b>

(in € 000) Acquisities op 31 december 2018	Kantoor-gebouwen	Commerciële ruimten	Semi-industriële gebouwen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1 251	-	-	1 251
Gebouwen in voorraad	613	-	-	613
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 864</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 864</b>

## TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2019	2018
<b>OPENINGSBALANS</b>	<b>27 833</b>	<b>26 995</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	943	1 224
Transfer tussen rekeningen (toelichting 7)	21	-
Verkopen	-	-
Winst (verlies) in reële waarde (toelichting 21)	-1 081	-386
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>27 716</b>	<b>27 833</b>

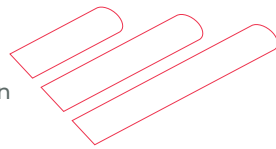
In 2019 zoals in 2018 werd geen enkele verkoop noch acquisitie van een vastgoedbelegging gerealiseerd. De gekapitaliseerde uitgaven hebben voornamelijk betrekking op renovaties in de gebouwen NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building). Voor een bedrijving van deze gebouwen, zie deel een van het jaarverslag.

De bepaling van de reële waarde berust op marktindicatoren, en de waardering wordt bepaald door onafhankelijke experts met een relevante en erkende professionele bevoegdheid, alsook een recente ervaring in de geografische ligging en de activaklassen van de aangehouden vastgoedbeleggingen. Deze aanpak wordt beschreven in toelichting 2 punt C.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op invoergegevens van niveau 2 en 3 op de reële waardeschaal (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 van- uit 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 NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building), die verschillende activiteitssectoren betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwantitatieve 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 %.

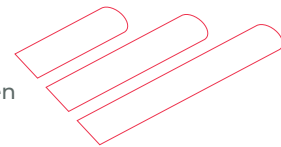
Een positieve variatie van deze kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 1,6 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio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

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 € 000)	Gebruiks- rechten van leasingcon- tracten	Technische installaties, meubilair en rollend materieel	Andere ma- teriële vaste Activa	Totaal
<b>Op 1 januari 2018</b>				
Aankoopwaarde	-	1 782	-	1 782
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-1 563	-	-1 563
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>-</b>	<b>219</b>	<b>-</b>	<b>219</b>
<b>Boekjaar 2018</b>				
Nettowaarde bij opening	-	219	-	219
Aankopen	-	33	-	33
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Uitgaand uit consolidatiekring	-	-39	-	-39
Afschrijvingen	-	-102	-	-102
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
<b>Op 31/12/2018</b>				
Aankoopwaarde	-	1 557	-	1 557
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-1 446	-	-1 446
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
<b>Boekjaar 2019</b>				
Nettowaarde bij opening	-	111	-	111
Aankopen	515	13	-	528
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-21	-	-21
Afschrijvingen	-14	-78	-	-92
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>526</b>
<b>Au 31/12/2019</b>				
Aankoopwaarde	515	1 548	-	2 063
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-14	-1 523	-	-1 537
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>526</b>

In 2018 beantwoordt het bedrag dat geboekt is als 'uitgaand uit consolidatiekring' 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.



Ingevolgde de inwerkingtreding van IFRS 16: "Leasingcontracten", worden de gebruiksrechten op de leasingcontracten in welke de Groep tussenkomt als leasingnemer, de kantoorruimten (maatschappelijke en/of exploitatiezetel van de vennootschappen van de groep) en de bijbehorende parkeerplaatsen, geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kost (zie toelichting 2.A, D en H).

In 2019 betreffen deze gebruiksrechten de huur van een kantooroppervlakte bestemd voor de maatschappelijke zetel van Banimmo die in werking is getreden op 1 november 2019.

De gebruiksrechten waarbij de groep leasingnemer is en die betrekking hebben op wagens en kopieertoestellen worden beschouwd als immaterieel.

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 € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>4 819</b>	<b>5 271</b>
Aankopen	-	2 441
Kapitaalverhoging	281	94
Verkopen (toelichting 20)	-	-270
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	199	3 277
Terugneming / (Waardevermindering) op verbonden ondernemingen en joint ventures	-	-
Ontvangen dividenden	-	-
Overdracht naar vaste activa bestemd voor de verkoop en de beëindigde activiteiten	-	-5 994
Wijziging in de consolidatiekring	-78	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>5 221</b>	<b>4 819</b>
Waarvan:		
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-

Op 31 december 2019 is Banimmo eigenaar van de joint venture MC<sup>2</sup> Development voor een boekwaarde van € 0,36 miljoen, van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een boekwaarde van € 4,85 miljoen en van de geassocieerde deelneming Urbanove voor een boekwaarde nul.

### 1. JOINT VENTURE MC<sup>2</sup> DEVELOPMENT: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,005 MILJOEN

Nadat ze de aanbesteding won van ING Bank voor de bouw van een gebouw voor haar activiteitscentrum in Louvain-la-Neuve richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liègeois) in 2018 de joint venture MC<sup>2</sup> Development op, waarin ze elk 50 % van de participaties aanhouden.

Le permis de construire est devenu exécutoire et libre de tout recours en février 2020 pour un immeuble de bureaux de 10.200 m<sup>2</sup>. L'immeuble qui sera BREEAM Excellent est en cours de construction.

Een huurovereenkomst van 12 jaar vast werd getekend met ING-bank eind februari 2019 voor ingebruikname voorzien eind 2021.

De structuurkosten van de vennootschap zijn verwaarloosbaar in het resultaat van 2019.

## **2. GEASSOCIEERDE DEELNEMING GRONDBANK THE LOOP: POSITIEF RESULTAAT VAN € 0,2 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).

In 2019, werd een perceel van het terrein Veld 5 ingebracht in de verbonden onderneming Espevelo1 (aangehouden door Banimmo groep voor 92,5% -zie toelichting 31) teneinde er twee kantoorgebouwen te ontwikkelen (zie toelichting 11). Deze inbreng heeft toegelaten aan de geassocieerde deelneming GrondBank the Loop om een positief resultaat van 0,2 miljoen euro te genereren (aandeel groep).

## **3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT (URBANOVE)**

### ***α. Gerechtig reorganisatieplan***

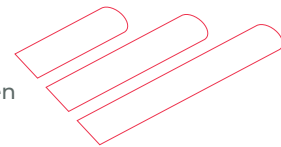
De geconsolideerde waarde in de rekeningen van Banimmo van de geassocieerde deelneming Urbanove werd volledig afgewaardeerd in 2014. Deze beslissing vloeide voort uit de vaststelling door Urbanove van belangrijke waardeverliezen voor projecten in Namen en Verviers, die gedragen werden door haar dochterondernemingen.

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 Douthout 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.

Waarde in aandeel 100% (in € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouerie d'outrepont	Avenir promotion	Consolidatie
Langlopende activa	-	-	-	-	-
Kortlopende activa	200	55	7	136	398
– waarvan kas en kasequivalenten	-	23	7	136	166
Eigen vermogen	-2.978	-1.054	3	131	-3.898
Langlopende passiva	3.167	69	-	-	3.236
– waarvan langlopende financiële passiva	3.167	-	-	-	3.167
Kortlopende passiva	11	1.040	4	5	1.060
– waarvan kortlopende financiële passiva	-	884	-	-	884
Lasten	-12	-47	-5	-6	-70
– waarvan afschrijvingen	-	-	-	-	-
– waarvan financiële lasten	-	-37	-	-	-37
– waarvan belastingenlast op het resultaat	-	-	-	-	-
Opbrengsten	-	1	-	-	1
– Waarvan intrestopbrengst	-	-	-	-	-
– waarvan belastingenopbrengst op het resultaat	-	-	-	-	-
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten	-12	-46	-5	-6	-69
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-	-	-
Andere elementen van het globale resultaat	-	-	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-12	-46	-5	-6	-69
Deelnemingspercentage van Banimmo	44,38%	44,12%	44,12%	44,12%	
Resultaat op aandeel banimmo (zie toelichting 8)	-5	-20	-2	-3	-30

### PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
<b>2019</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	NC	1.949	NC	-	-	50	140
Schoonmeers Bugten SA	België	C	64	C	227	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	NC	1.440	NC	-	-	50	64
Project Development Survey and Management CVBA	België	C	-	C	192	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	NC	-	NC	3.236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	België	C	398	C	1.060	-		
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	NC	1.811	NC	531	-	50	-5
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	C	17	C	561	-		
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>								<b>199</b>

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
<b>2018</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	NC	1 942	NC	-	-	50,00%	-177
Schoonmeers Bugten SA	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 SA (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	NC	-	NC	-	11 391	49,00%	3 553
Conferinvest SA (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	C	-	C	-	-	-	
Lex 84 SA (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	NC	-	NC	-	-	49,00%	-
Lex 84 SA (eind 2017 getransfereerd naar vaste activa bestemd voor de verkoop)	België	C	-	C	-	-	-	
Urbanove Shopping Development SA	België	NC	-	NC	4 056	-	44,38%	-
Urbanove Shopping Development SA	België	C	451	C	166	-	-	
Bureau Cauchy C SA (verkoop in 2018)	België	NC	-	NC	-	-	50,00%	-
Bureau Cauchy C SA (verkoop in 2018)	België	C	-	C	-	-	-	
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	NC	166	NC	-	-	50,00%	-3
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	C	153	C	135	-	-	
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>								<b>3 277</b>

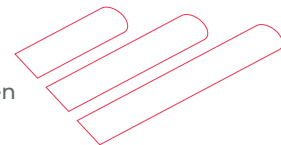
\* NC = langlopende activa, C = kortlopende activa.

