



# RECYCLING OUR CITIES



HALFJAARSVERSLAG 2014



# Inhoudstafel

Strategie	2
Tussentijds jaarverslag van de raad van bestuur	3
Geconsolideerde financiële staten	7
Geconsolideerde resultatenrekening	
Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	
Geconsolideerde balans	
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	
Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten	13
Verklaring van de verantwoordelijke personen	21
Verslag van de commissaris	22
Vastgoedportefeuille	23

# Strategie

**Banimmo** is een op Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap. De vennootschap die in 2007 op de beurs gebracht werd, had als hoofdactiviteit het **technisch en commercieel herpositioneren** van verouderde gebouwen en dat in haar drie thuismarkten: **België, Frankrijk en Luxemburg**.

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

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

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

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

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

# Tussentijds jaarverslag van de Raad van Bestuur

## COMMERCIELE EN HUURACTIVITEIT

Tijdens het eerste semester van 2014 heeft Banimmo zich in België toegespitst op de verhuur van oppervlaktes in haar kantoorgebouwen. Zo heeft zij 793 m<sup>2</sup> in het gebouw Alma Court en 1.131 m<sup>2</sup> in het gebouw Diamond verhuurd. Deze nieuwe verhuringen zullen een bijkomend huurinkomen van € 0,3 miljoen op jaarbasis genereren.

In Frankrijk is de verhuring van de Galerie Bagatelle in Suresnes voltooid en werd deze op 11 maart 2014 ingehuldigd. Deze galerij, die door Banimmo volledig werd gerenoveerd, heeft een totale oppervlakte van 5.300 m<sup>2</sup> (waarvan 4.700 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,6 miljoen.

In het kantoorgebouw Les Corvettes heeft één huurder zijn overeenkomst opgezegd (558 m<sup>2</sup>) en werd een overeenkomst met een bestaande huurder (667 m<sup>2</sup>) heronderhandeld. Als gevolg van deze twee elementen, zal het jaarlijks huurinkomen met € 0,1 miljoen dalen.

In de Galerie Vaugirard (2.083 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) heeft Banimmo de verhuring geheractiveerd en vond reeds een eerste verhuring van 54 m<sup>2</sup> plaats. De verhuring van andere handelsoppervlakten zou in de komende maanden moeten volgen.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille is bijna ongewijzigd gebleven, van 78,8% op 31 december 2013 naar 78,6% op 30 juni 2014: de verkoop van het volledig verhuurd gebouw Veridis werd namelijk gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

De bruto en netto huurinkomsten bedragen respectievelijk € 6,7 miljoen en € 4,9 miljoen, tegenover € 6,45 miljoen en € 4,7 miljoen voor dezelfde periode tijdens het afgelopen jaar, hetzij een stijging van 4%. Het verlies van huurinkomsten ten gevolge van de verkoop van 4 activa tijdens 2013 (Eragny, Rouen, Fontenay en Prins B.5) werd volledig gecompenseerd door huurinkomsten uit tijdens dit semester gerealiseerde nieuwe verhuringen van kantoor- en commerciële oppervlakten en uit de verhuur van het aangekochte gebouw Desguin.

Tijdens dit semester werd geen enkele acquisitie gerealiseerd die huurinkomsten genereert

## ONTWIKKELINGSACTIVITEIT

In België heeft Banimmo de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi

aangevat. Banimmo is een partnership aangegaan met de groep IRET om samen dit project te ontwikkelen. Het gebouw zal gelegen zijn aan de Tiroulaan in Charleroi en zal zich ontvouwen over een oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup> en plaats bieden aan 75 parkeerplaatsen. De vergunningen werden bekomen en de bouwwerken werden op het einde van het semester aangevat, met een geplande oplevering tegen eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel betrekken op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar.

Tevens vorderen de bouwwerken van de nieuwe zetel van 6.500 m<sup>2</sup> in Brussel voor Marsh & McLennan met het oog op een oplevering eind 2014-begin 2015 (zie ook 2.c *Desinvesteringen*).

Voor de ontwikkeling van de nieuwe zetel van Deloitte in Gent werden de vergunningen bekomen en werden de werken in juli aangevat. De oplevering is eind 2015 voorzien.

De voorbereidingen om de verschillende vergunningsaanvragen te kunnen indienen voor het toekomstige McArthurGlen Outlet Center evolueren positief. Verschillende van de opschortende voorwaarden die vervuld moeten zijn om de ontwikkeling van het centrum te kunnen aanvatten werden tijdens dit semester vervuld. Voor de overblijvende voorwaarden werd de datum verlengd tot eind september 2014.

Op ontwikkelingsvlak vorderen de verschillende herontwikkelingen van de handelsgalerijen in en rond Parijs.

De herontwikkeling van de Galerie Bagatelle in Suresnes (vlakbij Parijs) is voltooid. Onderhandelingen voor de verkoop van deze galerij werden reeds aangevat gezien de grote belangstelling van investeerders voor dit soort gebouwen.

De herontwikkeling van de Halle Secrétan (Parijs) is in de zomer van 2013 begonnen in het kader van een verkoop op plan (*VEFA- Vente en Etat Futur d'Achèvement*). De werken verlopen conform de vooropgestelde kalender, met een oplevering in de loop van het eerste semester van 2015. Dit gebouw is reeds voor 92% voorverhuurd.

Voor de herontwikkeling van de Marché Saint-Germain (Parijs), werd de CDAC (socio-economische vergunning) verkregen en werden de bouwvergunningaanvragen ingediend. Deze vergunningen zouden tegen het einde van het jaar moeten bekomen worden. Deze herontwikkeling komt er nadat in 2013 een huurovereenkomst afgesloten werd met een internationale groep. De

start van de werken is voorzien tijdens het eerste semester van 2015.

Op het vlak van de joint-ventures, vereist de participatie in City Mall Invest volgende bemerkingen:

- Voor het project in Verviers, waarvoor de vergunning uitvoerbaar is, is er vooruitgang geboekt met de finalisatie van het bouwcontract en met de verdere verhuringen: de vennootschap staat op het punt om contracten te finaliseren met 2 belangrijke merken en hoopt daardoor een significante bezettingsgraad te behalen voor het jaareinde. De eerste voorbereidende werken werden aangevat.
- Wat het project in Namen betreft heeft de gemeenteraad op 26 juni 2014 het PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement*), dat de bestemmingen en de volumes in de zone definieert, goedgekeurd. Dit PCA-R werd vervolgens op 18 augustus 2014 door een ministerieel besluit geformaliseerd. Dit stedenbouwkundig hulpmiddel vormt de noodzakelijke basis voor het voorbereiden van de vergunningsaanvragen die begin 2015 zullen ingediend worden.

Voor de andere joint-ventures waarin Banimmo participeert, werd geen belangrijke evolutie vastgesteld.

## INVESTERINGEN

Op investeringsvlak heeft Banimmo midden april 50% van de aandelen verworven van een vennootschap die een terrein van 52 aren in Namen bezit, waarop ze, samen met de groep Thomas & Piron, een kantoorproject van 15.000 m<sup>2</sup> zal ontwikkelen. Het terrein is gelegen langs de *Boulevard Cauchy*, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van drie kantoorgebouwen (7.000 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>) toe, met een gemeenschappelijke sokkel voor 150 parkeerplaatsen en 50 fietsenstallingen. De vergunningen werden reeds bekomen. De gebouwen zullen een BREEAM-certificering krijgen, om de duurzaamheid van het project te waarborgen. Er lopen vergevorderde onderhandelingen voor de bezetting op lange termijn van twee gebouwen.

