

## PRESS RELEASE

---

### Results of the first half-year of the financial year 2019

---

#### Highlights first half-year 2019

- Preparation of the start of 3 new projects: North Plaza 9 in North district of Brussels, the new activity center of ING in Louvain-La-Neuve and new offices on the 'The Loop' site in Ghent
- Stable rental income of € 1,8 million
- The consolidated net result (IFRS) shows a loss of € 3.14 million
- Expected 2019 result: loss of € 3.30 million, taking into account potential divestments
- The value of the property portfolio amounts to € 129.42 million on a balance sheet total of € 140.1 million
- By the conclusion of 2 financings (a credit line and a subordinated loan) with reference shareholder Patronale Life (total € 27.5 million) the company disposes of the necessary means to fund its construction and development projects
- Laurent Calonne was appointed as new CEO in May 2019

#### Contact

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Banimmo</b><br>Bischoffsheimlaan 33<br>BE-1000 Brussels<br>Tel.: +32 2 710 53 11<br><a href="http://www.banimmo.be">www.banimmo.be</a> | <b>Laurent Calonne</b><br>CEO<br><a href="mailto:Laurent.Calonne@banimmoo.be">Laurent.Calonne@banimmoo.be</a> | <b>Werner Van Walle</b><br>Chairman of the board of directors<br><a href="mailto:Werner.VanWalle@patronale-life.be">Werner.VanWalle@patronale-life.be</a> |
|---|---|---|

#### **On Banimmo**

*Banimmo is a listed property developer 'pur sang' that focuses on the development of office buildings in Belgium, through the redevelopment of sites with potential and the construction of 'built-to-suit' projects for its customers. The current property portfolio comprises ca. 65,000 m<sup>2</sup> of buildings and ca. 275,000 m<sup>2</sup> of land and building reserves. The company differentiates itself through focusing on sustainability and city centres and their environment. Banimmo is listed on the regulated market of Euronext Brussels (BANI).*



**A NEW  
GENERATION  
OF OFFICES**

**RAPPORT SEMESTRIEL 2019**

Information réglementée  
Sous embargo jusqu'au 29/08/2019 - 7h30

## CONTENU



|          |  |    |
|----------|--|----|
| <b>1</b> | PROFIL DE L'ENTREPRISE                 | 3  |
| <b>2</b> | STRATÉGIE                              | 4  |
| <b>3</b> | RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE       | 5  |
| <b>4</b> | ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS            | 12 |
| <b>5</b> | DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES | 36 |
| <b>6</b> | RAPPORT DU COMMISSAIRE                 | 37 |
| <b>7</b> | PORTEFEUILLE IMMOBILIER                | 38 |

## PROFIL DE L'ENTREPRISE

### HISTORIQUE

Banimmo est une **société de développement immobilier** cotée sur Euronext Brussels depuis 2007. A l'époque active en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en France dans les domaines du bureau, des commerces et dans des segments de niche comme les hôtels, Banimmo recentre aujourd'hui ses activités autour de son métier de base : les immeubles de bureaux en Belgique. L'expertise de Banimmo en matière technique et dans la gestion de projets d'ampleur lui permet de mener avec efficacité et rapidité des projets ambitieux.

### PRÉSENCE GÉOGRAPHIQUE

Banimmo privilégie dorénavant le marché des bureaux en **Belgique**. Banimmo y dispose d'une réserve foncière et d'immeubles de l'ordre de 275.000 m<sup>2</sup> à développer ainsi que d'un portefeuille d'immeubles d'environ 65.000 m<sup>2</sup> pour conduire cette stratégie. Dans ses choix d'implantations, la société donne la priorité aux centres urbains et à proximité des pôles de transports multimodaux.

### ACTIVITÉS CLÉS

Acteur de référence dans le secteur des bureaux depuis sa création, Banimmo inscrit sa stratégie autour de deux axes : la **transformation d'actifs immobiliers, devenus obsolètes**, en mettant en oeuvre les normes de construction les plus sévères, et la **construction d'immeubles build-to-suit**, ainsi que d'immeubles multi-tenants pour des locataires en recherche de surfaces de travail de dimension plus modeste, et attentifs à un confort de vie accru. Ces immeubles bénéficient des technologies durables et performantes les plus avancées.

### POSITION UNIQUE

Banimmo est particulièrement sensible aux évolutions en matière d'attente des occupants des immeubles qu'elle met sur le marché. Ainsi **les surfaces plus petites, fonctionnelles** et ancrées dans un environnement disposant de toutes les facilités pour les utilisateurs, rencontrent un succès croissant auprès des entreprises. Banimmo vise aussi à offrir des **services**, à créer des communautés de locataires, à intégrer l'approche « future proof » et à anticiper les attentes des occupants.

## STRATÉGIE

### REDÉVELOPPEMENT

Banimmo déploie une part de ses activités dans le redéveloppement de bureaux devenus obsolètes, qui nécessitent une réhabilitation technique et architecturale, leur offrant une **nouvelle visibilité**. Banimmo peut compter sur des équipes parfaitement rôdées pour relever les défis en matière de rénovation et de configuration d'espaces, dans une optique de durabilité et de performance énergétique. Pour optimiser les coûts, la société conserve des locataires jusqu'au moment du démarrage du chantier.

### BUILD-TO-SUIT

Banimmo, forte de son expérience du marché des bureaux dans lequel elle est active depuis sa création, a fait évoluer son offre pour répondre, de manière adaptée aux critères d'aujourd'hui, aux préoccupations des **petites et moyennes entreprises**, en recherche de solutions à la carte, avec le build-to-suit. Forte d'une réserve foncière et d'immeubles de 275.000 mètres carrés, Banimmo propose des surfaces de tailles variées, où elle travaille par phases. Rapidité d'exécution, construction sur mesure, surfaces partagées, réflexion autour des espaces créés, pensés comme des « **nouveaux lieux de travail** », incluant toutes les facilités actuelles, Banimmo mise sur une formule gagnante qui rencontre un succès croissant.



### A NEW GENERATION OF OFFICES

Forte de ses vingt années d'expérience dans les domaines de la réhabilitation de bureaux obsolètes et de la construction de bureaux build-to-suit, Banimmo s'est recentrée autour de cette activité clé, dans sa région géographique historique : la Belgique. Banimmo se profile comme un acteur innovant, attentif aux souhaits des occupants de ses immeubles, précurseur des nouvelles tendances qui animent le secteur.

## RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

### ACTIVITÉS COMMERCIALES ET LOCATIVES

Le **taux d'occupation** du portefeuille d'immeubles s'élève à 87 % au 30 juin 2019, stable par rapport au 31 décembre 2018.

Le bail avec Vente-Exclusive.com (actuellement VeePee), signé pour 3.730 m<sup>2</sup> en 2018 dans l'immeuble **Diamond** à Forest, a pris effet le 1er janvier 2019.

Une nouvelle location pour 338 m<sup>2</sup> dans ce même immeuble fut conclue au cours du 1<sup>er</sup> semestre, où il reste dès lors environ 2.500 m<sup>2</sup> à louer.