(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 € 000)	2019	2018
Langlopende leningen	581	232
Andere financiële activa op lange termijn	-	578
Kortlopende leningen	987	938
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	4 033	3 039
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>5 601</b>	<b>4 787</b>



## A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>232</b>	<b>158</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	331	65
Ontvangen terugbetalingen	-	-
Renteopbrengsten	18	9
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>581</b>	<b>232</b>

In 2019 betreffen de leningen op lange termijn de kasvoorschotten die Banimmo verleende aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop van € 0,31 miljoen (€ 0,23 miljoen in 2018) en de joint venture MC<sup>2</sup> Development van € 0,27 miljoen. 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 € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>578</b>	<b>1 418</b>
Aankopen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-840
Verkopen / terugbetalingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen	-578	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>-</b>	<b>578</b>

De andere financiële activa zijn samengesteld uit een participatie ter waarde van € 0,6 miljoen in de vennootschap Charleroi Expo Congrès cvba. Deze vennootschap werd in vereffening gesteld in het tweede halfjaar van 2019 en op basis van de informatie gekend door de groep, zal de waarde van deze participatie niet gerecupereerd worden. Bijgevolg, werd een waardevermindering geboekt en de waarde op nul gebracht.

**C. LENINGEN OP KORTE TERMIJN**

(in € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>938</b>	<b>19 171</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-8	-8 966
Overboeking van langlopende leningen	53	840
Wijziging van de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-10 205
Renteopbrengsten	4	98
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>987</b>	<b>938</b>

Banimmo heeft geen enkele nieuwe korte termijn lening toegekend gedurende het jaar 2019. De leningen op korte termijn zijn samengesteld uit een vordering op de vennootschap Besix Red van € 1,0 miljoen. Deze laatste, vervallen in april 2019 werd nog niet terugbetaald, maar is gegarandeerd door Besix Red (koper van de vennootschap Le Côté Verre).

**D. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP**

(in € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>3 039</b>	<b>2 920</b>
Aankopen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde geboekt in resultaat	994	119
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>4 033</b>	<b>3 039</b>
Waarvan aandelen beschikbaar op korte termijn	-	-
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP</b>	<b>4 033</b>	<b>3 039</b>

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoed- certificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen.

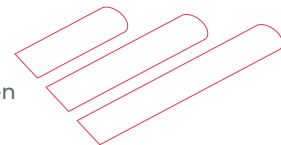
Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebepaling aan netto-investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2019 heeft deze waardering een belangrijke stijging van de waarde van de certificaten getoond, wat toegelaten heeft een herwaardering voor een bedrag van € 1,0 miljoen te boeken.

De certificaten hebben een waarde van € 4,0 miljoen op 31 december 2019.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2019 voor een bedrag van € 4,6 miljoen (€ 3,8 miljoen in 2018) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 0,6 miljoen (€ 0,2 miljoen in 2018), de andere financiële activa op lange termijn van € 0,0 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2018) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 4,0 miljoen (€ 3,0 miljoen in 2018).

De kortlopende financiële activa geboekt op de balans van 31 december 2019 voor een bedrag van € 1,0 miljoen (€ 0,9 miljoen in 2018) 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 € 000)	2019	2018
Bruto-handelsvorderingen	6 484	7 603
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-3 274	-3 274
Netto-handelsvorderingen	3 210	4 329
Regularisatierekeningen	654	629
Andere vorderingen	3 207	1 925
<b>HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN</b>	<b>7 071</b>	<b>6 883</b>
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 636	-1 489
Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	5 435	5 394

Banimmo had een vordering van € 3,9 miljoen op de vennootschap Tour Eiffel (koper van de vennootschap Affine R.E. SA. Banimmo had aan Affine R.E. SA, vorige controlerende aandeelhouder, op 9 november 2017, aandelen verkocht 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, vorige controlerende aandeelhouder, er alleen aandeelhouder van zou worden. Banimmo heeft dus op 9 november 2017 de aandelen de SAS Paris Vaugirard, houder van de Galerie Vaugirard in Parijs, overgedragen aan Affine R.E. SA, in de omstandigheden bepaald in een verslag van een comité van onafhankelijke bestuurders bijgestaan door een onafhankelijk expert in toepassing van art. 524 van de Vennootschapswet. De verkoopprijs werd voorlopig bepaald op het moment van de verkoop, de definitieve prijs zal afhangen van het netto boekhoudkundig actief van de vennootschap na de verkoop van de Galerie Vaugirard, normaal voorzien tegen eind 2018. Ingevolge deze verrichting had Banimmo een schuldvordering van € 3,9 miljoen op Affine R.E. SA.

De vennootschap Affine R.E. SA is er niet in geslaagd om een koper te vinden voor het gebouw Vaugirard in 2018. 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 referentieaandeelhouder, 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 schuldvordering verminderd wordt tot een bedrag van € 1,4 miljoen netto. In 2019, werd actie ondernomen door de vennootschap Tour Eiffel teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren en aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering tot gevolg.

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 € 1,4 miljoen in 2019 (€ 0,3 miljoen in 2018). In 2019 liggen BTW-herzieningen met betrekking tot de activa "NETWORKS NØR" (voorheen North Plaza) en "NETWORKS Gent" aan de basis van deze schuldvoordring.

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit:

- Een vordering van € 0,75 miljoen op de nieuwe uitbater van het hotel Mercure Chantilly, waarbij het leningsbedrag in 5 gelijke schijven zal worden terugbetaald tussen 1 februari 2021 en 1 februari 2025.
- De lineaire spreiding van de huren, honoraria en werken van € 0,8 miljoen met betrekking tot de meest recente verhuringen in de gebouwen "NETWORKS Forest" (voorheen Diamond Building) en het gebouw "DA VINCI - H5".

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

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 € 0,19 miljoen bedragen, waarvan € 0,02 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,17 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.

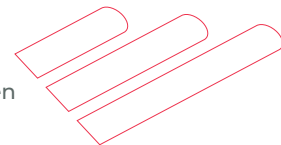
(in € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	<b>3 274</b>	<b>1 252</b>
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen op verkochte gebouwen	-	2 470
Uit de consolidatiekring	-	-178
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-270
Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-
<b>OP AFLUITINGSDATUM</b>	<b>3 274</b>	<b>3 274</b>

In het boekjaar dat op 31 december 2019 afgesloten werd, boekte Banimmo geen enkele waardevermindering op handelsvorderingen (€ 0,6 miljoen in 2018) noch enige terugneming van waardeverminderingen op vorderingen (€ 0,27 miljoen in 2018).

In voorkomend geval, worden toevoeging aan en de terugneming van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

## 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 herpositivering en terreinen bestemd voor verkoop.



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

(in € 000)	2019	2018
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>50 598</b>	<b>98 035</b>
Aankopen	3 050	-
Gekapitaliseerde uitgaven	3 150	613
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	1 603	2 205
Verkopen	-538	-50 255
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>57 863</b>	<b>50 598</b>

(in € 000)	2019	2018
<b>Aanschaffingswaarde</b>	<b>83 497</b>	<b>77 835</b>
Waardeverminderingen	-25 634	-27 237
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>57 863</b>	<b>50 598</b>

In 2019, heeft Banimmo de acquisitie gerealiseerd door een inbreng in natura van € 3,0 miljoen van een perceel in Gent waarvoor de nodige vergunningen werden bekomen. De investeringsuitgaven van € 1,8 miljoen betreffen de bouwwerken die gestart zijn voor de realisatie van 2 kantoorgebouwen, ONE (6.011 m<sup>2</sup>) en TWO (9.337 m<sup>2</sup>) die BREEAM Excellent gecertificeerd zullen zijn, op de site The Loop in Gent met oog op verhuring aan meerdere huurders.

De investeringsuitgaven van € 1,2 miljoen betreffen de herontwikkelingswerken van het gebouw "NETWORKS NØR" (voorheen North Plaza). Het betreft een passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn, en aldus zal kunnen beantwoorden aan de belangrijke vraag naar kwalitatieve huuroppervlakten vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de nabijheid van een multimodaal transportcentrum.

Banimmo is overgegaan tot de verkoop van het gebouw "RAKET 60" (voorheen DA VINCI Quentris) waarvan de waarde € 0,5 miljoen bedroeg.

#### WAARDEVERMINDERINGen en terugnemingen van waardeverminderingen OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verschillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen of terugnemingen van waardevermindering in 2019 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Deze aanpassingen voor een totaalbedrag van € 1,6 miljoen betreffen de gebouwen: "BÅLE AES" (- € 0,3 miljoen), "DA VINCI - H2" (- € 0,1 miljoen), "SDEC CHARLEROI" (- € 0,2 miljoen), "RAKET 40" (+ € 0,4 miljoen), "DA VINCI - H5" (+ € 0,6 miljoen) en "NETWORKS NØR" (+ € 1,2 miljoen).

In 2019 beantwoordt geen enkel actief aan de definitie van "Bestellingen in uitvoering"..

## NOTE 12: GEBRUIKSRECHTEN

In 2019, heeft Banimmo voor de eerste maal de nieuwe norm IFRS 16 betreffende leasingcontracten toegepast. De waarderingsregels van de Banimmo groep werden aangepast (zie toelichting 2) en de impact op de balans op 1 januari 2019 alsook een reconciliatie tussen de bedragen opgenomen in toelichting 30 in het jaarverslag op 31 december 2018 en de schuld geboekt op 1 januari 2019 zijn er voorgesteld.