Banimmo en City Mall hebben midden mei een akkoord gesloten waarbij Banimmo, voor een bedrag van € 7 miljoen, een vennootschap overneemt die de erfpacht op de grond in Charleroi bezit die eigendom was van City Mall. Een eerste voorschot van € 5 miljoen werd betaald; het saldo zal betaald worden nadat de stad het PCA-R (*Plan Communal d'Aménagement*) goedgekeurd zal hebben.

Met deze transactie verwerft Banimmo 100% van de vennootschap die eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van bijna 7 hectaren rond de expositiehal *Palais des*

*Expositions* van Charleroi, naast de *place du Manège*, alsook 54% van de aandelen van Charleroi Expo CVBA, de vennootschap die het *Palais des Expositions* van Charleroi, eigendom van de stad, beheert. Banimmo bespreekt met de stad Charleroi de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door de stad gewenste renovatie van het *Palais des Expositions*.

In Frankrijk finaliseert Banimmo de aankoop van een winkelgalerij vlakbij Parijs, dossier waarvoor ze, na een eerste due diligence fase, een exclusiviteit heeft bekomen. Deze acquisitie is voorzien in oktober, daarna zal Banimmo de galerij op commercieel vlak herstructureren om er een prime product voor institutionele beleggers van te maken.

## DESINVESTERINGEN

Banimmo heeft op 30 juni 2014 een overeenkomst gesloten met de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat ontwikkeld wordt en gelegen is in Oudergem (Brussel), op de kruising van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan met een oppervlakte van 6.500 m<sup>2</sup>. Het gebouw is verhuurd op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar aan de dochtervennootschappen van Marsh & McLennan in België.

Banimmo verzekert de oprichting van het gebouw tot aan de definitieve oplevering via een sleutel op de deur contract gesloten tussen Luso Invest en Banimmo. De voorlopige oplevering is voorzien voor begin 2015. Deze verkoop is de eerste "forward funding" die door Banimmo gerealiseerd wordt en die tot stand is kunnen komen dankzij de kwaliteiten van het gebouw.

De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 23,2 miljoen. De verkoop zal een meerwaarde genereren waarvan een gedeelte van € 1,1 miljoen op 30 juni 2014 in de rekeningen zal opgenomen worden. Het saldo zal geboekt worden naargelang de werken vorderen.

Op 30 juni heeft Banimmo zo 30% gerealiseerd van haar jaarobjectief verkopen f , dat € 80 miljoen bedraagt.

## COMMENTAAR OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

In een nog steeds moeilijk economisch klimaat is Banimmo erin geslaagd haar netto huurinkomsten te verhogen van € 4,7 miljoen naar € 4,9 miljoen en tevens een meerwaarde op verkoop te verwezenlijken, wat getuigt van een gezonde operationele activiteit.

De erelonen en commissies bedragen € 0,4 miljoen en zijn stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. Deze rubriek bevat hoofdzakelijk het beheer van de Dolce activa voor rekening van Conferinvest.

De bijdrage (cash en non-cash) van de verbonden ondernemingen bedraagt € -3,9 miljoen. Dit negatief resultaat is voornamelijk te wijten aan een bijkomende waardevermindering op de participatie in City Mall Invest. De aankoop door Banimmo, voor een bedrag van € 7 miljoen, van een filiaal van City Mall, dat een terrein in Charleroi bezit, heeft Banimmo ertoe gebracht om de participatie van City Mall naar nul te brengen en dus een waardecorrectie van € 4 miljoen te boeken op deze participatie.

Het saldo van de rubriek 'bijdrage van de verbonden ondernemingen' bedraagt € 0,1 miljoen en is opgesplitst als volgt:

- Conferinvest, die de twee conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly groepeerd, heeft een positieve bijdrage van € 0,2 miljoen, die voortkomt uit de site in La Hulpe waar het akkoord dat vorig jaar met Deloitte werd gesloten leidt tot een stijging van de omzet. In Chantilly daarentegen blijft de activiteit belemmerd door conformiteitswerken in het hotel en door een moeilijk algemeen klimaat in Frankrijk.
- Grondbank The Loop heeft een negatieve (recurrente) bijdrage van € 0,1 miljoen, wat in lijn ligt met de laatste jaren. De verkoop, op korte en middellange termijn, van de verschillende percelen grond, waaronder het perceel waarop het gebouw voor Deloitte ontwikkeld zal worden, zal toelaten om progressief meerwaarden te realiseren en dit in functie van de ontwikkelingen die onder andere door Banimmo zullen verwezenlijkt worden.

De courante bijdrage, zonder rekening te houden met de non cash elementen, van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, bedraagt € 0,2 miljoen tegenover een resultaat in evenwicht tijdens dezelfde periode van vorig jaar.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 4,0 miljoen tegenover € 3,9 miljoen tijdens het eerste semester van vorig jaar. De lichte stijging vloeit voort uit advocaatkosten en uit niet recurrente kosten die verbonden zijn aan investerings- en ontwikkelingsdossiers.

Banimmo realiseert een verkoopwinst van € 1,1 miljoen, tegenover een winst van € 2,2 miljoen tijdens dezelfde periode van vorig jaar. Dit bedrag komt overeen met een gedeelte van de verkoopwinst uit de verkoop van de vennootschap Luso Invest (die het gebouw Veridis bezit). Het saldo zal geboekt worden naargelang de werken vorderen.

Het financieel resultaat bedraagt € -6,0 miljoen, tegenover € 0,3 miljoen tijdens het eerste semester van vorig jaar. Deze post wordt beïnvloed door een waardedaling (non cash) van € 0,95 miljoen op de

indekkingsinstrumenten (IAS 39) ten gevolge van de daling van de lange termijn interestvoeten gedurende het eerste semester. Tijdens het eerste semester van vorig jaar boekte de vennootschap een meerwaarde van € 2,15 miljoen op deze indekkingsinstrumenten, hetzij een verschil van € 3,1 miljoen tussen de twee boekjaren.

Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door een bijkomende waardevermindering van € 1,7 miljoen verbonden aan City Mall. Dit bedrag bestaat uit een voorziening op de in 2013 geboekte interesten op de mezzanineleening die door Banimmo aan City Mall werd gegeven conform het akkoord van alle schuldeisers om deze interesten te kapitaliseren tot december 2014. Aangezien hun realiseerbaarheid onzeker is geworden, heeft Banimmo besloten om een provisie aan te leggen voor dit bedrag en, om dezelfde redenen, de interesten op deze mezzanineleening voor het eerste semester van 2014 niet te boeken. Aangezien de vennootschap tijdens het eerste semester van vorig jaar een financieel inkomen van € 1,4 miljoen heeft geboekt, bedraagt het verschil tijdens de twee boekjaren € 3,1 miljoen. Dit verschil, toegevoegd aan het verschil voortkomend uit de waardering van de indekkingsinstrumenten (€ 3,1 miljoen) verklaart het belangrijke verschil van het financieel resultaat tussen de twee boekjaren.

Vanaf 2015 zullen de financiële kosten dalen als gevolg van het feit dat een aantal indekkingsinstrumenten hun eindvervaldag bereiken en door de start van een aantal nieuwe contracten aan lagere rentevoeten.