MC<sup>2</sup> Development SA, dans laquelle Banimmo et Argema (groupe Marc Liégeois) détiennent chacun 50 %, a signé fin février 2019 un bail d'une durée ferme de 12 ans avec l'utilisateur final ING pour un **immeuble build-to-suit de 10.200 m<sup>2</sup> de bureaux** qui sera labellisé BREEAM Excellent.

Banimmo travaille par ailleurs à attirer des locataires pour le solde encore disponible dans l'immeuble Diamond ainsi qu'à renouveler pour les autres immeubles les baux dont le terme est proche.

*« Banimmo travaille par ailleurs à attirer des locataires pour le solde encore disponible dans l'immeuble Diamond ainsi qu'à renouveler pour les autres immeubles les baux dont le terme est proche. »*



DIAMOND  
Forest

## ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

### NORTH PLAZA, QUARTIER NORD À BRUXELLES

Banimmo a débuté en avril 2019 les travaux de redéveloppement de cet immeuble passif de bureaux de 14.500 m<sup>2</sup> et qui sera labellisé « BREEAM Excellent », permettant ainsi de répondre à la demande locative importante pour des surfaces de haute qualité à partir de 500 m<sup>2</sup>, proches d'un centre multi-modal de transports.



### THE LOOP À GAND

Banimmo a obtenu les permis et prépare le démarrage des travaux de construction de 2 bâtiments de bureaux, ONE (6.150 m<sup>2</sup>) et TWO (9.400 m<sup>2</sup>) qui seront labellisés BREEAM Excellent sur le site The Loop à Gand en vue d'une multi-location.

*« Ils seront tous deux labellisés BREEAM Excellent en vue d'une multi-location. »*



## CENTRE D'ACTIVITÉS D'ING À LOUVAIN-LA-NEUVE

MC<sup>2</sup> Development, dont Banimmo et Argema détiennent chacun 50%, a obtenu son permis de construire pour un immeuble de bureaux build-to-suit de 10.200 m<sup>2</sup>. La société pourra dès lors entamer les travaux de construction pour cet immeuble qui sera labellisé BREEAM Excellent.



## DIAMOND À FOREST (BRUXELLES)

Banimmo a finalisé les travaux de réaffectation partielle du rez-de-chaussée et de l'atrium pour y loger différents services aux utilisateurs tels que lounge, fitness, cafétaria, salles de réunions. Banimmo poursuit et optimise le développement commercial de ces services auprès des utilisateurs de l'immeuble Diamond, mais aussi auprès des immeubles de bureaux voisins.

## S.D.E.C. À CHARLEROI

Les démarches d'échanges des droits réels sur les parcelles se poursuivent avec la Ville de Charleroi pour le site de S.D.E.C. autour du Palais des Expositions en vue d'une finalisation dans les mois qui suivent. Concernant la filiale de S.D.E.C. à 54 %, Charleroi Expo Congrès SCRL, son Conseil d'Administration suivi de l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé fin mai de sa mise en liquidation. Cela implique que Banimmo ait mis à 0 cette participation dans ses comptes au 30 juin 2019.



## ACQUISITIONS

Banimmo n'a procédé à aucune acquisition durant le premier semestre 2019. La Société examine par ailleurs un nombre de dossiers d'acquisition en vue d'assurer de futurs redéveloppements.

Suite à un processus de vente accompagné par le courtier JLL, elle a reçu diverses offres et a octroyé fin mai une exclusivité jusque fin août. Banimmo espère que la vente sera réalisée pour fin Q3 ou début Q4 2019.

## CESSIONS

Durant le premier semestre, Banimmo n'a rien vendu.

La société a par contre bien avancé dans son processus de vente de son **hôtel à Chantilly** (la SAS Golf Hôtel de Chantilly, exploitée par le locataire Aumalia sous la marque Mercure).

Banimmo est aussi en discussion avancée pour la vente de ses surfaces de bureaux de 2.450 m<sup>2</sup> dans l'immeuble IIC, rue de la Fusée 60 à Haren (Bruxelles).

*« Banimmo espère que la vente de l'hôtel à Chantilly sera réalisée pour fin Q3 ou début Q4 2019. »*



IIC  
Bruxelles

## FINANCEMENTS

Banimmo a signé ce 1<sup>er</sup> juin 2019 deux nouvelles lignes de crédit avec son actionnaire majoritaire, Patronale Life, après l'aval des administrateurs indépendants eux-mêmes assistés par un expert financier. Ces 2 lignes portent sur :

- Un crédit subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ou gage (il annule et remplace le crédit de € 8 millions octroyé en mai 2018 avant l'OPA) au taux de 5 % ;
- Un crédit de € 12,5 millions pour 42 mois au même taux disponible au tirage pour le financement de projets.

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer des moyens pour financer ses projets de constructions et de redéveloppements.

La société, avec son partenaire Argema, négocient un financement bancaire de plus de € 30 millions pour le projet build-to-suit à Louvain-la-Neuve.

La dette consolidée de Banimmo à fin juin 2019 s'élève à € 70,3 millions, en légère hausse comparée à € 66 millions par rapport à fin 2018. En tenant compte de l'application de la nouvelle norme IFRS 16, la dette consolidée s'élève à € 79,2 millions.

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs s'élèvent au premier semestre 2019 à € 1,8 millions contre € 1,9 millions au 30 juin 2018. La perte de revenus relative à la cession de l'immeuble Athena Business center en 2018 a été compensée par de nouvelles locations dans l'immeuble Diamond Building.

Les charges locatives de € 0,3 millions ont diminuées par rapport à la même période en 2018 (€ 0,7 million) par suite de la première l'application d'IFRS 16 qui ne traite plus les charges de canons emphytéotiques comme charges locatives mais selon le cas comme « Amortissements des contrats de location » ou comme autres charges opérationnelles. Au premier semestre 2019, Banimmo n'a réalisé aucune cession immobilière.

Les immeubles de placement ont subi un ajustement de valeur à la hausse de € 0,8 million, principalement due à une augmentation de la juste valeur de l'immeuble « Diamond Building ».

La charge « d'amortissements des contrats de location » d'un montant de € 0,2 million se rapporte à l'application de la nouvelle norme IFRS 16.

Les autres produits opérationnels de € 0,7 million (€ 0,8 million au premier semestre 2018) se rapportent aux charges des immeubles non loués, essentiellement l'immeuble North Plaza.

Les charges administratives s'établissent à € 2,4 millions contre € 2,6 millions durant le premier semestre 2018. Ces charges ont été impactées par les trois indemnités de rupture de contrat dont deux concernant des membres du management.

Pour le premier semestre 2019, les charges financières nettes s'élèvent à € 1,6 millions contre € 2,9 millions au 30 juin 2018, Cette forte baisse est le résultat du désendettement de la société et en particulier, le remboursement d'un emprunt obligataire (€ 34 millions) en mai 2018 ainsi que la cession fin 2018 du solde des produits de couverture de taux d'intérêt.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe dorénavant à un niveau très faible en termes de Loan-to-Value: il est de de 46,4 % au 30 juin 2019 (contre 43,9 % fin 2018). Dans le calcul de ce ratio est prise en compte la dette bancaire de Dolce Chantilly incluse dans les « passifs liés aux actifs des activités non poursuivies ».