Eind 2019 betreft de waardering van de gebruiksrechten van leasingcontracten drie categorieën activa:

### 1. Vastgoedbeleggingen

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een huurovereenkomst die betrekking heeft op het terrein waarop Banimmo het gebouw "DA Vinci H3" aanhoudt, dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is ook geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde. Dit leasingcontract was reeds gewaardeerd volgens hetzelfde principe zoals dit bepaald in IFRS 16 sinds 2013 ingevolge de verkoop van het vruchtgebruik van het gebouw opgetrokken op dit terrein (zie uitleg in toelichting 21).

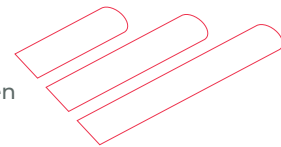
Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2019	2018
<b>Betaalde canons</b>	<b>212</b>	-
Variatie in reële waarde van gebruiksrechten	346	-
Overgedragen of verdisconteerde huren	-212	-
Verdisconteringskosten	78	-
Waarde gebruiksrechten	1 256	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-1 129	-
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-127	-
	<b>212</b>	-

### 2. Gebouwen in voorraad

Banimmo komt tussen als leasingnemer in verschillende leasingcontracten die betrekking hebben op onbebouwde terreinen of terreinen waarop zij een gebouw aanhoudt dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dat kan verkocht kan worden. Het gebruiksrecht van deze leasingcontracten is geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Het betreft de terreinen DA Vinci H2, DA Vinci H5, AES Bâle en Raket 40.

Bovendien, komt Banimmo als leasingnemer tussen in een leasingcontract dat betrekking heeft op het terrein Raket 60-66, dat echter verkocht werd eind 2019.



Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2019	2018
<b>Betaalde canons</b>	<b>536</b>	-
Afschrijvingen van gebruiksrechten	380	-
Verdisconteringskosten	9	-
Waarde gebruiksrechten	5 987	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-5 345	-
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-495	-
	<b>536</b>	-

### 3. Materiële vaste activa

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een leasingcontract dat betrekking heeft op lokalen waar haar maatschappelijke zetel gevestigd is, en die beantwoorden aan de definitie van materieel vast actief. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2019	2018
<b>Betaalde huren</b>	<b>12</b>	-
Afschrijvingen van gebruiksrechten	14	-
Verdisconteringskosten	0	-
Waarde gebruiksrechten	501	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-436	-
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-67	-
	<b>12</b>	-

## TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 000)	2019	2018
Termijnbeleggingen	-	-
Liquide middelen	22 565	6 979
	<b>22 565</b>	<b>6 979</b>

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

(in € 000)	2019	2018
Kas en kasequivalenten	22 565	6 979
Kaskrediet	-	-
	<b>22 565</b>	<b>6 979</b>

## TOELICHTING 14: KAPITAAL

(in € 000)	Aantal aandel- en (excl. eigen aandelen)	Gestort kapitaal	Reserves verbonden Aan het kapitaal	Totaal
<b>Op 31 december 2017</b>	11 248	79 500	392	79 892
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2018</b>	11 248	79 500	392	79 892
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-49 500	-	-49 500
<b>Op 31 december 2019</b>	11 248	30 000	392	30 392

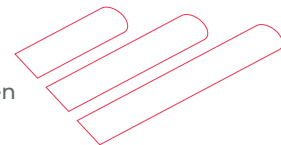
De reserve die eind 2019 verbonden is aan het kapitaal omvat de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatielening in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15). Alle aandelen geven enkel recht op een gewoon dividend.

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 2019 over 106 620 eigen aandelen.

Op 31 december 2019 zijn alle aandelen volgestort. Elk aandeel geeft recht op één stem.

## TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	2019	2018
<b>Langlopend</b>		
Kredietlijn — vlottende rente	-	5 250
Obligatielening — vaste rente	-	43 284
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	14 982	-
	14 982	48 534
<b>Kortlopend</b>		
Kredietlijn — vlottende rente	5 250	550
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	45 407	2 214
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	484	8 082
Andere financiële schulden	1	5
	51 142	10 851
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>66 124</b>	<b>59 385</b>



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

(in € 000)	2019	2018
Leningen met vlottende rente	5 250	5 800
Leningen met vaste rente	60 873	53 580
Renteloze schulden	1	5
	66 124	59 385

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. 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 2019 over een bilaterale banklening voor een nominaal bedrag van € 5,2 miljoen, volledig gebruikt, dat vervalt in juni 2020. Deze is dus opgenomen in de kortlopende financiële schulden.

Als waarborg voor haar leningen met vlottende rentevoet stond de Groep op 31 december 2019, net zoals op 31 december 2018 een hypothecaire inschrijving toe van € 1,0 miljoen en een hypothecair mandaat van € 11,0 miljoen.

#### B. OBLIGATIELENING

Banimmo heeft in februari 2015 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. Patronale Life heeft een deel van deze Obligaties ten belope van € 400 000 gekocht, waarbij het saldo aan toonder op 19 februari 2019 werd terugbetaald, tegen de nominale waarde van de Obligaties die in 2019 vervallen, met inbegrip van de op 19 februari 2019 verschuldigde jaarlijkse coupon. Op 31 december 2019 werden de obligaties geboekt in kortlopende financiële schulden gezien hun vervaldag op 19 februari 2020.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich ertoe verbonden om de ratio "financiële schuld/balanstotaal" van 75% niet te overschrijden. De ratio bedroeg 32,79% eind 2019.

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 (€ 43,8 miljoen), hetzij minimum € 29,2 miljoen. Deze covenant is nageleefd (€ 107 miljoen niet bezwaarde activa) op 31 december 2019.

### C. 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, een lening toe van € 8,0 miljoen om de Groep in staat te stellen de vervaldagen voor haar terugbetalingen na te komen alsook nieuwe vastgoedontwikkelingen te kunnen opstarten op de terreinen waarvoor uitvoerbare vergunningen bekomen waren.

Deze lening, afgesloten op 18 mei 2018, draagt een vaste rentevoet van 10% en verviel eind 2019. 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.

Banimmo heeft in 2019 twee nieuwe leningen afgesloten, toegekend door Patronale Life:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige zekerheid of pand, en die het krediet van € 8,0 miljoen toegekend in mei 2018 voor het openbaar overnamebod beëindigt en vervangt;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan dezelfde rentevoet en eveneens zonder zekerheden of pand, beschikbaar voor opvraging, voor de financiering van projecten.

Deze middelen, ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder, laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de lijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden aan eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

Op 31 december 2019 is de achtergestelde lening van € 15 miljoen helemaal opgenomen; het krediet van € 12,5 miljoen blijft echter beschikbaar.

### D. LENING DOLCE CHANTILLY GEBOEKT ALS PASSIVA VERBONDEN AAN DE ACTIVA VAN DE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN

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

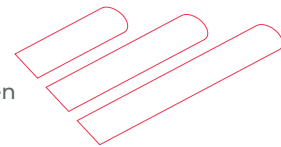
Gezien de activiteit van de dochteronderneming Dolce Chantilly als een beëindigde activiteit werd beschouwd (zie toelichting 36), werd deze lening niet verwerkt als "Kortlopende financiële schuld", maar wel degelijk onder de "Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten". Deze lening werd op het eind van elk kwartaal terugbetaald voor € 0,350 miljoen.

Om deze lening te waarborgen, had 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.

Op 20 november 2019 heeft het hotel Golf Hôtel de Chantilly deze lening volledig terugbetaald en werd de garantie gelicht.

Op 19 december 2019 werd de vennootschap Golf Hôtel de Chantilly verkocht; meer informatie hierover in beschikbaar in toelichting 36.





## TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsactiva en belastingspassiva worden gecompenseerd wanneer er een juridisch afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingsactiva 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 € 000)	2019	2018
Uitgestelde belastingsactiva	-	-
Uitgestelde belastingspassiva	-	-
Totaal netto uitgestelde belastingen	-	-

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in € 000)	2019	2018
<b>BIJ OPENING</b>	-	281
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	-	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-281
Andere bewegingen	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	-	-

### UITGESTELDE BELASTINGSPASSIVA

Geen enkel uitgesteld belastingpassief werd geboekt. Deze worden gecompenseerd door niet-geboekte uitgesteld belastingactiva ingevolge het feit dat de groep geen zekerheid heeft dat zij toekomstige inkomsten zal kunnen gebruiken op korte- of middellange termijn.

### UITGESTELDE BELASTINGSACTIVA

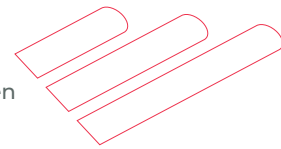
Uitgestelde belastingsactiva (in € 000)	Op over draagbare verliezen	Op vast- goed beleggin- gen	Op af- geleide financiële instru- menten	diverse	Totaal
<b>Op 1 januari 2018</b>	281	-	-	-	281
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-281	-	-	-	-281
Andere	-	-	-	-	-
Transfer van uitgestelde belastingpassiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2018</b>	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-
Transfer van uitgestelde belastingpassiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2019</b>	-	-	-	-	-

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, wordt geschat op € 107 miljoen in 2019 (€ 109 miljoen in 2018).