De gemiddelde kost van de schuld, vóór impact van de dekkingsinstrumenten, bedraagt 3,45% tegenover 3,23% op 30 juni 2013. Rekening houdende met de bestaande dekkingsinstrumenten, bedraagt deze gemiddelde kost 4,73% tegenover 4,61% op 30 juni 2013. De stijging van de gemiddelde rentevoet is te verklaren door een lagere gemiddelde schuld tijdens dit semester waardoor het gewicht van de obligatielening, met een gemiddelde rentevoet van 5.17% zwaarder weegt in de berekening van de gemiddelde rentevoet.

De waardeschommelingen op gebouwen hebben een negatieve impact ten bedrage van € 1,2 miljoen. Deze hebben voornamelijk betrekking op de activa Les Corvettes in Frankrijk (87% verhuurd) en Diamond in België (66% verhuurd). Voor dit laatste gebouw is dit het gevolg van de heronderhandelingen van de huurovereenkomsten en van de werken die gerealiseerd werden om nieuwe huurders aan te trekken.

De belastingen zijn positief en bedragen € 1,4 miljoen. Dit bedrag kan opgesplitst worden tussen de courante belastingen en de uitgestelde belastingen:

- Courante belastingen voor een bedrag van € 0,3 miljoen (positief), verbonden aan een terugname van belastingen op de



verschillende verkopen die vorig jaar hebben plaatsgevonden;

- Uitgestelde belastingen zijn positief ten belope van € 1,1 miljoen en zijn verbonden aan verschillende wijzigingen. De afschrijvingen en waardeverminderingen geboekt op de participatie City Mall geven geen aanleiding tot uitgestelde belastingen.

Het **geconsolideerd netto resultaat** (IFRS) van het eerste semester stemt overeen met een verlies van € 7,5 miljoen tegenover een verlies van € 1,9 miljoen op 30 juni 2013. De non-cash elementen verklaren bijna de totaliteit van het verlies tijdens dit semester, met name de non cash schommelingen gelinkt aan City Mall (€ 5,7 miljoen), de waardeschommelingen op gebouwen en financiële instrumenten (€ 2,2 miljoen) en de uitgestelde belastingen; indien geen rekening gehouden wordt met deze elementen is het netto resultaat dicht bij een evenwicht (€ -0,7 miljoen).

#### GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Banimmo heeft een bindend verkoopcompromis ondertekend met een Franse institutionele belegger voor de verkoop van de Galerie Bagatelle in Suresnes. De notariële akte wordt binnen de 2 maanden verleden.

Zo niet zal Banimmo recht hebben op een contractuele vergoeding gelijk aan 10% van de verkoopprijs.

Tijdens de zomer heeft Banimmo de verhuring van 1.498 m<sup>2</sup> gefinaliseerd in de kantoorgebouwen Alma Court (1.266 m<sup>2</sup>) en Arts 27 (232 m<sup>2</sup>), wat bijkomende huurinkomsten van € 0,2 miljoen op jaarbasis zal opleveren.

In Frankrijk werd een principeakkoord getekend met een internationale keten voor de verhuring van 900 m<sup>2</sup> in de Galerie Saint-Germain. De huurovereenkomst zal op korte termijn gefinaliseerd worden. Hierdoor zal de voorverhuring van deze galerij 63% bedragen.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur.

Maryse Aulagnon  
Voorzitter van de Raad

Zoals contractueel voorzien heeft Mercedes-Benz het gebouw in Rocquencourt (Versailles) verlaten. Banimmo heeft een internationale Amerikaanse hotelbeheerder geïdentificeerd. Een lastenboek voor het omvormen van het gebouw in een hotel werd vastgelegd. Deze hotelbeheerder heeft op haar beurt een aantal eindinvesteerders geïdentificeerd die geïnteresseerd zijn in een verkoop op plan. Er wordt verder onderhandeld.

#### VOORUITZICHTEN

Voor 2014 legde Banimmo zich een verkoopobjectief op van € 80 miljoen. Met de verkoop van Luso Invest (die eigenaar is van het Veridis gebouw) op 30 juni 2014, is 30% van dit objectief gerealiseerd. De verkoop van de Galerie Bagatelle (Suresnes) zou binnen de twee maanden moeten plaatsvinden (*zie 5. Gebeurtenissen na de afsluiting*), wat het verkoopperscentage op 60% brengt. Er lopen onderhandelingen voor de verkoop van een ander gebouw.

Het belangrijkste objectief blijft het afronden van het verkoopprogramma op deze twee gebouwen om zo het verkoopobjectief te kunnen verwezenlijken. Dit zal de groep toelaten om middelen aan te wenden voor (her)ontwikkelingsprojecten. In dit kader blijft Banimmo veel opportuniteiten identificeren zoals blijkt uit de "built-to-suits" die recentelijk gestart werden.

De tweede prioriteit is om de verhuring van kantooroppervlakte in België te finaliseren, o.a. in de gebouwen North Plaza, H5 en Alma Court (totale oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup>).

Tengevolge van de impact van de negatieve uitzonderlijke resultaten verbonden aan de participatie in City Mall, zou het jaarlijks geconsolideerd netto resultaat van 2014 negatief blijven.

Stratèfin bvba  
Afgevaardigde bestuurder  
vertegenwoordigd door de heer  
Christian Terlinden

# Geconsolideerde financiële staten

<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING</b>		
<i>(in duizenden euro)</i>	<b>30/06/2014</b>	<b>30/06/2013</b>
Huurinkomsten	6.701	6.451
Kosten van verhuring	-1.815	-1.714
<b>Nettohuuropbrengst uit gebouwen</b>	<b>4.886</b>	<b>4.737</b>
<b>Netto resultaat op vastgoedverkopen</b>	<b>1.129</b>	<b>2.157</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	447	420
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-1.218	-5.406
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	0	0
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>5.104</b>	<b>1.532</b>
Administratieve kosten	-4.008	-3.867
Andere inkomsten	-	-
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>1.096</b>	<b>-2.335</b>
Financiële kosten	-9.420	-3.068
Financiële opbrengsten	3.415	3.356
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-3.913	-5.116
Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	10.503
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op deelneemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-3.157
Resultaat van de andere financiële activa	-82	-
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-8.904</b>	<b>183</b>
Belastingen	1.372	-2.066
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>	<b>-7.532</b>	<b>-1.883</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-7.532</b>	<b>-1.883</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-7.532	-1.883
- Minderheidsbelangen	-	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		
- Aandelen A	-0,66	-0,17
- Aandelen B	-0,66	-0,17



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

<i>(in duizenden euro)</i>	30/06/2014	30/06/2013
<b>Netto resultaat</b>	<b>-7.532</b>	<b>-1.883</b>
Herwaardering van langlopende financiële activa aan uitgestelde belasting onderhevig	210	-2.377
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	0	0
Uitgestelde belastingen	-71	808
<b>Andere elementen van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>139</b>	<b>-1569</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	12	-137
Uitgestelde belastingen		0
<b>Andere elementen van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>12</b>	<b>-137</b>
<b>Andere componenten van het globale resultaat</b>	<b>151</b>	<b>-1706</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>-7.381</b>	<b>-3.589</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-7.381	-3.589
- Minderheidsbelangen		0