Le résultat net consolidé (IFRS) du 1<sup>er</sup> semestre 2019 fait apparaître une perte de € 3,14 millions, contre une perte de € 0,08 millions au 30 juin 2018, tenant comptes d'un résultat positif de € 0,35 millions sur les activités non poursuivies et se rapportant exclusivement à l'actif « Golf Hôtel de Chantilly » (ex Dolce Chantilly) dont la vente devrait intervenir dans le courant du second semestre 2019.

## ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION

L'Actif Net Comptable par action s'élève au 30 juin 2019 à € 4,0.



SAS GOLF HOTEL  
Chantilly

## GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Le 27 mai 2019 le conseil d'administration a désigné Monsieur **Laurent Calonne**, représentant permanent de Lares Real Estate sprl, comme nouveau **CEO** de Banimmo.

Auparavant il était Chief Investment Officer de Banimmo, et membre du comité d'investissement de Patronale Life, actionnaire majoritaire de Banimmo. Laurent Calonne pilotera une équipe clé de spécialistes en immobilier qui assureront le développement continu de la société. Banimmo devient ainsi un développeur immobilier « pur-sang », tout en sous-traitant les activités non clés, qui seront partagées avec Patronale Life. Banimmo opérera dès lors avec une structure épurée qui lui permettra de se concentrer entièrement sur ses activités clés.

Le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick Mertens (représentant permanent de Wimer Consult GCV), qui a pris fin ce même jour et qui initialement prenait fin à l'assemblée annuelle de 2021, est repris par Monsieur Hendrik Danneels (représentant permanent de Mylecke NV) par cooptation par le conseil d'administration.



Lares Real Estate sprl  
Administrateur  
représentée par **Laurent Calonne**

## EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2019

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture des comptes au 30 juin 2019.

## PERSPECTIVES

Durant ce premier semestre 2019, Banimmo a lancé des travaux de redéveloppement pour l'immeuble North Plaza de 14.500 m<sup>2</sup> dans le Quartier Nord à Bruxelles et prépare le démarrage de deux nouvelles constructions de 10.200 m<sup>2</sup> à Louvain-la-Neuve et de 15.550 m<sup>2</sup> à Gand, développements qui contribueront au résultat à partir de 2021.

Durant le second semestre la société espère conclure la vente de Chantilly et signer quelques nouvelles locations ou renouvellements de baux.

**Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.**



Patronale Real Estate SA  
Administrateur  
représentée par **Werner Van Walle**  
Président du Conseil

# ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| (en € 000)  | 30-06-2019    | 30-06-2018     |
|---|---------------|----------------|
| Revenus locatifs  | 1.812         | 1.869          |
| Produits de cession d'immeubles de stock  | -             | 49.486         |
| Produits des commandes en cours d'exécution   | -             | -              |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>  | <b>1.812</b>  | <b>51.354</b>  |
| Charges locatives   | -258          | -636           |
| Prix de revient des immeubles de stock vendus   | -             | -47.830        |
| Prix de revient des commandes en cours d'exécution  | -             | -              |
| <b>Charges des activités ordinaires</b>   | <b>-258</b>   | <b>-48.467</b> |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>  | <b>1.554</b>  | <b>2.888</b>   |
| Honoraires et commissions de gestion  | -19           | 159            |
| Résultat net des cessions d'immeubles de placement  | -             | -              |
| Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement   | 779           | 1.209          |
| Amortissements sur droits d'usage des contrats de location  | -216          | -              |
| (Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock                                  | -             | -              |
| Autres (charges)/produits opérationnels   | -738          | -811           |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>1.360</b>  | <b>3.445</b>   |
| Charges administratives   | -2.442        | -2.563         |
| Autres revenus  | -             | -              |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>  | <b>-1.082</b> | <b>881</b>     |
| Charges financières   | -1.602        | -2.987         |
| Produits financiers   | 31            | 106            |
| Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location                | -39           | -              |
| Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées                                  | -70           | 3.386          |
| Dépréciation ( dotations / reprises ) sur les participations des coentreprises et entreprises associées | -             | -              |
| Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées                                    | -             | 176            |
| Résultat des autres actifs financiers   | -578          | -              |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>  | <b>-3.340</b> | <b>1.562</b>   |
| Impôts  | -154          | -1.643         |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>   | <b>-3.494</b> | <b>-81</b>     |
| Résultat des activités non poursuivies  | 353           | -              |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>   | <b>-3.141</b> | <b>-81</b>     |
| <b>Attribuable aux :</b>  |               |                |
| - Actionnaires de la société  | -3.141        | -81            |
| - Intérêts minoritaires   | -             | -              |
| Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (€/action)                               | -0,28         | -0,01          |

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

| (en € 000)   | 30-06-2019 | 30-06-2018 |
|--|------------|------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | -3.141     | -81        |
| Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente  | -          | -          |
| Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres  | -          | -          |
| Impôts différés  | -          | -          |
| <b>Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b>     | -          | -          |
| Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres  | -          | -          |
| Impôts différés  | -          | -          |
| <b>Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures</b> | -          | -          |
| Résultat global de la période  | -3.141     | -81        |
| Attribuable aux :  |            |            |
| - Actionnaires de la société   | -3.141     | -81        |
| - Intérêts minoritaires  | -          | -          |

## BILAN CONSOLIDÉ

| (en € 000)   | 30-06-2019     | 31-12-2018     |
|--|----------------|----------------|
| <b>ACTIFS</b>  |                |                |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>   |                |                |
| Immeubles de placement   | 30.969         | 27.833         |
| Immobilisations corporelles  | 62             | 111            |
| Immobilisations incorporelles  | 219            | 214            |
| Droits d'usage des contrats de location  | 7.233          | -              |
| Participations dans les coentreprises et entreprises associées                     | 5.029          | 4.818          |
| Actifs d'impôts différés   | -              | -              |
| Actifs financiers à long terme   | 3.477          | 3.849          |
| Créances commerciales et autres créances   | 1.815          | 1.489          |
| <b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>   | <b>48.804</b>  | <b>38.314</b>  |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>   |                |                |
| Immeubles en stocks  | 51.227         | 50.598         |
| Immeubles des commandes en cours d'exécution                                       | -              | -              |
| Actifs financiers à court terme  | 948            | 938            |
| Créances commerciales et autres créances   | 5.823          | 5.394          |
| Créances d'impôts courants   | 49             | 49             |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 5.241          | 6.979          |
| Actifs courants détenus en vue de la vente et actifs des activités non poursuivies | 28.038         | 28.604         |
| <b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>   | <b>91.326</b>  | <b>92.562</b>  |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>  | <b>140.130</b> | <b>130.876</b> |

| <b>(en € 000)</b>  | <b>30-06-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>  |                   |                   |
| Capital  | 79.500            | 79.500            |
| Réserves consolidées   | -34.003           | -30.862           |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                                 | <b>45.497</b>     | <b>48.638</b>     |
| Intérêts minoritaires  | -                 | -                 |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>  | <b>45.497</b>     | <b>48.638</b>     |
| <b>PASSIFS</b>   |                   |                   |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>  |                   |                   |
| Dettes financières à long terme  | 20.250            | 48.534            |
| Instruments financiers dérivés à long terme                            | -                 | -                 |
| Provisions   | 1.191             | 1.306             |
| Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location  | 8.370             | -                 |
| Dettes commerciales et autres dettes                                   | 1.381             | 1.256             |
| <b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>                                  | <b>31.192</b>     | <b>51.096</b>     |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>  |                   |                   |
| Dettes financières à court terme                                       | 44.526            | 10.851            |
| Instruments financiers dérivés à court terme                           | -                 | -                 |
| Dettes d'impôts courants   | 113               | 469               |
| Provisions   | 29                | 29                |
| Dettes commerciales et autres dettes                                   | 7.620             | 8.220             |
| Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location | 524               | -                 |
| Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies                  | 10.629            | 11.573            |
| <b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>                                      | <b>63.441</b>     | <b>31.142</b>     |
| <b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>                           | <b>140.130</b>    | <b>130.876</b>    |



## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

| (en € 000)  | 2019 (6 mois) | 2018 (6 mois) |
|---|---------------|---------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>                        |               |               |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>-3.141</b> | <b>-81</b>    |
| - Impôts  | 154           | 1.643         |
| - (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées      | -             | -176          |
| - (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock                            | -             | -1.656        |
| - (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)                   | -779          | -1.209        |
| - (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks                        | -             | -             |
| - Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (2)                    | 216           | -             |
| - (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers (3)                      | 578           | -             |
| - Amortissement des immobilisations corporelles                                     | 52            | 54            |
| - Amortissement des immobilisations incorporelles                                   | 28            | 31            |
| - Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles (4)        | -321          | 47            |
| - Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées | 71            | -3.386        |
| - Résultat des activités non poursuivies (5)  | -353          | -             |
| - Charges d'intérêts  | 1.640         | 2.302         |
| - Produits d'intérêts et dividendes reçus   | -31           | -106          |
| - (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés                        | -             | 685           |
| <b>Résultat net avant variations du fonds de roulement</b>                          | <b>-1.886</b> | <b>-1.852</b> |
| <i>Variations du fonds de roulement:</i>  |               |               |
| Dépenses d'investissements sur immeubles en stock (6)                               | -630          | -296          |
| Encaissements de cessions sur immeubles en stock                                    | -             | 21.623        |
| Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution                       | -             | -             |
| Créances commerciales et autres créances  | -433          | 938           |
| Dettes commerciales et autres dettes  | -608          | 472           |
| Provisions  | 75            | -21           |
| <b>Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle</b>                  | <b>-1.596</b> | <b>22.716</b> |
| Impôts payés  | -510          | -139          |
| Impôts reçus  | -             | 150           |
| <b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>            | <b>-3.992</b> | <b>20.875</b> |

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

| (en € 000)   | 2019 (6 mois) | 2018 (6 mois)  |
|--|---------------|----------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>                  |               |                |
| Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (7)                      | -682          | -168           |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles                                     | -3            | -1             |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles                                   | -33           | -71            |
| Acquisition de coentreprises et entreprises associées                          | -             | -2.441         |
| Cession de coentreprises et entreprises associées                              | -             | 743            |
| Augmentation de capital coentreprises et entreprises associées                 | -281          | -              |
| Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées                   | -259          | -              |
| Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées | -             | 8.907          |
| <b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>     | <b>-1.258</b> | <b>6.969</b>   |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>                    |               |                |
| Remboursements d'emprunts bancaires  | -568          | -572           |
| Nouveaux emprunts société mère (8)   | 7.000         | 8.000          |
| Remboursement d'obligation   | -200          | -34.072        |
| Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location (2)  | -270          | -              |
| Intérêts payés   | -2.500        | -4.128         |
| Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés                                | -             | -483           |
| Résultat de cession d'instruments dérivés                                      | -             | -              |
| Autres intérêts perçus   | 50            | 120            |
| <b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>       | <b>3.512</b>  | <b>-31.135</b> |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>       | <b>-1.738</b> | <b>-3.291</b>  |
| <b>Situation nette de trésorerie en début d'année</b>                          | <b>6.979</b>  | <b>5.650</b>   |
| <b>Situation nette de trésorerie en fin d'année</b>                            | <b>5.241</b>  | <b>2.359</b>   |

- (1) Le poste « (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne des évolutions dans la valeur des immeubles de placement « Diamond Building » et « Da Vinci H3 » déterminée par les experts indépendants (Cushman et Wakefield).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursement de dettes liées aux droits d'usage des contrats de location » concernent l'application de la nouvelle norme IFRS 16 dont la méthode comptable est expliquée en note 2 ci-dessous.
- (3) Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers » concerne une réduction de valeur totale sur la participation dans la société « Charleroi Expo Congrès » suite à sa mise en liquidation. La situation financière de cette société ne permettra sans doute aucune récupération de la valeur investie.
- (4) Le poste « Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles » concerne essentiellement la période de gratuité locative octroyée au nouveau locataire « Vente exclusive » dans l'immeuble Diamond Building.
- (5) Le poste « Résultat des activités non poursuivies » concerne le résultat dégagé par l'activité non poursuivie de la société liée « Golf Hotel de Chantilly » (ex Dolce Chantilly).
- (6) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne d'une part des frais d'étude pour un développement immobilier sur le site « The Loop » à Gand et d'autre part des travaux de rénovation entamés sur l'immeuble North Plaza à Bruxelles.
- (7) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne essentiellement des travaux de rénovation sur l'immeuble Diamond Building à Bruxelles.
- (8) Le poste « nouveaux emprunts société mère » concerne un emprunt complémentaire de € 7 millions qui a été octroyé au groupe Banimmo par l'actionnaire de référence Patronale Life.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

| (en € 000)                                  | Capital | Réserve liée au capital | Titres auto-détenus | Réserves consolidées | Gains et pertes comptabilisés directement en fonds propres | Total des capitaux propres Part du groupe | Part de tiers | Total des capitaux propres consolidés |
|---|---------|-------------------------|---------------------|----------------------|--|---|---------------|---------------------------------------|
| <b>SOLDE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018</b> | 79.500  | 392                     | -1.843              | -23.912              | -  | 54.137                                    | -             | 54.137                                |
| Résultat du premier semestre 2018           |         |                         |                     | -81                  |  |   |               |                                       |
| Autres                                      |         |                         |                     |                      |  |   |               |                                       |
| <b>SOLDE AU 30 JUIN 2018</b>                | 79.500  | 392                     | -1.843              | -23.993              | -  | 54.056                                    | -             | 54.056                                |
| Résultat du deuxième semestre 2018          |         |                         |                     | -5.417               |  |   |               |                                       |
| Autres                                      |         |                         |                     | -1                   |  |   |               |                                       |
| <b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>            | 79.500  | 392                     | -1.843              | -29.411              | -  | 48.638                                    | -             | 48.638                                |
| Résultat du premier semestre 2019           |         |                         |                     | -3.141               |  |   |               |                                       |
| Autres                                      |         |                         |                     |                      |  |   |               |                                       |
| <b>SOLDE AU 30 JUIN 2019</b>                | 79.500  | 392                     | -1.843              | -32.552              | -  | 45.497                                    | -             | 45.497                                |

# SÉLECTION DES NOTES EXPLICATIVES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

## NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale «GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007. À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé Boulevard Bischoffsheim 33 à 1000 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé depuis septembre 2013 Lenneke Marelaan, 8 à 1932 Zaventem. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles. Le transfert international du siège social opéré en cours de l'exercice 2007 a été organisé sans dissolution de la société ni perte de sa personnalité juridique. Il n'a par ailleurs pas occasionné en soi de changement dans l'actionnariat et le contrôle de la société. Cette opération ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises mais correspond à une réorganisation juridique neutre d'un point de vue comptable.