De recente belastinghervorming in België heeft een minimumbelasting geïntroduceerd voor bedrijven met een winst van meer dan € 1 miljoen. Deze ondernemingen mogen vanaf heden bepaalde fiscale aftrekken niet volledig meer toepassen boven dit bedrag. Aldus, zijn de aftrekken zoals overgedragen verliezen en overgedragen inkomsten die definitief belast zijn voortaan beperkt tot € 1 miljoen vermeerderd met 70% van de winst na verwerking van dit bedrag van € 1 miljoen. Bijgevolg, zullen 30% van de winsten die dit bedrag van € 1 miljoen overschrijden, niet meer mogen geneutraliseerd worden door de hogervermelde aftrekken. Er is op heden geen enkele verkoop van een gebouw lopende of voorzien die de toepassing van deze aftrekbeperking tot gevolg zou hebben. Gezien de aard van de verrichtingen van de groep, heeft deze fiscale maatregel geen significante invloed op de verschillen tussen de fiscale waarde en de geconsolideerde waarde van de vastgoedbeleggingen en de gebouwen in voorraad.

## TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(in € 000)	Fisca- le waar borgen op verkopen van Vastgoed	Huurwaar borgen op verkopen van Vastgoed	Rechtsza- ken	Voorzie- ning voor sanering	Totaal
<b>Op 1 januari 2018</b>	-	1 369	130	120	1 619
Min langlopend deel	-	-1 369	-101	-120	-1 590
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
<b>Geboekt in de geconsolideerde resulta- tenrekening:</b>	-	-	-	-	-
– Beweging in consolidatiekring	-	-93	-	-	-93
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	-	-	-
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	141	-	-	141
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	41	-	9	50
<b>Op 31 december 2018</b>	-	1 094	130	111	1 335
Min langlopend deel	-	-1 094	-101	-111	-1 306
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
<b>Geboekt in de geconsolideerde resulta- tenrekening:</b>	-	-	-	-	-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	175	-	175
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	92	-	-	92
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	29	101	8	138
<b>Op 31 december 2019</b>	-	973	204	103	1 280
Min langlopend deel	-	-973	-175	-103	-1 251
Kortlopend deel	-	-	29	-	29



De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten, desgevallend, 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 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 2019 was de risicodekking vervallen, en heeft Banimmo, na laattijdige facturaties van kosten ten bedrage van € 29k te hebben betaald, geacht het saldo van de voorziening van € 31k te kunnen terugnemen.

In 2016 heeft Banimmo, bij de verkoop van het gebouw Alma Court 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 2019 bedraagt het maximumrisico voor Banimmo € 4,0 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. In 2019, op basis van een nieuwe risico-inschatting, werd een terugnemering van voorziening geboekt van € 0,06 miljoen, waarbij het risico aldus op € 0,97 geschat werd. Deze voorziening 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. In 2019, werd een voorziening van € 0,18 miljoen geboekt in het kader van een geschil tussen Banimmo en OMNAM die in 2017 kandidaat-koper was van het hotel Chantilly. De lopende onderhandelingen schijnen tot een vergoeding te liggen ter hoogte van het voorziene bedrag.

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 2019 bedraagt deze voorziening € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

## TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in € 000)	2019	2018
Handelsschulden	10 634	6 339
Te betalen dividenden	-	-
Ontvangen voorschotten	203	397
Fiscale schulden	27	102
Sociale schulden	34	325
Schulden m.b.t. financiële leasing	-	1 390
Andere schulden	656	923
<b>Totaal van handelsschulden en andere schulden</b>	<b>11 554</b>	<b>9 476</b>
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-2 801	-1 256
<b>Kortlopende handelsschulden en andere schulden</b>	<b>8 753</b>	<b>8 220</b>

De meerderheid van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen 3 maanden.

Het bedrag van € 2,8 miljoen aan langlopende handelsschulden betreft de acquisitie door Banimmo van de participaties van de verbonden vennootschap ESPEVELO1 die een bouwproject van twee kantoorgebouwen in Gent omvat (NETWORKS GENT ONE en NETWORKS GENT TWO). De verkoopovereenkomst voorziet het uitstel van betaling van de prijs ten vroegste tussen de verkoop van de vennootschap ESPEVELO1 door Banimmo en 24 september 2021.

De kortlopende handelsschulden bestaan voornamelijk uit een niet-vervallen schuld m.b.t. de acquisitie van een terrein in Charleroi (€ 2,0 miljoen), te ontvangen facturen verbonden aan de lopende projectontwikkelingen "NETWORKS NØR" en NETWORKS GENT ONE en TWO en facturen ontvangen op het einde van het jaar voor diezelfde gebouwen waarvan de vervaldatum nog niet bereikt is.

In 2019, betreffen de ontvangen voorschotten ontvangen waarborgen.

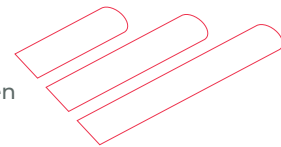
Ingevolge de inwerkingtreding van IFRS 16, werden de leasingschulden die we terugvinden in 2018 en die verband hielden met de erfpachtschulden betreffende het terrein H3 overgeboekt naar de rubrieken van kortlopende en langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (zie toelichting 12).

## TOELICHTING 19: NETTO HUURRESULTAAT

(in € 000)	2019	2018
Huuropbrengsten	3 758	3 509
Huur en erfpachtrechten	-13	-302
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-232	-417
Onroerende voorheffing en andere taksen	-598	-819
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	528	646
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-477	-514
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	152	28
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	101	-
Kosten van verhuring	-539	-1 378
<b>Huurresultaat</b>	<b>3 219</b>	<b>2 131</b>

In 2019 zijn de huurinkomsten licht gestegen ingevolge het afsluiten van nieuwe huurcontracten voor in de gebouwen NETWORKS FOREST (voorheen Diamond Building).

De huurlasten dalen gevoelig ingevolge, enerzijds, de recuperatie van huurlasten van gebouwen die werden verhuurd (zie hierboven) en anderzijds, de inwerkingtreding van de nieuwe norm IFRS 16 die de lasten van vergoedingen voor erfpachten herclassificeert van "Opbrengsten van gewone activiteiten" naar "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".



## TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

### A. VAN VASTGOED

(in € 000)	2019	2018
Netto resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	1 352
Netto resultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Netto resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad	-37	2 774
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-
	<b>-37</b>	<b>4 126</b>

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(in € 000)	2019	2018
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	11 850
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-208
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-10 290
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	<b>-</b>	<b>1 352</b>

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(in € 000)	2019	2018
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte materiële vaste activa	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

Voor wat de gebouwen in voorraad betreft:

(in € 000)	2019	2018
Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad	500	51 036
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-1 011
Netto boekwaarde van de verkochte gebouwen in voorraad (toelichting 11)	-537	-47 251
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	<b>-37</b>	<b>2 774</b>

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in € 000)	2019	2018
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot bestellingen in uitvoering	-	-
Transactiekosten	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-

## B. VAN DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(in € 000)	2019	2018
Opbrengst van de verkoop van joint ventures en verbonden ondernemingen	-	744
Transactiekosten	-	-19
Netto boekwaarde van de verkochte effecten (toelichting 8)	-	-549
	-	176

Het netto resultaat van de overdrachten van gebouwen dat € 0,04 miljoen bedraagt, werd verwezenlijkt door de verkoop van het gebouw in voorraad « RAKET 60-66 » (voorheen DA VINCI Quentris), voor € 0,5 miljoen.

De verkoop van het langlopend actief aangehouden voor verkoop “Golf Hotel de Chantilly” is opgenomen in toelichting 36, hieraan gewijd.

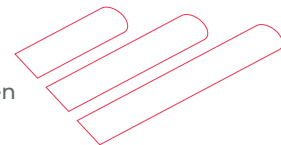
## TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP WAARDERING VAN GEBOUWEN

### A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2019	2018
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 081	-386

#### Gebouw “BOURGETLAAN 1 TE EVERE (DA VINCI H3)”

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 m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> kantooroppervlakte (actuele waarde), met aftrek van de erfpachtvergoeding (actuele waarde), ii) een bouwkost (zonder honoraria en onvoorziene kosten) van 1.453 €/m<sup>2</sup>, 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 vervolgens



geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8 % om haar actuele waarde van € 4,8 miljoen te bekomen. In 2019 werd een reële waardedaling van € 0,3 miljoen geboekt (€ 0,1 miljoen in 2018). 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 € 2,7 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25 % zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,5 miljoen op de waarde van deze residuele rechten.

### Gebouw "NETWORKS FOREST"

De daling van de marktwaarde ingevolge het toekomstig vertrek van een belangrijke huurder alsook de besteding van investeringsuitgaven met als objectief nieuwe huurders aan te trekken, heeft een negatieve variatie van de reële waarde van € 0,7 miljoen tot gevolg.

### B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(in € 000)	2019	2018
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-658	-800
Terugnemingen van waardeverminderingen	2 261	-
	<b>1 603</b>	<b>-800</b>

De gebouwen in voorraad worden gewaardeerd aan de laagste kost en netto realisatiewaarde (IAS 2). De kost en de netto realisatiewaarde worden bepaald conform de boekhoudmethodes samengevat in toelichting 2.

In 2019, ondergingen drie terreinen een waardevermindering:

- "BÅLE AES" voor een bedrag van € 0,3 miljoen
- "DA VINCI - H2" voor een bedrag van € 0,1 miljoen
- "SDEC CHARLEROI" voor een bedrag van 0,3 miljoen

Deze waardeverminderingen zijn voornamelijk toe te schrijven aan de behoefte aan toekomstige investeringen in termen van vergunningen om er ontwikkelingen te realiseren of ze te koop aan te bieden.