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	30/06/2014	31/12/2013
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	83.138	83.168
Materiële vaste activa	1.911	1.825
Immateriële vaste activa	71	227
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	9.516	10.759
Uitgestelde belastingactiva	6.281	5.242
Langlopende financiële activa	81.772	83.590
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2.798	2.569
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>185.487</b>	<b>187.380</b>
<b>Viottende activa</b>		
Voorraden	155.101	152.060
Kortlopende financiële activa	802	1.042
Handelsvorderingen en andere vorderingen	11.846	11.444
Kortlopende belastingvorderingen	893	792
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Kas en kasequivalenten	4.722	4.066
<b>Totaal viottende activa</b>	<b>173.364</b>	<b>169.404</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>358.851</b>	<b>356.784</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	132.566	132.566
Geconsolideerde reserves	-24.296	-16.915
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>108.270</b>	<b>115.651</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Langlopende verplichtingen</b>		
Langlopende financiële schulden	215.560	193.028
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	0	0
Voorzieningen	1.566	1.892
Handelsschulden en andere schulden	6.499	6.615
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>223.625</b>	<b>201.535</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële schulden	5.378	6.083
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	7.591	6.637
Kortlopende belastingschulden	296	5.826
Voorzieningen	56	61
Handelsschulden en andere schulden	13.635	20.991
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>26.956</b>	<b>39.598</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>358.851</b>	<b>356.784</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>(6 maanden)</b>	<b>(6 maanden)</b>
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		
<b>Netto resultaat</b>	<b>-7.532</b>	<b>-1.883</b>
- Belastingen	-1.372	2.065
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	2
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-1.129	-2.159
- (Winst)/verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	82	0
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.218	5.406
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	0	0
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	84	58
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	68	123
- Waardeverminderingen op vorderingen	74	-13
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen	-66	-600
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	3.913	5.116
- Afschrijving (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	3.157
- Resultaat van de herklassering van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-10.503
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	0	8
- Rentelasten	3.858	3.831
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-3.415	-3.356
- Waardevermindering op vordering ten aanzien van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1.792	0
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	2.316	-764
<b>Netto resultaat vóór schommelingen van het werkkapitaal</b>	<b>-109</b>	<b>488</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>		
- Handelsvorderingen en andere vorderingen	-663	-981
- Handelsschulden en andere schulden	2.825	85
- Voorzieningen	-331	-167
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>1.831</b>	<b>-1.063</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten	0	0
Betaalde belastingen	-5.679	-520
Terug ontvangen belastingen	309	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-3.648</b>	<b>-1.095</b>

**Kasstroom uit de investeringsactiviteiten***(in duizenden euro)*

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>(6 maanden)</b>	<b>(6 maanden)</b>
Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	-1.187	-1.955
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-2
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad	5.592	27.269
Aankoop van gebouwen in voorraad	-19.520	-3.496
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	-3.983	-5.149
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	0	-279
Aankoop van materiële vaste activa	-170	-15
Aankoop van immateriële vaste activa	-10	0
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	0	0
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa	0	0
Aankoop van participaties	-2.669	0
Verkoop van participaties	0	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	1.609
Aankoop van financiële activa	0	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	1.643	30
Verkoop van financiële activa	1.654	0
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	-2	1
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen	982	281
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen	217	1.709
Andere	0	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten</b>	<b>-17.453</b>	<b>20.003</b>
<b>Kasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>		
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn	17.080	-9.250
Nieuwe leningen	10.632	-221
Terugbetaling van leningen	-309	-141
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)	5	-682
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen	0	0
Betaalde intresten	-5.581	-5.462
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten	-1.363	-1.553
Andere ontvangen intresten	5	6
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders	0	-3.114
Inkoop van eigen aandelen	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	0	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten</b>	<b>20.469</b>	<b>-20.417</b>
<b>Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten</b>	<b>-632</b>	<b>-1.509</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar</b>	<b>1.933</b>	<b>962</b>
<b>Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar</b>	<b>1.301</b>	<b>-547</b>
<b>Kassituatie volgen balans</b>		
Kas en Kasequivalenten	4.722	3.134
Kaskrediet	-3.421	-3.681
<b>TOTAAL</b>	<b>1.301</b>	<b>-547</b>

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN**

<i>(in duizenden euro)</i>	Kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Opbrengsten en kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	Minderheidsbelangen	Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen
<b>Saldo per 31 december 2012</b>	<b>132.016</b>	<b>534</b>	<b>-1.862</b>	<b>1.821</b>	<b>442</b>	<b>132.951</b>	<b>279</b>	<b>133.230</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		8						
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen							-279	
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					-1.569			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					-137			
Resultaat van het eerste semester 2013				-1.883				
Dividenden				-3.066				
<b>Saldo per 30 juni 2013</b>	<b>132.016</b>	<b>542</b>	<b>-1.862</b>	<b>-3.128</b>	<b>-1.264</b>	<b>126.304</b>	<b>0</b>	<b>126.304</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		8						
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					1.312			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2013 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					72			
Resultaat van het tweede semester 2013				-12.045			0	
Dividenden								
<b>Saldo per 31 december 2013</b>	<b>132.016</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>-15.173</b>	<b>120</b>	<b>115.651</b>	<b>0</b>	<b>115.651</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen								
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen								
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 30.06.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt					151			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 30.06.2014 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt								
Resultaat van het eerste semester 2014				-7.532				
Dividenden								
<b>Saldo per 30 juni 2014</b>	<b>132.016</b>	<b>550</b>	<b>-1.862</b>	<b>0</b>	<b>271</b>	<b>130.975</b>	<b>0</b>	<b>130.975</b>

# Selectie van de toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële staten

## TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

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

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

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De Vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming "GP Beta Holding Company SA". Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping van de vennootschap Banimmo Real Estate nv en de vennootschap Ad Valore Invest nv, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam "Banimmo" aangenomen.

## TOELICHTING 2: BASIS VOOR DE OPSTELLING VAN DE FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de norm IAS 34 aangenomen door de Europese Unie, welke het mogelijk maakt om een selectie van toelichtingen te presenteren. De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten bevatten bijgevolg niet alle toelichtingen en inlichtingen die de IFRS vereist voor de jaarlijkse financiële staten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden toegepast om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2013, opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en gepresenteerd in toelichting 2 "Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes" van de

geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2013.

Naar aanleiding van een tijdens het eerste semester van 2014 gerealiseerde transactie die volgens de IAS 18 norm en de IFRIC 15 interpretatie als een "Contract voor de bouw van onroerend goed" beschouwd wordt, wordt punt U van toelichting 2 in de jaarlijkse financiële staten van 2013 als volgt aangepast:

"De groep komt in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar ook tussen in contracten voor de bouw van onroerende goederen die onder de IAS 18 norm vallen.

Wanneer de groep:

- de risico's en voordelen van de eigendom van de werken in hun huidige staat, naargelang ze vorderen, overdraagt aan de koper; en
- het resultaat van zulk contract voor het bouwen van een onroerend goed op een betrouwbare wijze kan ingeschat worden.;

worden de opbrengsten en kosten van dit contract geboekt in functie van de voltooiing ervan. In de mate dat de verkoop van een terrein, waarop het onroerend goed waar het contract op slaat, gebouwd wordt, achtergesteld is aan de bouw van het genoemde gebouw, wordt dit terrein als onscheidbaar beschouwd van het contract. Het principe van erkenning van de opbrengsten en kosten in functie van de voltooiing van het contract wordt dus zonder onderscheid toegepast op het terrein en het gebouw. In het tegenovergestelde geval vertegenwoordigt het terrein een specifiek element van het contract, de reële waarde van de afgesproken prijs wordt toegekend aan de verschillende elementen van het contract en deze worden dan apart geboekt in functie van hun natuur.

De opbrengsten van zulk contract omvatten de bedragen overeengekomen in het aanvankelijke contract evenals de wijzigingen van de werken voorzien in dit contract, de bedragen van de vergoedingen en andere premies en stimulansen in de mate dat het waarschijnlijk is dat ze verworven zullen worden en dat ze op een betrouwbare wijze gewaardeerd kunnen worden.