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 60,13% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Banimmo se profile comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier tertiaire ainsi que de construire des immeubles build-to-suit répondant tant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs finaux qu'aux souhaits des locataires.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux (où Banimmo est historiquement présent) que dans le segment des commerces ou dans des niches (hôtels, maisons de repos ou autre). Mais dans le cadre de son recentrage stratégique, Banimmo a décidé de, pour l'instant, se concentrer sur le segment des Bureaux en Belgique.

## NOTE 2 : BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés résumés semestriels ont été préparés conformément à la norme IAS 34 adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes explicatives. Les états financiers consolidés résumés semestriels n'incluent par conséquent pas toutes les notes et informations requises par les IFRS pour les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers semestriels sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2018 établis conformément au référentiel IFRS tel que publié par IASB et adopté par l'Union Européenne à l'exception de l'adoption des nouveaux standards entrant en vigueur au 1er janvier 2019. Ces méthodes comptables sont décrites et présentées à la Note 2 « Résumé des principales méthodes comptables » des états financiers consolidés annuels 2018.

Banimmo applique, pour la première fois, la norme IFRS 16. Pour ce faire, Banimmo a utilisé l'approche rétrospective modifiée avec, comme date d'application initiale, le 1er janvier 2019.

Plusieurs autres amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2019 mais ils n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés résumés semestriels du groupe.

L'entrée en vigueur de la nouvelle norme IFRS 16 au 1er janvier 2019 modifie les règles d'évaluation de la manière suivante :

### **Immeubles et immeubles de placement**

Il est ajouté à la fin de cette rubrique :

*« Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé également dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur.*

*Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock mais que ce contrat de location ne peut pas être cédé, Banimmo considère le droit d'usage découlant de ce contrat comme pouvant être classé dans la catégorie « immeubles de placement » et y applique une valorisation à la juste valeur. »*

(Voir aussi : Contrat de location)

### **Droits d'usage des contrats de location**

Cette nouvelle rubrique est ajoutée aux règles d'évaluation.

*« Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location ».*

*Le droit d'usage des contrats de location de voitures, copieurs, d'espace de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et des emplacements de parking y attendant est comptabilisé également dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location ».*

*Les droits d'usage des contrats de location sont évalués initialement à leur coût correspondant à la somme des éléments suivants :*

- le montant de l'évaluation initiale du passif locatif (voir : dettes liées aux droits d'usage des contrats de location);
- le cas échéant, le montant des loyers versés à la date de prise d'effet ou avant cette date, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus ;
- le cas échéant, les coûts directs initiaux engagés ;
- une estimation des coûts qui devront être engagé lors du démantèlement et de l'enlèvement de l'actif sous-jacent, lors de la restauration du site sur lequel il est situé ou lors de la remise en état tel qu'exigé par les termes et conditions du contrat de location de l'actif sous-jacent, à l'exception des coûts engagés pour produire des stocks.

*Ultérieurement, les droits d'usage des contrats de location sont réévalués en :*

- les diminuant du montant cumulé des amortissements et du montant cumulé des pertes de valeur;
- les ajustant pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations des dettes liées aux droits d'usage des contrats de location. »

## Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location

Cette nouvelle rubrique est ajoutée aux règles d'évaluation.

« Les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir : Immeubles et immeubles de placement et droits d'usage des contrats de location), sont réparties aux passifs du bilan entre le « Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location » et les « Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location ».

Conformément à la norme IFRS 16, les dettes sont déterminées en actualisant les paiements futurs du contrat, le taux d'actualisation retenu étant le coût de financement marginal de Banimmo à la date du contrat.

L'évaluation initiale des paiements futurs du contrat comprennent :

- les paiements de loyers fixes, déduction faite des avantages incitatifs à la location à recevoir ;
- les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux, évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de prise d'effet ;
- les sommes dues au titre de la valeur résiduelle des garanties données ;
- le prix d'exercice de toute option d'achat si Banimmo a la certitude raisonnable de l'exercer ;
- les pénalités exigées en cas de résiliation anticipée du contrat de location, si la durée du contrat de location prend en compte l'exercice par Banimmo de l'option de résiliation anticipée du contrat de location.

A chaque période de clôture les dettes sont réévaluées en :

- augmentant leur valeur comptable pour prendre en compte les intérêts dus au titre du passif locatif ;
- réduisant leur valeur comptable pour prendre en compte les loyers déjà payés ;
- réévaluant leur valeur comptable pour prendre en compte, le cas échéant, la réestimation du passif locatif ou des modifications du contrat de location ou encore pour prendre en compte la révision des loyers qui sont en substance des paiements fixes. »

## Contrat de location

Le paragraphe « Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans des contrats de location... » jusqu'à la fin est remplacé par :

« Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur.

Il en est de même lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location ne peut pas être cédé.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location » et valorisé au coût amorti.

La juste valeur des droits d'usage sur des actifs immobiliers est évaluée initialement à son coût (voir : droits d'usage des contrats de location)

Tout profit ou perte résultant de l'évolution ultérieure de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultat en « Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement » dans

*le cas d'une valorisation en tant qu'« immeuble de placement » et en « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » dans les autres cas.*

*La dette correspondante est comptabilisée au passif du bilan, répartie entre dettes à long et à court terme, sous la rubrique « Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location »*

*Les charges d'actualisation sont comptabilisées dans les charges financières sous la rubrique « Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location ».*

*Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location simple à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés directement en charges en fonction de leur nature. »*

**L'effet de l'adoption de la norme IFRS 16 à partir du 1er janvier 2019 se présente comme suit :**

**Impact au niveau du bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Le passif du bilan consolidé a augmenté d'un montant global de € 9,52 millions dont € 8,98 millions de « Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location » et € 0,53 million de « Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location ».

L'actif du bilan a augmenté du même montant dont € 2,065 millions au titre des immeubles de placement et € 7,450 millions au titre de « Droits d'usage des contrats de location ».

**Réconciliation entre les montants repris en note 30 dans le rapport annuel du 31 décembre 2018 et la dette comptabilisée au 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Au 31 décembre 2019, les loyers à payer s'élevaient à € 1,34 millions, aucune dettes liées aux droits d'usage des contrats de location ne correspond à ce montant du fait de la décision de Banimmo au premier semestre 2019 de mettre fin anticipativement à la location des bureaux de son siège d'exploitation au 31 décembre 2019.