Drie andere gebouwen hebben een waardestijging geregistreerd, wat toegelaten heeft om voorheen geboekte waardeverminderingen terug te nemen:

- "NETWORKS NØR" voor een bedrag van € 1,2 miljoen, voornamelijk ingevolge de initieel geschatte daling van de verkoopprijs door de erkenning van de administratie van de hoedanigheid van "nieuwbouw".
- "Schipholaan 3 (Da Vinci H5)" voor een bedrag van € 0,6 miljoen, ingevolge de verlenging van het huurcontract van de huidige huurder tot in 2029 zonder opzegmogelijkheid.
- "RAKET 40" voor een bedrag van € 0,4 miljoen, ingevolge de ondertekening van een huurovereenkomst die in werking treedt op 1 juli 2020 voor 8 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: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

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

(en € 000)	2019	2018
Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen	1 152	1 634
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande jaren	-201	-420
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	-
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	-128	-191
Waardeverminderingen verliezen op vorderingen	-	589
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-	-270
	<b>823</b>	<b>1 342</b>

In 2019, betreft de rubriek "Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen" gebouwen die geen huurinkomsten genereren. Deze kosten betreffen voornamelijk de gebouwen "NETWORKS BRUSSELS NØR" (voorheen North Plaza) in herontwikkeling en "RAKET 60-66" (voorheen Cofely - Quentris), dat niet verhuurd was en verkocht werd in de loop van 2019.

De rubriek "Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande Jaren" betreft voornamelijk recuperatie van lasten van het gebouw Groenloo (Koningslo) verkocht in 2018.

De rubriek "Terugneming en bestedingen van voorzieningen" betreft in 2019 huurgaranties aangelegd voor de gebouwen Alma Court en Art 27, verkocht in voorgaande jaren.

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

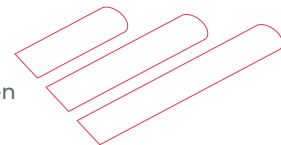
De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2019	2018
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	2 311	2 785
Diensten en diverse goederen	1 834	1 820
Kosten voor het bestuderen van dossiers	0	-
Afschrijvingen op materiële vaste activa	78	102
Minwaarde op de verkoop van materiële vaste activa		
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	57	59
	<b>4 280</b>	<b>4 766</b>

De bedrijfskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 4,3 miljoen tegenover € 4,8 miljoen eind 2018. Deze daling vloeit voornamelijk voort uit de daling in personeelskosten besproken in toelichting 24.

De Diensten en diverse goederen zijn stabiel gebleven tussen 2018 en 2019.





## TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

(in € 000)	2019	2018
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	2 013	2 159
Kosten van sociale zekerheid	186	261
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	93	113
Andere	19	252
	<b>2 311</b>	<b>2 785</b>
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>9</b>	<b>13</b>

Deze sterke daling is het resultaat van het strategisch plan ingevoerd sinds de overname van de controle van de Banimmo groep door de vennootschap Patronale Life. Aldus, werden, behalve een daling van het personeel, bij overeenkomst, de administratieve HR-diensten van Banimmo overgenomen door de vennootschap Patronale Life en ter beschikking gesteld van de vennootschap Banimmo via een SLA-overeenkomst afgesloten in augustus 2019, waarbij Banimmo enkel nog beschikt over medewerkers voor de ontwikkeling en commercialisatie van vastgoed. Deze strategie laat de rationalisatie van administratieve diensten binnen de groep Patronale Life toe.

## TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in € 000)	2019	2018
Rentelasten op:		
– Bankleningen	97	118
– Leningen bij verbonden ondernemingen	790	483
– Kredietlijnen	-	-
– Obligatielening	1 960	2 771
– Andere financiële schulden	18	18
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	210	831
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-	-
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	-	599
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-53	-
<b>Financiële kosten</b>	<b>3 022</b>	<b>4 820</b>
Rente-inkomsten	-134	-211
Andere financiële opbrengst	-8	-11
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-104	
Toevoeging/(terugneming) voorzieningen voor risico's en lasten op financiële activa		
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa		
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-246</b>	<b>-222</b>
<b>Totaal netto financiële kosten</b>	<b>2 776</b>	<b>4 598</b>

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatie- leningen omvatten de kostprijs van 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).

Het merendeel van de financiële schulden zijn aan vaste rentevoet en ondervinden geen invloed van marktschommelingen van de rentevoeten.

De sterke daling van de interesten op obligatieleningen vloeit voort uit de terugbetaling op 31 mei 2018 van een obligatielening met een nominale waarde van € 34,1 miljoen.

De interesten op leningen bij verbonden ondernemingen betreffen de leningen van de vennootschap Patronale, meerderheidsaandeelhouder van Banimmo groep (zie toelichting 15 C).

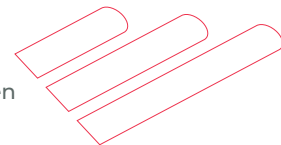
Als gevolg van het nieuw financieel beleid van Banimmo, is het financieel resultaat van Banimmo maar zeer weinig gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) zou geen significante impact hebben op de rentelasten. Eenzelfde renteschommeling zou ook een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

<b>(in € 000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Courante belastingen	-430	-1.599
Uitgestelde belastingen	-	-281
	-430	-1.880



## B. RECONCILIATIE TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE REËLE 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 € 000)	2019	2018
Resultaat vóór belastingen	-2 298	-3 618
Gewogen gemiddelde aanslagvoet	29,57	29,58
<b>Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet</b>	<b>680</b>	<b>1 029</b>
Aanpassing van de belastingen:		
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	148	2
– aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	59	969
– aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	486	220
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	427	483
– op resultaten van vorige boekjaren		
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-96	-1 418
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-25	680
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-2 096	-3 845
– andere aanpassingen	-13	
<b>Belastingen op basis van de reële aanslagvoet voor het boekjaar</b>	<b>-430</b>	<b>-1 880</b>
Resultaat vóór belastingen	-2 298	-3 618
Reële aanslagvoet	18,71	51,96

Het merendeel van de vennootschappen van de Banimmo groep zijn onderworpen aan de Belgische fiscale regelgeving, de andere aan de Franse fiscale regelgeving. De gewogen gemiddeld aanslagvoet wordt berekend op basis van beide regelgevingen.

De reële aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door regularisaties van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de al dan niet boeking van (i) de waardering van de overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijzigingen in reële waarde op de vastgoedbeleggingen.

(in € 000)	2019	2018
Netto resultaat van de periode	-2 728	-5 498
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa bes-chikbaar 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 (te-rugneming van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve be-lastingslatentie)	-	-
Globaal nettoresultaat, na belastingen	-2 728	-5 498

### Informatie IFRIC 23

Banimmo heeft geen weet van specifieke fiscale risico's in het kader van haar verrichtingen die een significante impact zouden kunnen hebben op de financiële staten.

## 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, exclusief eigen aandelen.

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

(in € 000)	2019	2018
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-2 727	-5 498
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-2 727	-5 498
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen - excl. eigen aandelen)	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel en na verwatering (in euro)	-0,24	-0,49

## TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

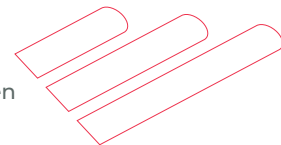
In 2018 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2019 komt overeen met het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 12 mei 2020.

(in € 000)	2019	2018
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
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 2019 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 2019 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

Ingevolge de inwerkingtreding van de nieuwe norm IFRS 16, zijn de verbintenissen die voortvloeien uit leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is, gewaardeerd in de geconsolideerde financiële staten als "Gebruiksrechten van leasingcontracten" op het actief van de balans en als "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" op het passief van de balans (zie toelichting 12).

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en leasingcontracten van korte duur (contracten die op vervalddag komen binnen 12 maanden na de initiële toepassing).

Eind 2019, is Banimmo niet verbonden in enig verhuurcontract voor gebouwen of parkings die betrekking hebben op haar maatschappelijke of exploitatiezetel, niet gewaardeerd volgens de nieuwe norm IFRS 16.

Bovendien is Banimmo verbonden door huurcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting. Deze verbintenissen m.b.t. die contracten worden als niet significant beschouwd en bijgevolg niet gewaardeerd volgens IFRS 16.

### C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 4,9 miljoen in 2019, en ongewijzigd in vergelijking met 2018.

### 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 op 31 december 2019 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 2,1 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 18,4 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, die € 1,2 miljoen bedragen in 2019 (€ 0,7 miljoen in 2018).

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 € 000)	2019	2018
Op minder dan één jaar	3 173	3 079
Tussen 1 en 5 jaar	7 511	6 556
Op meer dan 5 jaar	7 779	3 662

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.

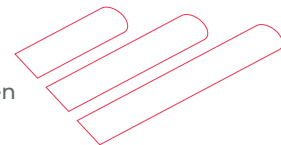
## TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

### DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land			% be- langen 31.12.2019	% be- langen 31.12.2018
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Verbonden ond.	Controle		
COMULEX SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
EUDIP TWO SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
MAGELLIN SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 (opgericht in 2019)	België	Verbonden ond.	Controle	92,50%	-
CONFERINVEST SA (eind 2017 herboekt in beëindigde activiteiten, dan geherclassificeerd eind 2019 in volledige intergratie - zie toelichting 36)	België	Verbonden ond.	Controle	100,00%	100,00%
DOLCE CHANTILLY SA (reind 2017 herboekt in beëindigde activiteiten - acquisitie van resterende 51% in 2018 - verkocht op 19 december 2019 - zie toelichting 36)	Frankrijk	Verbonden ond.	Controle	-	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS	Frankrijk	Verbonden ond.	Controle	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 van de verkopen gerealiseerd in 2019.



## GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	Land		Aard van de controle	% belangen 31.12.2019	% belangen 31.12.2018
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	België	Verbonden ond.	Belangrijke invloed	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	België	Dochteronderneming van gas-socieerde deelneming Schoonmeers Bugten	Belangrijke invloed	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Verbonden ond.	Belangrijke invloed	50,00%	50,00%
URBANOVE SA	België	Verbonden ond.	Belangrijke invloed	44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS SA	België	Dochteronderneming van geassocieerde deelneming Urbanove	Belangrijke invloed	44,12%	44,12%
MC <sup>2</sup> DEVELOPMENT SA (opgericht in 2018)	België	Joint Venture	Gezamenlijke controle	50,00%	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 Golf Hotel de Chantilly sas (voorheen 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 beëindigde activiteiten.

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 dochteron-

onderneming 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 beëindigde activiteit.

Op 19 december 2019, heeft Conferinvest haar dochteronderneming Golf Hotel de Chantilly verkocht. Conferinvest, nog steeds deel uitmaken van de Banimmo groep, heeft geen enkel belangrijk actief meer dan de liquiditeiten die voortvloeien uit de verkoop van haar dochteronderneming en heeft dus geen enkel verkoopbaar actief meer, en werd geherclassificeerd en integraal geconsolideerd.

#### 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 beheersbeslissingen 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).

#### MC<sup>2</sup> 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 MC<sup>2</sup> 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

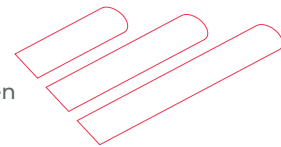
In 2019 heeft Banimmo beheerhonoraria en beheercommissies gefactureerd jegens de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 6 500.

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 Tour Eiffel, (voorheen 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). In deze context, is Affine R.E. de vennootschap Tour Eiffel geworden.

In 2018, ingevolge het feit dat de vennootschap Tour Eiffel geen koper heeft gevonden voor het gebouw Vaugirard en de waarde van de vordering die verbonden was aan de geschatte verkoopwaarde van dit gebouw, werd hierop een pariteitstest uitgevoerd. Deze test heeft een waardevermindering op dit gebouw aangetoond en heeft ertoe geleid dat de raad van bestuur van Banimmo bijgevolg een waardevermindering heeft bepaald van die vordering ingevolge de forse daling van de huren en de forse toename van onbetaalde huren (zie toelichting 10).

Op heden wordt actie ondernomen door de vennootschap Tour Eiffel om de commercialisatie van de galerie te verbeteren en aldus een potentiële koper te vinden.

### 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 € 000)	2019	2018
Erelonen en remuneratie van het directiecomité	1 639	1 413
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	67	71
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	64	-
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	106	53

#### 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 twee het management van Banimmo in mei 2019 verlieten en twee het management vervoegden respectievelijk midden september en in oktober 2019), bedraagt in 2019 in totaal € 1 638 689 (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding).

Eén lid van het directiecomité was loon- en weddetrekkende en genoot daardoor van extralegale voordelen zoals, bedrijfswagen, tankkaart, gsm, pc, hospitalisatieverzekering, groepsverzekering, maaltijdcheques, kosten eigen aan de werkgever. Hij geniet overigens over een lening aan gunstige voorwaarden. Eind 2019 heeft dit lid van het directiecomité zijn bediendenstatuut verlaten. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die aan de CEO, Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars voor de periode van 1 januari tot 27 mei 2019 werd toegekend,

bedraagt € 502 833.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de CEO, Lares Real Estate BV, vertegenwoordigd door Laurent Calonne, voor de periode van 27 mei 2019 tot 31 december 2019 bedraagt € 140 133.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 952 522.

Voor meer details zie het remuneratieverslag.

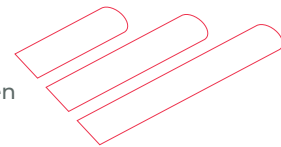
#### D. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2019	2018
Schoonmeers-Bugten SA	225	75
PDSM SCARL	90	145
MC <sup>2</sup> Développement	266	-
<b>Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>	<b>581</b>	<b>220</b>
<b>Gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>		
Urbanove SA - waardeverminderingen op vorderingen (inc. gekapitaliseerde interesten)	-	-
<b>Totaal gecumuleerde waardeverminderingen op leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>		
<b>Renteopbrengsten op toegestane leningen</b>		
Dolce La Hulpe SA	-	25
Conferinvest SA	-	70
Schoonmeers-Bugten SA	12	5
PDSM SCARL	4	5
Lex 84 SA	-	3
MC <sup>2</sup> Développement	2	
<b>Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen</b>	<b>18</b>	<b>108</b>
<b>Lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden partijen</b>		
Urbanove SA - waardeverminderingen op vorderingen (inc. gekapitaliseerde interesten)	-	-
<b>Totaal lasten op waardeverminderingen op leningen toegestaan aan verbonden partijen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De leningen aan de andere geassocieerde deelnemingen hebben geen vervaldag.

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- Voor Schoonmeers-Bugten SA, een vaste rentevoet van 6%
- Voor PDSM CVBA, een vaste rentevoet van 5%; geen enkele waarborg werd ontvangen.
- Voor MC<sup>2</sup> Développement, een vaste rentevoet van de Euribor 1 maand (die niet negatief kan zijn), vermeerderd met 150 basispunten.



## E. LENINGEN TOEGESTAAN DOOR DE MOEDERVENNOOSCHAP

Behalve haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ter beschikking gesteld van de groep. Aldus, zijn de vennootschappen Patronale Life en Banimmo het volgende overeengekomen:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder zekerheid noch pand, aan een rentevoet van 5%;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan dezelfde rentevoet en ook zonder zekerheden, beschikbaar voor opvraging voor de financiering van projecten.

Deze middelen ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de kredietlijn van € 15 million kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

## 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, is aldus referentieaandeelhouder geworden 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 doordacht 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 € 61 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.

Referentieaandeelhouders	Aandelen	Percent
Patronale Life NV	6 828 447	60,13
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
Banimmo eigen aandelen	106 620	0,94
Free float		
Rest van het publiek	3 908 786	34,42
TOTAAL	11 356 544	100,00

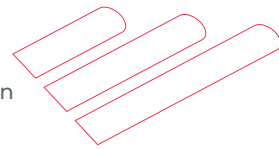
## TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

### A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	
– Bezoldigingen toegekend aan EY	96 017 €
– Bezoldigingen toegekend aan MAZARS	46 540 €
– Bezoldigingen toegekend aan DELOITTE	6 655 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan EY	9 773 €
– Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan Mazars België	33 143 €
– Opdrachten van belastingadvies	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

### B. BEZOLDIGINGEN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	



## TOELICHTING 35: VASTGOEDPORTEFEUILLE

De operaties van 2019 die een impact hadden op de vastgoedportefeuille zijn:

### 1. ACQUISITIES EN ONTWIKKELINGEN

In 2019 heeft Banimmo, via haar verbonden onderneming Espevelo1, via inbreng in natura, een terrein verworven aangehouden tot dan door de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop. De nodige vergunningen werden bekomen om er twee kantoorgebouwen te ontwikkelen "Networks Gent One" en "Networks Gent Two" die BREEAM Excellent zullen gecertificeerd zijn, op de site The Loop in Gent, voor verhuring aan verschillende huurders.

Banimmo herontwikkelt het gebouw "NETWORKS NØR"» (voorheen North Plaza). Het beseft een passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn, en aldus zal toelaten om te beantwoorden aan de belangrijke vraag naar kwalitatieve oppervlakten vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de nabijheid van een multimodaal transportcentrum.

### 2. VERKOPEN

#### a. Vastgoedbeleggingen

Banimmo heeft geen enkele vastgoedbelegging verkocht in 2019.

#### b. Gebouwen in voorraad

Op 13 december 2019 is Banimmo overgegaan tot de verkoop van haar gebouw RAKET 60-66 (voorheen DA Vinci Quentris) aan CityDev voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

#### c. Verkoop van gebouwen aangehouden door geassocieerde deelnemingen

Banimmo heeft geen enkel gebouw verkocht aangehouden door een geassocieerde deelneming.

### 3. NIEUW PROJECT IN JOINT VENTURE

MC<sup>2</sup> Development, waarvan Banimmo en Argema elk 50% aanhouden, heeft de bouwvergunning ontvangen voor het build-to-suit kantoorgebouw "MC<sup>2</sup> - ING LLN" van 10.180 m<sup>2</sup>. De vennootschap is gestart met de bouwwerken voor dit gebouw dat BREEAM Excellent gecertificeerd zal zijn.

MC<sup>2</sup> Development heeft eind februari 2019 een huurovereenkomst voor 12 jaar vast ondertekend met de eindgebruiker ING onder voorbehoud van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning.

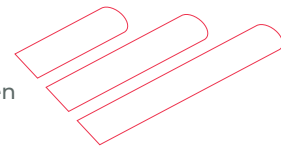
Intussen werd voldaan aan de opschortende voorwaarde en zal de huurovereenkomst in werking treden vanaf de oplevering van het gebouw, voorzien eind 2020.