De kosten van het contract omvatten de kosten die rechtstreeks verbonden zijn met het specifieke contract, de normale lasten van contracten die toegeschreven kunnen worden aan het contract, evenals alle andere vergelijkbare lasten die specifiek gefactureerd kunnen worden aan de klant volgens de voorwaarden van het contract.



Worden niet opgenomen in de kosten, de verkoopkosten, de administratieve kosten en de kosten van onderzoek en ontwikkeling in de mate dat deze niet specifiek door de koper worden terugbetaald.

De manier die weerhouden wordt om de mate van voortgang van de werken te bepalen is degene die, tussen de volgende 3 methodes, de meest betrouwbare meting van de kosten en de opbrengsten toelaat:

- a) de verhouding die bestaat tussen de kosten die gemaakt werden voor de uitgevoerde werken tot de vastgestelde datum en de geschatte totale kosten van het project;
- b) het onderzoek van de uitgevoerde werken; of
- c) de vooruitgang in fysieke termen van een deel van de werken van het contract.

Als blijkt dat de totale kostprijs van het contract hoger is dan het totaal van de opbrengsten van het contract zullen de verwachte verliezen rechtstreeks geboekt worden als lasten.”

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 27 augustus 2014.

### **TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES SINDS 1 JANUARI 2014**

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties van toepassing sinds 1 januari 2014 hebben geen invloed gehad op de verkorte geconsolideerde financiële staten.

De standaarden, wijzigingen aan bestaande standaarden en interpretaties die zijn gepubliceerd maar niet verplicht van toepassing zijn in 2014 werden niet voortijdig toegepast door de groep.

### **TOELICHTING 4: EVENTUELE SEIZOENSGEBONDENHEID OF CYCLISCH KARAKTER VAN DE ACTIVITEIT**

Bij de herpositioneringsactiviteit van vastgoed van Banimmo bestaat geen seizoensgebondenheid. De meerwaarden die ontstaan uit overdracht, kunnen evenwel van semester tot semester verschillen.

### **TOELICHTING 5: UITZONDERLIJKE ELEMENTEN IN HET BOEKJAAR**

Er heeft zich in de loop van dit semester geen enkele uitzonderlijke gebeurtenis of ongebruikelijk element voorgedaan.

### **TOELICHTING 6: UITGIFTE OF WEDERINKOOP VAN EFFECTEN VAN LENINGEN EN INSTRUMENTEN VAN EIGEN VERMOGEN**

In de loop van het eerste semester 2010 heeft Banimmo beslist een aandelenoptieplan dat betrekking heeft op 47.475 aandelen aan te bieden aan het personeel. De kost wordt gespreid over de aankoopperiode van 4 jaar, zonder actualiseringseffect.

### **TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESEN**

De ramingen en hypothesen die werden gebruikt voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2014, zijn identiek aan diegene die werden gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2013, uitgezonderd diegene die betrekking hebben op de hierna opgesomde domeinen die specifiek zijn voor de tussentijdse verslagen.

#### **Belastingen op de resultaten**

De berekening van de belastingsdruk (courante en uitgestelde) op het resultaat van de tussentijdse periode gebeurt door op het boekhoudkundige resultaat van de geïntegreerde vennootschappen vóór belasting de laatst gekende raming van het effectieve belastingspercentage van het boekjaar voor elke entiteit toe te passen.

#### **Resultaat per aandeel**

In de jaarlijkse financiële staten wordt het basisresultaat per aandeel berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B, te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie, rekening houdend met het feit dat de aandelen van categorie B recht geven op een preferent dividend dat zich bij het gewone dividend voegt.

De toekenningswijze van dat preferent dividend wordt bepaald in de statuten volgens een precieze regel op basis van een jaarlijkse economische rentabiliteit op economisch eigen vermogen.

Voor de halfjaarlijkse financiële staten worden de resultaten per aandeel toekomend aan de aandelen A en B bepaald op basis van het economisch rendement zoals gedefinieerd in de statuten en gecumuleerd tot 30 juni. Rekening houdend met de aard van de activiteiten van de Groep en met de berekeningswijze van het preferent dividend voor de aandelen B zoals voorzien in de statuten van de vennootschap, is er geen annualisatiefactor overwogen bij de bepaling van het economisch rendement op 30 juni, het jaarbedrag ervan blijft immers afhankelijk van transacties die al dan niet zullen worden afgesloten tijdens het tweede semester. Aangezien op 30 juni 2014 het minimum economisch rendement vereist voor de toekenning van een preferent dividend aan de B aandelen niet bereikt is, zijn de resultaten per aandeel A en B identiek.

## TOELICHTING 8: DIVIDENDEN

Tijdens de Algemene Vergadering van 20 mei 2014 werd er beslist om geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2013.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

## TOELICHTING 9: SECTORIËLE INFORMATIE

Een uitsplitsing op basis van geografische criteria wordt hierna weergegeven.

De twee geografische sectoren van de Groep Banimmo zijn Belux (België – Luxemburg) en Frankrijk.

### Geografische sectoren op 30 juni 2014

	Op 30 juni 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	4.178	2.523	—	6.701
Kosten van verhuring	(1.477 )	(338 )	—	(1.815 )
<b>Nettohuurinkomsten uit gebouwen</b>	<b>2.701</b>	<b>2.185</b>	<b>—</b>	<b>4.886</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>(855 )</b>	<b>(363 )</b>	<b>—</b>	<b>(1.218 )</b>
Opbrengsten uit vastgoedverkopen	9.062	—	—	9.062
Lasten en kosten van vastgoedverkopen	(7.933 )	—	—	(7.933 )
<b>Nettoresultaat uit vastgoedverkopen</b>	<b>1.129</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1.129</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	398	49	—	447
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>3.366</b>	<b>1.738</b>	<b>—</b>	<b>5.104</b>
Administratieve kosten	(3.298 )	(711 )	—	4.009
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>69</b>	<b>1.027</b>	<b>—</b>	<b>1.096</b>
Netto financiële kosten				(6.005 )
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				(3.913 )
Resultaat van de herklassering van vennootschappen w waarop vermogensmutatie is toegepast				—
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				—
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				1.372
<b>Resultaat van het boekjaar</b>				<b>(7.532 )</b>

De resultaten van 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 geografische sectoren.

De ander informatie met betrekking tot het eerste semester 2014 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2014			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	963	224	—	1.187
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	12.525	1.526	—	14.051
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	180	—	—	180
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	137	15	—	152

## Geografische sectoren op 30 juni 2013

	Op 30 juni 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Huurinkomsten	3.376	3.075	—	6.451
Kosten van verhuring	(1.323 )	(391 )	—	(1.714 )
<b>Nettohuurinkomsten uit gebouwen</b>	<b>2.053</b>	<b>2.684</b>	<b>—</b>	<b>4.737</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>(3245 )</b>	<b>(2161 )</b>	<b>—</b>	<b>(5406 )</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Opbrengsten uit vastgoedverkopten	9.019	18.650	—	27.669
Lasten en kosten van vastgoedverkopten	(9.887 )	(15.625 )	—	(25.512 )
<b>Nettoresultaat uit vastgoedverkopten</b>	<b>(868 )</b>	<b>3.025</b>	<b>—</b>	<b>2.157</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	269	151	—	420
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>(2.140 )</b>	<b>3.672</b>	<b>—</b>	<b>1.532</b>
Administratieve kosten	(3.251 )	(616 )	—	(3.867 )
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>(5.391 )</b>	<b>3.056</b>	<b>—</b>	<b>(2.335 )</b>
Netto financiële kosten				288
Aandeel in het resultaat van ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast				(5116 )
Resultaat van de herklassering van vennootschappen w waarop vermogensmutatie is toegepast				10.503
Afschrijvingen (toevoeging/terugname) op geassocieerde deelnemingen				(3.157 )
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen w waarop vermogensmutatie is toegepast				—
Belastingen				(2.065 )
<b>Resultaat van het boekjaar</b>				<b>(1.883 )</b>

De resultaten van 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 geografische sectoren.