Les redevances de canons emphytéotiques à payer s'élevaient quant à elle à € 10,84 millions, correspondant aux dettes de € 9,52 millions comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier 2019 au titre de « Dettes à long terme liées aux droits d'usage des contrats de location » et « Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location ». La différence se rapportant intégralement au calcul d'actualisation des dettes.

**Taux moyen pondéré appliqué**

Le taux moyen pondéré appliqué pour calcul la dette est de 4,5%.

Le Conseil d'administration a arrêté et approuvé la publication des états financiers consolidés résumés semestriels en date du 28 août 2019.

## NOTE 3 : EVOLUTION DES METHODES COMPTABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019

### Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur au premier semestre 2019 :

- IFRS 16 – « Contrats de location » - publiée par l'IASB le 13 janvier 2016, adoptée par l'UE le 31 octobre 2017 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2019 (voir : base de préparation des états financiers) ;
- Amendements à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative » - publié par l'IASB le 12 octobre 2017, adopté par l'UE le 22 mars 2018 et applicable au niveau européen à partir des exercices ouverts le 1er janvier 2019. Cet amendement n'a eu aucun impact sur les états financiers consolidés résumés ;

Les autres amendements et interprétations, adoptés par l'Union Européenne et entrant en vigueur au premier semestre 2019, n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés résumés de Banimmo.

Les normes, interprétations et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2019 n'ont pas été adoptés, par anticipation, par le groupe.

## NOTE 4 : CARACTERE SAISONNIER OU CYCLIQUE EVENTUEL DE L'ACTIVITE

Il n'existe pas de saisonnalité dans l'activité immobilière de Banimmo. Les plus-values de cession se produisent de manière inégale d'un semestre à l'autre.

## NOTE 5 : ELEMENTS INHABITUELS DE L'EXERCICE

Aucun événement à caractère exceptionnel ou aucun élément inhabituel ne s'est produit dans le courant de ce semestre.

## NOTE 6 : EMISSION OU RACHAT DE TITRES D'EMPRUNTS ET D'INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

Aucun titre d'emprunts et d'instruments de capitaux propres n'a été émis ou racheté durant ce semestre.

## NOTE 7 : ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES UTILISÉES

Les estimations et hypothèses retenues pour la préparation des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2019 sont identiques à celles retenues pour la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2018.



## **NOTE 8 : DIVIDENDES**

L'Assemblée Générale au courant du premier semestre 2019 a décidé de ne faire aucune distribution de dividende au titre de l'exercice 2018.

Il n'y a pas d'attribution de dividende intérimaire.

## **NOTE 9 : INFORMATION SECTORIELLE**

Une ventilation sur base du critère géographique est reprise ci-après. Les deux secteurs géographiques du groupe Banimmo sont la Belgique et encore la France.

## Secteurs géographiques au 30.06.2019

| (en € 000)  | Bel-<br>gique | France   | Non<br>affecté | Total         |
|---|---------------|----------|----------------|---------------|
| Revenus locatifs des immeubles de placement                                       | 736           | -        | -              | 736           |
| Charges locatives des immeubles de placement                                      | -240          | -        | -              | -240          |
| <b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>                           | <b>496</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>496</b>    |
| Revenus locatifs des immeubles en stock   | 1.076         | -        | -              | 1.076         |
| Charges locatives des immeubles en stock  | -18           | -        | -              | -18           |
| <b>Revenus locatifs nets des immeubles en stock</b>                               | <b>1.058</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>1.058</b>  |
| Produits de cession des immeubles en stock  | -             | -        | -              | -             |
| Prix de revient des immeubles en stock  | -             | -        | -              | -             |
| <b>Revenus de cessions des immeubles en stock</b>                                 | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>  | <b>1.554</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>1.554</b>  |
| <b>Honoraires et commissions de gestion</b>                                       | <b>-19</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-19</b>    |
| Produits de cession sur les immeubles de placement                                | -             | -        | -              | -             |
| Charges et frais de cession sur les immeubles de placement                        | -             | -        | -              | -             |
| <b>Revenus de cession des immeubles de placement</b>                              | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement</b>                  | <b>779</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>779</b>    |
| <b>Amortissements sur droits d'usage des contrats de location</b>                 | <b>-216</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-216</b>   |
| <b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Autres charges et produits opérationnels</b>                                   | <b>-743</b>   | <b>5</b> | <b>-</b>       | <b>-738</b>   |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>1.355</b>  | <b>5</b> | <b>-</b>       | <b>1.360</b>  |
| Charges administratives   | -2.442        | -        | -              | -2.442        |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>  | <b>-1.087</b> | <b>5</b> | <b>-</b>       | <b>-1.082</b> |
| Charges financières nettes  |               |          |                | -1.571        |
| Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers |               |          |                | -39           |
| Quote-part dans le résultat des des coentreprises et entreprises associées        |               |          |                | -70           |
| Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées  |               |          |                | -             |
| Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées      |               |          |                | -             |
| Résultat des autres actifs financiers   |               |          |                | -578          |
| Impôts  |               |          |                | -154          |
| <b>RESULTAT SEMESTRIEL DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>                              |               |          |                | <b>-3.494</b> |
| Résultat des activités non poursuivies  |               |          |                | 353           |
| <b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>  |               |          |                | <b>-3.141</b> |

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2019 ventilées par secteurs géographiques sont :

| (en € 000)   | Bel-<br>gique | France | Non<br>affecté | Total        |
|--|---------------|--------|----------------|--------------|
| Acquisitions d'immeubles de placement  | 682           | -      | -              | 682          |
| Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de placement (première application IFRS 16) | 1.675         | -      | -              | 1.675        |
| <b>Total immeubles de placement</b>  | <b>2.357</b>  | -      | -              | <b>2.357</b> |
| Droits d'utilisation immobilier liés à des immeubles de stock (première application IFRS 16)     | 7.449         | -      | -              | 7.449        |
| Amortissements sur droits d'usage des contrats de location                                       | -216          | -      | -              | -216         |
| <b>Total droit d'utilisation immobiliers liés à des immeubles de stock</b>                       | <b>7.233</b>  | -      | -              | <b>7.233</b> |
| Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution                              | 629           | -      | -              | 629          |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                      | 3             | -      | -              | 3            |
| Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles                          | 33            | -      | -              | 33           |