### 4. WAARDEVERMINDERING

Verscheidene gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen of terugnemingen van waardeverminderingen in 2019 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Die waardeverminderingen zijn opgenomen in de toelichtingen 11 en 21.

## GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR BANIMMO EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Nieuwe naam van het gebouw	Vorige naam van het gebouw	Land	Categorie gebouw	Soort gebouw	Houder onderne- ming	Deel nemings percen- tage	Evenementen van het jaar
NETWORKS Forest	Diamond Building	BE	Vastgoed- belegging	Kantoor- gebouw	Banimmo nv	100,00%	
NETWORKS NØR	North Plaza	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor- gebouw	Banimmo nv	100,00%	Lopende ontwikkeling – Be- komen van het statuut van nieuwbouw en in BTW-ter- men – terugneming van voorgaande waardevermin- deringen (zie toelichtingen 11 en 21)
Raket 60-66	Da Vinci Quentris	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor- gebouw	Banimmo nv	100,00%	Verkoop in 2019 (zie toelichtin- gen 11 en 20)
Bâle AES	Factor Three (Bâle)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor- gebouw	Banimmo nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Veld 12	Veld 12	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	
NETWORKS Gent One en NETWORKS Gent Two	Veld 05A et Veld 05B	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo nv	100,00%	Inbreng van een terrein door de geassocieerde vennoot- schap Grondbank The Loop – Ontwikkeling van een eerste kantoorgebouw lopende (zie toelichting 11)
NETWORKS Forest tréfond	Diamond tréfond	BE	Vastgoed- belegging	Erfpacht	Comulex nv	100,00%	
NETWORKS NØR tréfond	North Plaza tréfond	BE	Gebouw in voorraad	Erfpacht	Comulex nv	100,00%	
DA Vinci - H3	H3 OIB	BE	Vastgoed- belegging	Kantoor- gebouw	European District Prop- erties Two nv	100,00%	
DA Vinci - H5	H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor- gebouw	European District Prop- erties Two nv	100,00%	Terugneming van waardever- mindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Ans Bonne Fortune	Ans	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	European District Prop- erties Two nv	100,00%	
DA Vinci - H2	H2	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Magelin nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Raket 40	Electrolux	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor- gebouw	Raket Invest nv	100,00%	Terugneming van waardever- mindering (zie toelichtingen 11 en 21)
SDEC Charleroi	Charleroi Expo	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Société de dévelop- pement Européen de Charleroi nv	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Golf Hôtel de Chantilly	Hôtel Dolce Chantilly	FR	Beëin- digde activiteit	exploitatie	Dolce Chan- tilly	100% (na SWAP operatie)	Verkoop in 2019 (zie toelich- ting 36)



## GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR EEN JOINT VENTURE WAARIN BANIMMO VENNOOT IS

Nieuwe naam van het gebouw	Vorige naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de joint venture voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deel nemings percentage	Evenementen van het jaar
MC <sup>2</sup> - ING LLN	Activity Center ING	BE	Joint venture		Kantoor-gebouw	MC <sup>2</sup> Development	50,00%	Bekomen van de vergunningen en start van de bouw (zie toelichting 8)

## GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de geasso Cieerde deelneming voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deel nemings percentage	Evenementen van het jaar
Veld	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop sa	25,04%	Inbreng in natura in Espevelol van een terrein voor de ontwikkeling van NETWORKS Gent One et NETWORKS Gent Two

## TOELICHTING 36: VASTE ACTIVA BESTEMD VOOR DE VERKOOP (BEEINDIGDE ACTIVITEITEN)

Een langlopend actief beantwoordde in 2019 aan de definitie van "Langlopende activa aangehouden voor verkoop" en was het voorwerp van een herklassering.

De criteria voor de herklassering zijn de volgende:

- De boekwaarde van dit actief zal voornamelijk gerecupereerd worden door een verkooptransactie eerder dan door continu gebruik;
- Het betrokken actief is beschikbaar voor onmiddellijke verkoop in de huidige staat;
- De verkoop van het actief is hoogstwaarschijnlijk aangezien de directie van de Banimmo groep zich verbonden heeft voor een verkoopplan. Het betrokken actief wordt actief gecommercialiseerd aan een redelijke prijs in vergelijking met de marktwaarde ervan. Bovendien zou de verkoop moeten gerealiseerd worden binnen een periode van zeker minder dan twaalf maanden. Direct voor de herklassering naar "Langlopende activa aangehouden voor verkoop" werd de boekwaarde van het betrokken actief gewaardeerd volgens de toepasbare normen. Vervolgens was het actief het voorwerp van een nieuwe waardering aan het laagste bedrag tussen de boekwaarde en de reële waarde onder aftrek van de verkoopkosten. Deze herklassering heeft geen aanleiding gegeven tot een waarde-aanpassing van het betrokken actief.

### 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 onderverhuuring 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).

Terzelfdertijd werd de vennootschap omgedoopt van “Dolce Chantilly” naar “Golf Hotel de Chantilly”.

c. Operationeel resultaat van de beëindigde activiteit “Golf Hotel de Chantilly”

De verhuuractiviteit van het actief Golf Hotel de Chantilly heeft toegelaten een positief resultaat van € 0,9 miljoen te genereren voor de periode tussen 1 januari 2019 en 19 december 2019 (datum van verkoop van het actief).

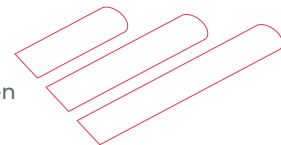
d. Verkoop van de vennootschap Golf Hôtel de Chantilly

Op 19 december 2019 heeft Conferinvest NV de totaliteit van de aandelen van het SAS Golf Hôtel de Chantilly verkocht aan Aumalia SA, op heden reeds uitbater van het hotel. Deze transactie omvat ook de verkoop van het aanpalend golfterrein, de Golf de Chantilly.

De verkoopprijs van het gebouw werd overeengekomen op € 31,5 miljoen, dat na aftrek van de te realiseren investeringen en het verdelen van de uitgestelde belasting op de latente meerwaarde, 26,5 miljoen bedraagt. De waarde van het gebouw in de geconsolideerde rekeningen bedroeg € 24,9 miljoen (rekening houdend met een voorraad aan uitgestelde belastingen van € 3,0 miljoen op de tijdelijke verschillen).

De verkoopkosten bedroegen € 0,7 miljoen, ingevolge waarvan het resultaat op de verkoop van het actief Golf Hotel de Chantilly € 0,9 miljoen bedraagt.





# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Banimmo NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2019, het geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 14 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep voor één boekjaar uitgevoerd.

### Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV, die geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2019 omvat, alsook het geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 132.856 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 2.728 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2019, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

#### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.



**Verslag van de commissaris van 9 april 2020 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)**

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

**Waardering van de onroerende activa**

**Beschrijving van het kernpunt**

De Groep heeft in haar Geconsolideerde Jaarrekening onroerende activa ter waarde van € 85.579 duizend. Deze vertegenwoordigen 64% van het balanstotaal. De onroerende activa die door Banimmo NV worden aangehouden, kunnen zowel vastgoedbeleggingen, geplande of in inventaris zijnde objecten, of zelfs gebouwen zijn die voldoen aan de definitie van activa die worden aangehouden voor verkoop. Elke activacategorie voldoet aan de principes van erkenning en waardering volgens zijn classificatie (IAS 40, IAS 2 of zelfs IFRS 5). De waardering van de reële waarde, de opbrengstwaarde of de reële waarde minus verkoopkosten vereist de toepassing van boekhoudkundige beoordelingen of schattingen en houdt rekening met onzekere veronderstellingen of parameters, waaronder deze opgenomen in de beoordeling van de waarderingsrisico's of van een mogelijk waardeverlies. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...). Een wijziging in deze parameters zou een materiële impact kunnen hebben op de Geconsolideerde Jaarrekening. Om deze reden is de waardering van de onroerende activa, een kernpunt van onze controle.

**Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

We hebben de volgende procedures uitgevoerd: De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

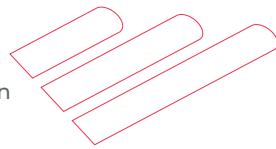
- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd:

- de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...);
- de vastgoedprojecten geanalyseerd op basis van haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies;
- veranderingen in de ontwikkelingsstrategie van bepaalde activa en eventuele noodzakelijke herindelingen onderzocht;
- Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de onroerende activa in toelichtingen 2, 4, 6, 11 en 21 van de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld.

**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 IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van 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.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.



**Verslag van de commissaris van 9 april 2020 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)**

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle over 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 ISAs 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 de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, 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 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 het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat 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 het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en 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 van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen 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 Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, 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 op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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



**Verslag van de commissaris van 9 april 2020 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)**

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van

toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

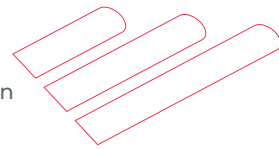
### Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

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

- ▶ Kerncijfers per eind 2019
- ▶ Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
  - 1. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
  - 4. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar
  - 5. Toelichting bij de balans

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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.



**Verslag van de commissaris van 9 april 2020 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)**

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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.

Diegem, 9 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

**Christel Weymeersch (Signature)**  
Digitaal ondertekend door Christel Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), c=BE  
Datum: 2020.04.09 10:41:05 +02'00'

Christel Weymeersch \*  
Vennoot  
\* Handelend in naam van een BV

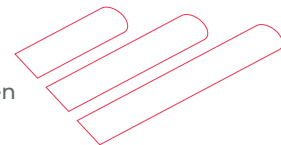
20CW0163

## JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen in artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 12 mei 2020. 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: Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel.