De ander informatie met betrekking tot het eerste semester 2013 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is :

	Op 30 juni 2013			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
	<i>(in duizenden euro)</i>			
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op vastgoedbeleggingen	1.684	272	—	1.956
Aankopen en gekapitaliseerde uitgaven op voorraden	4.787	3.858	—	8.645
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	14	1	—	15
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	167	14	—	181

### TOELICHTING 10: WIJZIGINGEN DIE DE SAMENSTELLING VAN DE ONDERNEMING BEÏNVLOEDEN

Banimmo heeft tijdens het eerste semester 2 transacties verwezenlijkt die de samenstelling van de consolidatieperimeter veranderd hebben:

- Banimmo heeft alle aandelen verworven van de vennootschap "Société de Développement Européenne de Charleroi"(SDEC) die eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van bijna 7 hectaren rond de expositiehal

Palais des Expositions van Charleroi, alsook van 54% van de aandelen van de vennootschap "Palais des Expositions de Charleroi " (PAEX), die het Palais des Expositions van Charleroi beheert. Deze laatste vennootschap werd niet in de consolidatieperimeter opgenomen omwille van zijn niet significante karakter.

- De groep Banimmo heeft alle aandelen verkocht van de vennootschap "Luso Invest", eigenaar van het gebouw Veridiss dat momenteel ontwikkeld wordt.

## TOELICHTING 11: EVOLUTIE IN DE BIJ DE AFSLUITING VASTGESTELDE LATENTE PASSIVA

De Groep verwacht zich niet aan nieuwe elementen die aanleiding kunnen geven tot andere belangrijke passiva dan diegene waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd op 31 december 2013 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2013).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

### A. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa

Op 30 juni 2014 alsook op het einde van het boekjaar 2013 zijn er geen significante verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Sinds juli 2009 bezit Atlantic Certificates een optie tot verkoop aan Banimmo (uitoefenbaar in 2015), op het onroerend geheel Atlantic House, tegen marktwaarde.

(in duizenden euro)

Te betalen huur  
Te betalen erfpachtrechten

**Te betalen huur**  
Op minder dan één jaar  
Tussen 1 en 5 jaar  
Op meer dan 5 jaar

**Te betalen erfpachtrechten**  
Op minder dan één jaar  
Tussen 1 en 5 jaar  
Op meer dan 5 jaar

### B. Verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is.

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten afgesloten.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

**30 juni 2014**    **31 december 2013**

	460	612
	<u>20.479</u>	<u>18.682</u>
	<u>20.939</u>	<u>19.294</u>

	250	259
	210	353
	-	-
	<u>460</u>	<u>612</u>

	500	465
	2.359	2.431
	<u>17.620</u>	<u>15.786</u>
	<u>20.479</u>	<u>18.682</u>

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

### C. Verleende waarborgen

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de Groep Banimmo bovendien diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk

€ 25,6 miljoen per 30 juni 2014 tegenover € 21,9 miljoen per 31 december 2013.

### D. Andere verbintenissen

#### Andere gegeven verbintenissen

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

Bovendien heeft Banimmo in het kader van de overdracht van aandelen van Dolce La Hulpe een verkoopoptie op de aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 325.000.

De groep heeft per 30 juni 2014 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 87,3 miljoen (tegenover € 74,1 miljoen per 31 december 2013) en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 125,6 miljoen (tegenover € 116,6 miljoen per 31 december 2013) teneinde de financiële schulden te waarborgen.

#### Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo via de

koopovereenkomsten vanwege de verkopers de gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 2,2 miljoen per 30 juni 2014 tegenover € 1,9 miljoen per 31 december 2013.

#### E. Andere rechten

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

vervaldag van de overeenkomsten, heeft de volgende betalingstermijnen.

*(in duizenden euro)*

	<u>30 juni 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
Op minder dan één jaar	12.886	11.914
Tussen 1 en 5 jaar	32.309	37.594
Op meer dan 5 jaar	9.919	25.199

De gecumuleerde waarde van de toekomstige niet opzegbare erfpacht canons, verschuldigd tot de eerste vervaldatum van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex 84 (filiaal van de groep

Banimmo) en Dolce La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) heeft de volgende vervaldagen:

*(in duizenden euro)*

	<u>30 juni 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
Op minder dan één jaar	75.000	75.000
Tussen 1 en 5 jaar	300.000	300.000
Op meer dan 5 jaar	2.362.500	2.400.000

#### TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA DE AFSLUITING HEBBEN VOORGEDAAN

Banimmo heeft een bindend verkoopscmpromis ondertekend met een Franse institutionele belegger voor de verkoop van de Galerie Bagatelle in Suresnes. De notariële akte is voorzien binnen de 2 maanden. Anders zal Banimmo recht hebben op een contractuele vergoeding gelijk aan 10% van de verkoopprijs.

Tijdens de zomer heeft Banimmo de verhuring van 1.498 m<sup>2</sup> gefinaliseerd in de kantoorgebouwen

Alma Court (1.266 m<sup>2</sup>) en Arts 27 (232 m<sup>2</sup>), wat een bijkomende huurinkomen van € 0,2 miljoen op jaarbasis zal opleveren.

In Frankrijk werd een principeakkoord getekend met een internationale keten voor de verhuring van 900 m<sup>2</sup> in de Galerie Saint-Germain. De

huurovereenkomst zal op korte termijn gefinaliseerd worden. Hierdoor zal de voorverhuring van deze galerij 63% bedragen.

Zoals contractueel voorzien heeft Mercedes-Benz het gebouw in Rocquencourt (Versailles) verlaten. Banimmo heeft een internationale Amerikaanse hotelbeheerder geïdentificeerd. Een lastenboek voor het omvormen van het gebouw in een hotel werd vastgelegd. Deze hotelbeheerder heeft op haar beurt een aantal eindinvesteerders geïdentificeerd die geïnteresseerd zijn in een verkoop op plan. De onderhandelingen lopen.

#### TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

Op 30 juni 2014 heeft Banimmo voorschotten, terug te vinden in de rubriek "Langlopende financiële activa" en "Kortlopende financiële activa",

toegestaan aan haar verbonden vennootschappen, namelijk:

- Een voorschot van € 18,62 miljoen (€ 18,375 miljoen op 31.12.2013) aan de groep Conferinvest, waarin Banimmo 49% bezit (en die zelf 100% bezit van Dolce La Hulpe NV en Dolce Chantilly SA);
- Een voorschot van € 35 miljoen (zelfde bedrag als op 31.12.2013) aan de groep City Mall, waarin Banimmo 41,62% bezit (en die hoofdzakelijk 90% van de aandelen van de vennootschappen « Le Côté Verre » en « Les Rives de Verviers » bezit);
- Gekapitaliseerde interesten voor een bedrag van € 3,238 miljoen (€ 1,446 miljoen op 31.12.2013) op het voorschot van € 35 miljoen toegestaan aan de groep City Mall. Tijdens het eerste semester van 2014 heeft deze schuldvordering echter het voorwerp uitgemaakt van een waardevermindering voor haar totaal bedrag, aangezien haar realiseerbaarheid onzeker is geworden ;

- Een voorschot van € 0,102 miljoen (€ 0,100 miljoen op 31.12.2013) aan de groep Grondbank The Loop, waarin Banimmo 25% bezit.
- Een voorschot van € 0,222 miljoen aan de vennootschap Charleroi Tirou Promotion, waarvan, Banimmo tijdens het eerste semester van 2014, 50% van de aandelen heeft verworven.