## Secteurs géographiques au 30.06.2018

| (en € 000)   | Bel-<br>gique | France       | Non<br>affecté | Total        |
|--|---------------|--------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs des immeubles de placement                                      | 806           | -            | -              | 806          |
| Charges locatives des immeubles de placement                                     | -459          | -            | -              | -459         |
| <b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>                          | <b>347</b>    | -            | -              | <b>347</b>   |
| Revenus locatifs des immeubles en stock  | 1.063         | -            | -              | 1.063        |
| Charges locatives des immeubles en stock   | -178          | -            | -              | -178         |
| <b>Revenus locatifs nets des immeubles en stock</b>                              | <b>885</b>    | -            | -              | <b>885</b>   |
| Produits de cession des immeubles en stock                                       | -             | 49.486       | -              | 49.486       |
| Prix de revient des immeubles en stock   | -             | -47.830      | -              | (47.830)     |
| <b>Revenus de cessions des immeubles en stock</b>                                | -             | <b>1.656</b> | -              | <b>1.655</b> |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL DES IMMEUBLES</b>                                       | <b>1.232</b>  | <b>1.656</b> | -              | <b>2.888</b> |
| <b>Honoraires et commissions de gestion</b>                                      | <b>159</b>    | -            | -              | <b>159</b>   |
| Produits de cession sur les immeubles de placement                               | -             | -            | -              | -            |
| Charges et frais de cession sur les immeubles de placement                       | -             | -            | -              | -            |
| <b>Revenus de cession des immeubles de placement</b>                             | -             | -            | -              | -            |
| <b>Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement</b>                 | <b>1.209</b>  | -            | -              | <b>1.209</b> |
| <b>(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles en stock</b>    | -             | -            | -              | -            |
| <b>Autres charges et produits opérationnels</b>                                  | <b>-543</b>   | <b>-268</b>  | -              | <b>-811</b>  |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>2.057</b>  | <b>1.388</b> | -              | <b>3.445</b> |
| Charges administratives  | -2.535        | -28          | -              | -2.563       |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL PAR SECTEUR</b>   | <b>-478</b>   | <b>1.360</b> | -              | <b>881</b>   |
| Charges financières nettes   |               |              |                | -2.881       |
| Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées           |               |              |                | 3.386        |
| Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées |               |              |                | -            |
| Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées     |               |              |                | 176          |
| Résultat des autres actifs financiers  |               |              |                | -            |
| Impôts   |               |              |                | -1.643       |
| <b>RESULTAT SEMESTRIEL</b>   |               |              |                | <b>-81</b>   |

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives au premier semestre 2018 ventilées par secteurs géographiques sont :

| (en € 000)  | Bel-<br>gique | France | Non<br>affecté | Total |
|---|---------------|--------|----------------|-------|
| Acquisitions d'immeubles de placement                                   | 168           | -      | -              | 168   |
| Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution     | -             | 300    | -              | 300   |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles             | -             | -      | -              | -     |
| Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles | -             | -      | -              | -     |

## NOTE 10 : CHANGEMENTS AFFECTANT LA COMPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au premier semestre 2019, le groupe Banimmo n'a réalisé aucune opération ayant affecté la composition du périmètre de consolidation, à l'exception de la création de la société Espevelo 1.

## NOTE 11 : EVOLUTION DES PASSIFS LATENTS IDENTIFIES À LA CLÔTURE

Le groupe ne s'attend pas à de nouveaux éléments pouvant donner lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés au 31 décembre 2018 (voir note 29 du rapport annuel 2018).

## NOTE 12 : DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. Engagements d'acquisitions d'actifs

Au 30 juin 2019 ainsi qu'au 31 décembre 2018, il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

### B. Engagements résultant de contrats de location dans lesquels Banimmo est le preneur et pour lesquelles Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi que sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale)

Banimmo a contracté plusieurs contrats de location d'immeubles et de parkings où est situé le siège d'exploitation du groupe. Ces contrats de location prendront fin définitivement au 31 décembre 2019 et sont donc des contrats de location de courte durée lors de l'application initiale de la nouvelle norme IFRS 16.

Au 30 juin 2019, ces engagements de loyer s'élèvent à 103.056 euros. Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs.

### C. Garanties octroyées

Dans le cadre de ses activités immobilières, le groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses en faveur de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 4,9 millions au 30 juin 2019 comme au 31 décembre 2018.

### D. Autres engagements

#### *Autres engagements donnés*

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles en la matière.

Dans le cadre plus récent de la vente de Banimmo France et de sa filiale Anglet, Banimmo a garanti (via une garantie bancaire callable à première demande) un montant de € 3 millions pour couvrir les garanties d'actifs et passifs et d'hommes clés.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2019 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 14,1 millions (€ 14,2 millions fin 2018) et une promesse d'inscriptions hypothécaires de € 18,4 millions (€ 26,4 millions fin 2018) afin de garantir ses garanties et emprunts bancaires et non bancaires.

Dans le cadre de ses emprunts obligataires, Banimmo doit respecter certains covenants bancaires. Des informations à ce sujet sont données dans la note 17.

#### *Autres engagements reçus*

Les garanties reçues par Banimmo des locataires s'élèvent à € 0,7 million au 30 juin 2019 et n'ont pas évolué depuis le 31 décembre 2018.

### E. Autres droits

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

| (en € 000)               | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>LOYERS À RECEVOIR</b> |               |               |
| A moins d'un an          | 3.078         | 3.079         |
| Entre 1 an et 5 ans      | 4.611         | 6.556         |
| A plus de 5 ans          | 2.347         | 3.662         |
|                          | <b>10.036</b> | <b>13.297</b> |

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir se rapportant aux actifs et passifs des activités non poursuivies présentent les échéances suivantes :

| (en € 000)               | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>LOYERS À RECEVOIR</b> |               |               |
| A moins d'un an          | 2.425         | 2.350         |
| Entre 1 an et 5 ans      | 10.231        | 13.200        |
| A plus de 5 ans          | 16.575        | 15.188        |
|                          | <b>29.231</b> | <b>30.738</b> |

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire d'Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autres le remboursement des financements octroyés aux filiales d'Urbanove pendant la procédure de réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances dont le recouvrement est incertain et sur lesquelles porte ce droit ont fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

## NOTE 13 : ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'y a eu aucun évènement significatif postérieur à la clôture.

## NOTE 14 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Au premier semestre 2019, Banimmo a accordé à la coentreprise MC<sup>2</sup> une avance classée sous la rubrique « Actifs financiers à long terme » d'un montant de € 0,206 million.

La valeur de la créance sur la Société de la Tour Eiffel (ex Affine RE) dont la valeur dépend de l'immeuble Vaugirard, est restée inchangée au cours du premier semestre 2019.

Banimmo a mis fin à la mission de Messieurs Patrick Mertens (CEO) et Philippe Opsomer (CFO) au cours du premier semestre 2019. Cette décision a engendré le paiement d'indemnité d'un montant global de € 0,6 millions

Patronale Life, actionnaire de référence a octroyé à Banimmo un emprunt d'un montant de € 15 millions (voir note 17 : Dettes financières)

Banimmo, détient par l'intermédiaire de sa société liée SDEC une participation de 54% dans la société Charleroi Expo Congrès. Cette participation n'était pas consolidée mais évaluée à sa valeur historique en tant que « autres actifs financiers à long terme ». Fin mars 2019, cette société a été mise en liquidation et Banimmo estime la perte à la valeur totale de sa participation. De ce fait, la participation a été portée à 0,00 en faisant l'objet d'une réduction de valeur de 578 k euros.

## NOTE 15 : ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Au premier semestre 2019, Banimmo a libéré le solde du capital souscrit de la coentreprise MC<sup>2</sup>.

Les entreprises associées Schoonmeers Bugten et Grondbank The Loop ont constitué ensemble la société Espevelo 1 prochainement porteuse d'un projet immobilier sur le site The Loop à Gand. Cette société a été mise en équivalence au 30 juin 2019 et sera consolidée par intégration globale au 31.12.2019.