### BALANS

(in €)	2019	2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>64 483 643</b>	<b>68 577 166</b>
Oprichtingskosten	17 607	116 030
Immateriële vaste activa	194 637	213 794
Materiële vaste activa	19 113 502	19 759 388
Financiële vaste activa	45 157 897	48 487 954
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>44 113 447</b>	<b>34 143 324</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	750 000	1 300 000
Vorraden en bestellingen in uitvoering	24 013 887	22 829 011
Vorderingen op ten hoogste één jaar	6 012 282	4 344 728
Geldbeleggingen	366 773	372 306
Liquide middelen	12 326 061	4 863 293
Overlopende rekeningen	644 444	433 986
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>108 597 090</b>	<b>102 720 490</b>



<b>(in €)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	36 829 501	40 584 326
Kapitaal	30 000 000	79 500 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	0	-
Reserves	6 765 697	6 771 230
Overgedragen winst	-328 329	-46 079 037
Kapitaalsubsidies	0	-
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1 104 948</b>	<b>1 610 223</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 104 948	1 610 223
Uitgestelde belastingen	0	-
<b>SCHULDEN</b>	<b>70 662 641</b>	<b>60 525 941</b>
Schulden op meer dan één jaar	17 800 710	43 400 000
Schulden op ten hoogste één jaar	49 848 837	15 173 298
Overlopende rekeningen	3 013 094	1 952 643
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>108 597 090</b>	<b>102 720 490</b>

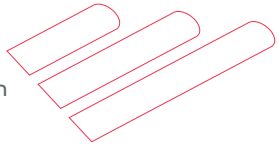
## RESULTATENREKENING

(in €)	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten	3 933 742	1 391 481
Bedrijfskosten	8 612 207	11 591 531
<b>BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)</b>	<b>-4 678 465</b>	<b>-10 200 050</b>
Financiële opbrengsten	1 168 153	1 741 937
Financiële kosten	2 910 317	6 923 987
<b>WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BE- LASTING</b>	<b>-6 420 629</b>	<b>-15 382 100</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	3 298 760	8 834 743
Uitzonderlijke kosten	630 218	2 643 943
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING</b>	<b>-3 752 087</b>	<b>-9 191 300</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		-
Belastingen op het resultaat	-2 099	-4 684
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-3 754 186</b>	<b>-9 186 616</b>
<b>OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES</b>		-
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-3 754 186</b>	<b>-9 186 616</b>

## RESULTAATVERWERKING

(in €)	2019	2018
<b>TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)</b>	<b>-49 833 223</b>	<b>-46 053 993</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-3 754 186	-9 186 616
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-46 079 037	-36 867 377
<b>ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN</b>	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	49 500 000	-
Aan de reserves	5 533	-
<b>TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN</b>	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	25 044
<b>OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)</b>	<b>-327 690</b>	<b>-46 079 037</b>
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-





## AANVULLENDE INFORMATIE

### 1. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

#### 1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 30 000 000, 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

Op 31 december 2019 bestonden er geen andere financiële instrumenten (die al dan niet het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen) met uitzondering van de obligatielening van € 43.800.000 uitgegeven in februari 2015, die werd terugbetaald op vervaldatum in februari 2020.

#### 1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

DATUM	VERRICHTING	VARIATIE MAAT- SCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	MAAT- SCHAP- PELIJK 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 <sup>e</sup> verhoging	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 <sup>e</sup> 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
04/12/2019	Kapitaalvermindering	-49 500 000	30 000 000	11 356 544

#### 1.3. AANDELEN GEHOUDEN DOOR OF VOOR REKENING VAN BANIMMO

Op 31 december 2019 bezat Banimmo 106 620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.



## 2. STATUTEN

Sinds 4 december 2019 heeft Banimmo de Franse versie van haar statuten ingetrokken en de Nederlandse versie van haar statuten aangepast teneinde ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van de vennootschap ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 3. CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de aandeelhouders.

## 4. DÉCLARATIONS

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](http://www.banimmo.be)) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- (a) de gecoördoneerde statuten van de vennootschap;
- (b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap,

waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;

- (c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document

## 5. WERKNEMERS

Op 31 december 2019 telde Banimmo 3 werknemers (waaronder 2 voltijds), allen werkzaam op de maatschappelijke zetel. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2018 telde Banimmo 9 voltijdse werknemers, tegenover 14 werknemers in 2017, 17 werknemers in 2016 en 26 werknemers eind 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.

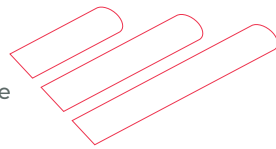
## 7. RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij enkele geschillen-dossiers in verband met de recuperatie van Vorderingen en waterschade op de site van Fontenay-Sous-Bois (Frankrijk) verkocht in 2013.

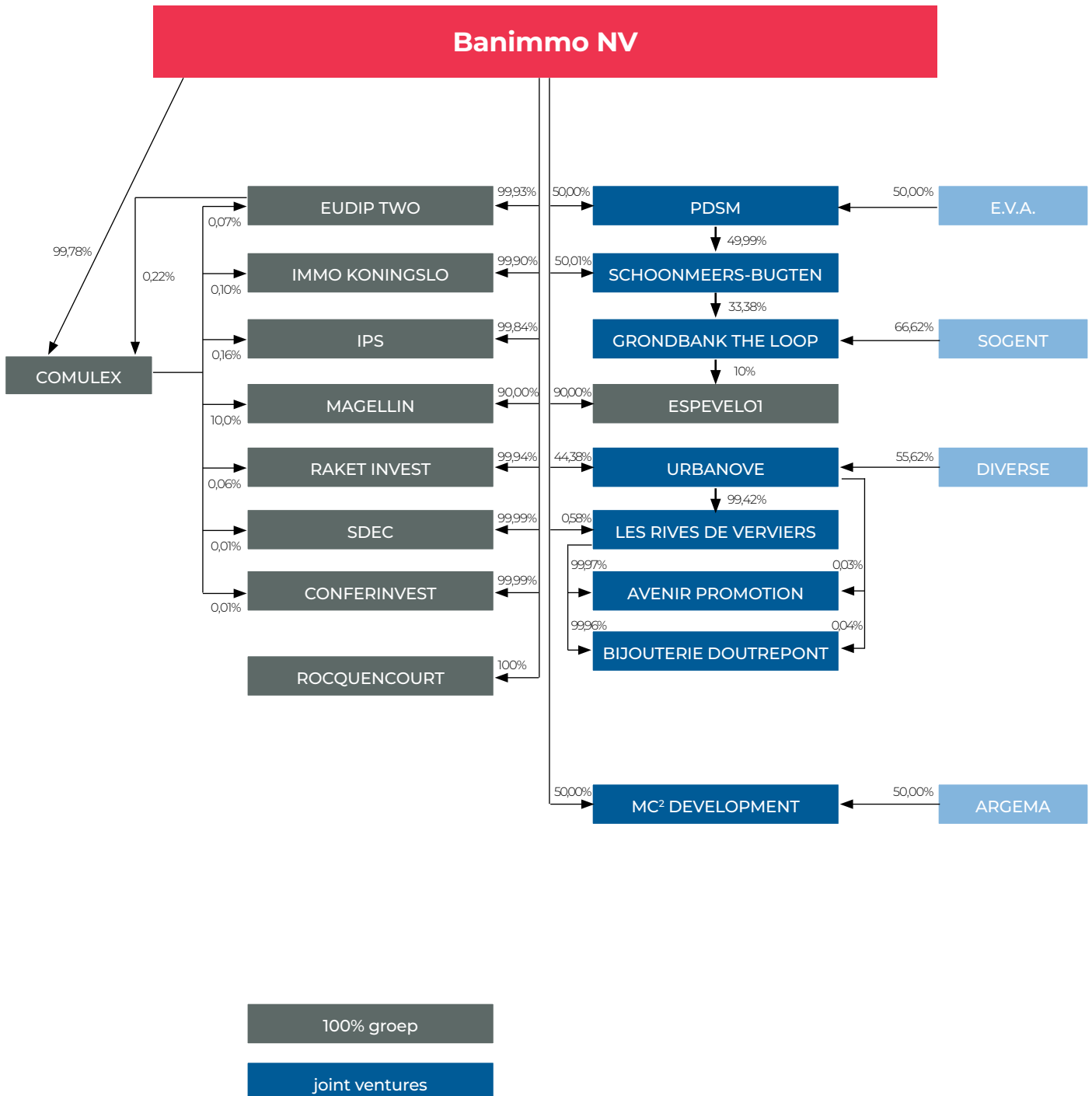
## **8. COMMISSAIRE**

EY Bedrijfsrevisoren SCRL, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2 - 1831 Machelen, werd aangesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 14 mei 2019 voor een periode van 3 jaar.

EY Bedrijfsrevisoren wordt vertegenwoordigd door Mevrouw Christel Weymeersch.



**ORGANIGRAMME**



Verantwoordelijke uitgever: Lares Real Estate BV (vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne), CEO

Concept & realisatie: [www.theimagecompany.be](http://www.theimagecompany.be)

Belangrijkste fotografie: Barbara Vandendriessche



**MAATSCHAPPELIJKE ZETEL**  
Bischoffsheimlaan 33  
BE-1000 Brussel

RPR: 0888.061.724  
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN: BE0003870871