Banimmo heeft tijdens het eerste semester van 2014 aan de groep Conferinvest honoraria en beheerscommissies gefactureerd voor een bedrag van € 0,200 miljoen, wat hetzelfde bedrag is als tijdens het eerste semester van 2013.

### TOELICHTING 15: GEBEURTENISSEN DIE EEN INVLOED HEBBEN OP DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

1. City Mall : Verkoop van de deelneming “Société de Développement Européen de Charleroi”.

De groep City Mall heeft aan Banimmo alle aandelen verkocht die ze aanhield in de vennootschap “Société de Développement Européen de Charleroi” die enerzijds eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van bijna 7 hectaren rond de expositiehal Palais des Expositions van Charleroi, in de omgeving van de *place du Manège*, en anderzijds 54% bezit van de aandelen van de vennootschap “Palais des Expositions de Charleroi” die het Palais des Expositions van Charleroi, eigendom van de stad, beheert. De verkoopprijs bedraagt € 7 miljoen. In functie van de mogelijke ontwikkelingen zullen prijscorrecties plaatsvinden.

Als gevolg van deze verkoop boekt de vennootschap een meerwaarde van € 5,9 miljoen (€ 2,47 deel van de groep). Ten gevolge van deze verkoop werden de activa van de verkopende vennootschap echter volledig afgeschreven voor een bedrag van € 15,6 miljoen (€ 6,48 miljoen deel van de groep). Deze twee verwerkingen brengen met zich mee dat de waarde van de participatie in City Mall naar nul werd herleid.

2. Charleroi Tirou Promotion : Verwerving van de vennootschap.

Banimmo is een partnership aangegaan met de groep IRET om samen de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi te ontwikkelen. Banimmo bezit 50% van de aandelen van de vennootschap “Charleroi Tirou Promotion”, voor een waarde van € 1,6 miljoen.

3. Bureau Cauchy : Verwerving van de vennootschap.

Banimmo heeft tijdens het eerste semester 50% van de aandelen verworven van de vennootschap “Bureaux Cauchy” die een terrein van 52 aren in Namen bezit, waar ze een kantoorproject van 15.000 m<sup>2</sup> zal ontwikkelen. De waarde van deze participatie bedraagt € 1,1 miljoen.



## TOELICHTING 16: RANGORDE VAN DE REELE WAARDEN VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

	30/06/2014					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
<b>FINANCIËLE ACTIVA</b> (in duizenden euro)						
Deelnemingen in ondernemingen op lange termijn		24.978		24.978	Niveau 1	24.978
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde					Niveau 2	
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		3.589		3.589	Niveau 3	3.589
Andere kortlopende en langlopende financiële activa			54.006	54.006		
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen			9.057	9.057		
Andere vorderingen (*)			825	825		
Kas en kasequivalenten			4.722	4.722		

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

	30/06/2014					
	Boekwaarden				Reële waarden	
	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal	
<b>FINANCIËLE PASSIVA</b> (in duizenden euro)						
Obligatieleningen		74.433	74.433	Niveau 1	77.147	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	7.591		7.591	Niveau 2	7.591	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen		146.505	146.505			
Ontvangen waarborgen		2.026	2.026			
Leveranciers en andere schulden (**)		17.552	17.552			

Met uitzondering van de obligatie waarvan de reële waarde het voorwerp uitmaakt van een beursnotering, geven de waarderingmethoden van de financiële activa en passiva aan hun kostprijs of afgeschreven kostprijs een redelijke schatting van hun reële waarde.

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

NB : Hierarchie inzake reële waarde :

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

# Verklaring van de verantwoordelijke personen

Wij bevestigen dat, voorzover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2014, opgesteld overeenkomstig de norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële situatie en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen, en van hun invloed op de verkorte geconsolideerde financiële staten, evenals een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.

**Maryse Aulagnon**  
Voorzitter van de Raad  
van Bestuur

**Stratefin bvba**  
Afgevaardigd Bestuurder  
*vertegenwoordigd door*  
**Christian Terlinden**

# Verslag van de commissaris over het beperkt nazicht van de verkorte financiële overzichten van Banimmo nv per 30 juni 2014.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN BANIMMO NV PER 30 JUNI 2014

---

AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BANIMMO NV

### *Inleiding*

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de verkorte financiële overzichten van Banimmo NV per 30 juni 2014 met inbegrip van de geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd overzicht van de kasstromen over de periode van zes maanden afgesloten op die datum en de bijhorende toelichtingen. De raad van bestuur is ervoor verantwoordelijk dat die tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IFRS van toepassing op tussentijdse financiële informatie ("IAS 34"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin op basis van ons nazicht een besluit over die tussentijdse financiële informatie te formuleren.

### *Bereik van het beperkt nazicht*

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met 'International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity'. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat in het bekomen van inlichtingen, in hoofdzaak bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiële en boekhoudkundige zaken, en in het toepassen van analytische en andere procedures in het kader van ons nazicht. Het bereik van een beperkt nazicht is substantieel kleiner dan een volkomen controle uitgevoerd conform 'International Standards on Auditing'; bijgevolg kunnen we bij een beperkt nazicht niet met zekerheid stellen dat we kennis zouden krijgen van alle van betekenis zijnde zaken die in het kader van een volkomen controle zouden kunnen worden geïdentificeerd. Wij formuleren dan ook geen auditopinie.

### *Besluit*

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte financiële informatie in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 van toepassing op tussentijdse financiële informatie, zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 27 augustus 2014

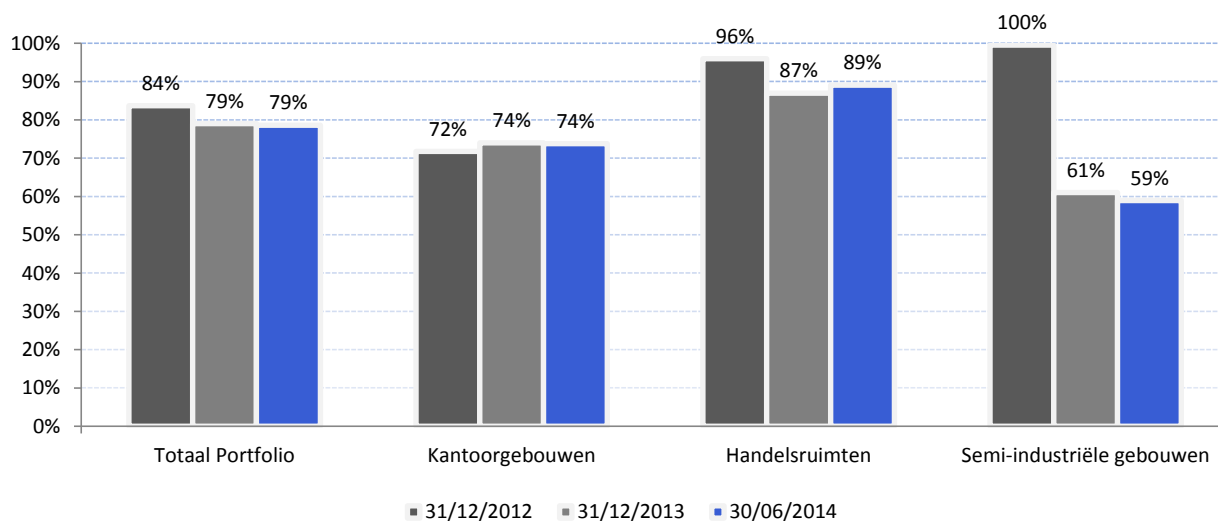
MAZARS BEDRIJFSREVISOREN  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

# Vastgoedportefeuille

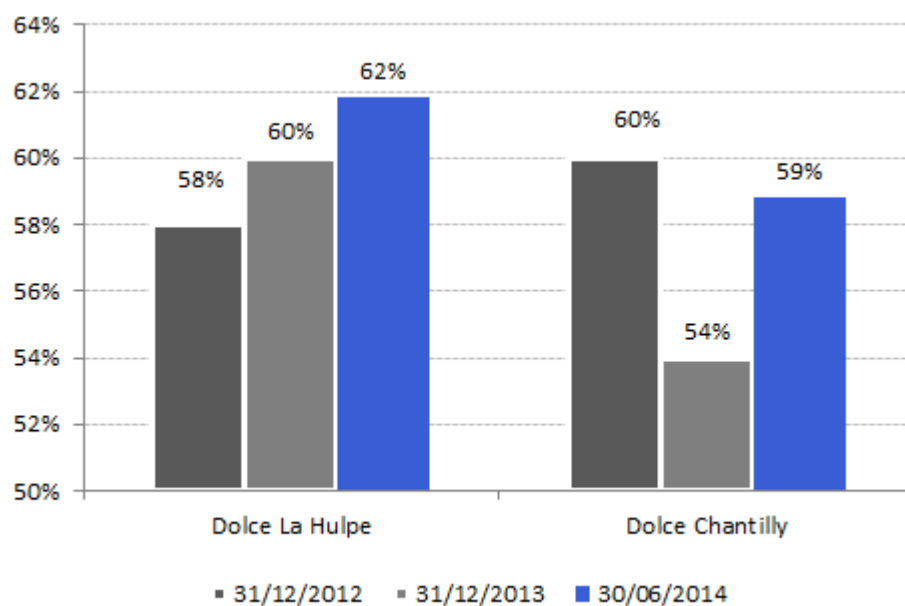
## Bezettingsgraad

### Vastgoed (beleggingen en in voorraad)<sup>(1)</sup>



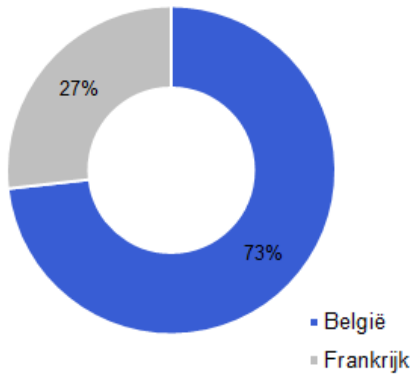
<sup>(1)</sup> De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerruimten). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare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

### Conferentiecentra <sup>(2)</sup>

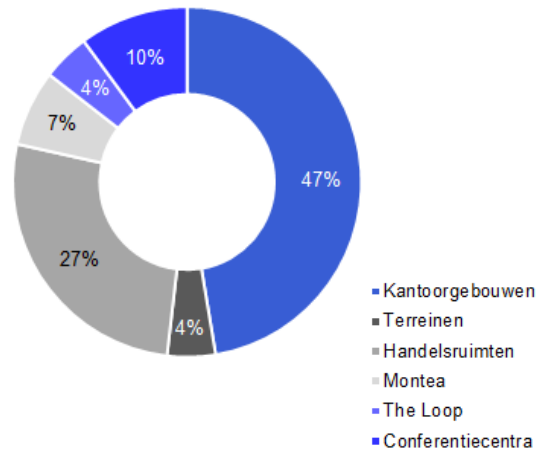


<sup>(2)</sup> Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

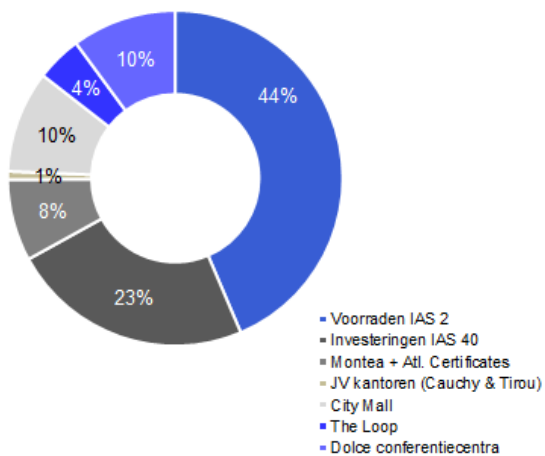
Geografische spreiding van de portefeuille <sup>(3)</sup>



Portefeuilleverdeling naar bouwtype <sup>(3)</sup>



Portefeuilleverdeling naar investeringstype <sup>(3)</sup>



<sup>(3)</sup> De hierboven vermelde grafieken berusten op de totale portefeuillewaarde van € 396 miljoen.

## Overzicht van de vastgoedportefeuille

<b>Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille (in m<sup>2</sup>)*</b>	<b>144.570</b>
Kantoorgebouwen	95.554
Handelsruimten	14.719
Semi-industrieel	10.226
Overige	24.071
<b>Waarde van de portefeuille (in miljoen €) (IAS 40 en IAS 2)</b>	<b>355,7 <sup>(1)</sup></b>
<b>Bezettingsgraad van het vastgoed (IAS 40 en IAS 2)</b>	<b>78,6%</b>
<b>Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)</b>	<b>74,8%</b>
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in voorraad (IAS 2)</b>	<b>81,4%</b>

<sup>(\*)</sup> Exclusief gebouw en in ontwikkeling en in joint-venture aangehouden gebouwen.

<sup>(1)</sup> Op 30 juni 2014 bedraagt de waarde van de portefeuille € 355,7 miljoen. Deze is als volgt samengesteld:

- Vastgoedbeleggingen: € 83,1 miljoen
- In voorraad aangehouden gebouwen:
- Participaties en in joint-venture aangehouden gebouwen: € 117,5 miljoen
  - waarvan Montea <sup>1</sup>: € 25,0 miljoen
  - waarvan Atlantic Certificates <sup>2</sup>: € 3,0 miljoen
  - waarvan City Mall <sup>3</sup>: € 35 miljoen
  - waarvan Grondbank The Loop <sup>2</sup>: € 15,7 miljoen
  - waarvan Dolce conferentiecentra (met inbegrip van het kantoorgebouw B14) <sup>2</sup>: € 35,9 miljoen
  - waarvan Charleroi Tirou Promotion (ontwikkeling in Charleroi) en Bureaux Cauchy (terrein in Namen): € 2,9 miljoen

<sup>1</sup> Op basis van de beurskoers van Montea op 30.06.2014 (€ 31,07)

<sup>2</sup> Op basis van de waardering van de vastgoedexpert

<sup>3</sup> op basis van de waarde van de mezzanine-financiering (€ 35,0 miljoen)



# Banimmo

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

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