## NOTE 16 : HIÉRARCHIE DES JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Méthodes et hypothèses employées pour déterminer les justes valeurs, par types de techniques utilisées :

30/06/2019

| ACTIFS FINANCIERS<br>(en € 000)                        | Valeurs Comptables                  |   |                       | Total | Justes Valeurs                |       |
|--|-------------------------------------|---|-----------------------|-------|-------------------------------|-------|
|  | Actifs en juste valeur par résultat | Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global | Actifs au Coût amorti |       | Hiérarchie de la juste valeur | Total |
| Titres disponibles à la vente courants et non courants | 3.039                               | -   | -                     | 3.039 | Niveau 3                      | 3.039 |
| Autres actifs financiers courants et non courants      | -                                   | -   | 491                   | 491   | Niveau 3                      | 491   |
| Clients et créances rattachées                         | -                                   | -   | 5.223                 | 5.223 | Niveau 3                      | 5.223 |
| Autres créances (*)                                    | -                                   | -   | 2.437                 | 2.437 | Niveau 3                      | 2.437 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                | -                                   | -   | 5.241                 | 5.241 | Niveau 1                      | 5.241 |

(\*) hors charges constatés d'avance, appels de charges et créances fiscales.

La juste valeur des créances, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ne diffère pas significativement de la valeur comptable, compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces actifs et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.



30/06/2019

| PASSIFS FINANCIERS<br>(en € 000)                                       | Valeurs Comptables                   |                        |        | Justes Valeurs |                |
|--|--------------------------------------|------------------------|--------|----------------|----------------|
|  | Passifs en juste valeur par résultat | Passifs au coût amorti | Total  | Justes Valeurs | Justes Valeurs |
| Emprunt obligataire  | -                                    | 44.404                 | 44.404 | Niveau 1       | 44.404         |
| Instruments dérivés à la juste valeur                                  | -                                    | -                      | -      | -              | -              |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                 | -                                    | 5.371                  | 5.371  | Niveau 3       | 5.371          |
| Autres emprunts financiers   | -                                    | 15.000                 | 15.000 | Niveau 3       | 8.000          |
| Dépôts de garantie   | -                                    | 391                    | 391    | Niveau 3       | 391            |
| Dettes à court terme liées aux droits d'usage des contrats de location | -                                    | 8.894                  | 8.894  | Niveau 3       | 8.894          |
| Dettes fournisseurs et autres dettes (**)                              | -                                    | 7.009                  | 7.009  | Niveau 3       | 7.009          |

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

| PASSIFS FINANCIERS<br>(en € 000)                       | 2019  | 2020   | 2021 | 2022 | 2023 + |
|--|-------|--------|------|------|--------|
| Emprunts obligataires                                  | -     | 44.404 | -    | -    | -      |
| Instruments dérivés à la juste valeur                  | -     | -      | -    | -    | -      |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | -     | 5.371  | -    | -    | -      |
| Autres emprunts financiers                             | -     | -      | -    | -    | 15.000 |
| Dépôts de garantie                                     | 391   | -      | -    | -    | -      |
| Dettes fournisseurs et autres dettes (**)              | 5.948 | 123    | 116  | 110  | 712    |

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés. La juste valeur des emprunts, dettes financières, dettes commerciales et autres dettes ne diffère pas significativement de leur valeur comptable compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces passifs, et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

NB : Hiérarchie de la Juste Valeur :

- **Niveau 1** : le cours/prix cotés (non ajustés) issus de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- **Niveau 2** : des données autres que le cours/prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif (par exemple des prix) soit indirectement (par exemple des éléments dérivant de prix) ;
- **Niveau 3** : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (informations non observables).

## NOTE 17 : DETTES FINANCIÈRES

| (en € 000)                             | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--|---------------|---------------|
| <b>NON COURANTES</b>                   |               |               |
| Ligne de crédit — taux flottant        | -             | -             |
| Emprunts bancaires — taux flottant     | 5.250         | 5.250         |
| Emprunts entreprises liées - taux fixe | 15.000        | -             |
| Emprunts obligataires — taux fixe      | -             | 43.284        |
|  | <b>20.250</b> | <b>48.534</b> |
| <b>COURANTES</b>                       |               |               |
| Ligne de crédit — taux flottant        | -             | -             |
| Emprunts bancaires — taux flottant     | -             | 550           |
| Découvert bancaire (note 13)           | -             | -             |
| Emprunts obligataires — taux fixe      | 44.404        | 2.214         |
| Emprunts entreprises liées - taux fixe | 119           | 8.082         |
| Autres dettes financières              | 3             | 5             |
|  | <b>44.526</b> | <b>10.851</b> |
| <b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>    | <b>64.776</b> | <b>59.385</b> |

A la date de clôture la répartition des emprunts selon leur catégorie de taux d'intérêt est la suivante :

| (en € 000)               | 2018          | 2017          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Emprunts à taux flottant | 5.250         | 5.800         |
| Emprunts à taux fixe     | 59.523        | 53.580        |
| Dettes sans intérêt      | 3             | 5             |
|                          | <b>64.776</b> | <b>59.385</b> |

Toutes les dettes financières sont en euro et le groupe n'est donc pas sujet à un risque de change. La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

Le groupe a octroyé au 30 juin 2019 des inscription hypothécaire s'élevant à € 14,1 millions (€ 14,2 millions fin 2018) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 18,4 millions (€ 26,4 millions fin 2018) afin de garantir ses garanties & emprunts bancaires et non bancaires.

### A. Emprunt bancaire à taux flottant

Banimmo bénéficiait en au 30 juin 2019 d'une ligne de crédit bilatérale pour un montant nominal total de € 5,3 millions et entièrement utilisée dont la totalité arrive à échéance au 1<sup>er</sup> juin 2020.

Les taux d'intérêts y applicables correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

## B. Emprunt auprès de sociétés liées

Patronale Life, détenant 60,13 % des actions de Banimmo depuis le 19 novembre 2018, a octroyé avant l'OPA en mai 2018, et en remplacement d'une ligne mezzanine qui allait être octroyée à Banimmo par un tiers spécialiste dans ce type de financement, au groupe Banimmo et à de meilleures conditions un emprunt d'un montant de € 8,0 millions afin de permettre au groupe de respecter ses échéances de remboursements et de paiements ainsi que d'entamer de nouveaux développements immobiliers sur ses terrains disposant de permis exécutoire. Cet emprunt était porteur d'un taux d'intérêts fixe de 10% et est arrivé à échéance au premier semestre 2019.

Pour garantir cet emprunt, le groupe Banimmo avait consenti, sur l'immeuble Diamond, une inscription hypothécaire d'un montant de € 25.000 et une promesse d'inscription hypothécaire d'un montant de € 7.975.000.

Patronale Life a octroyé un nouvel emprunt d'un montant de € 15 millions ayant une échéance le 1er juin 2026 et porteur d'un taux d'intérêt fixe de 5%.

Aucune garantie n'a été consentie sur ce nouvel emprunt.

## C. Emprunts obligataires

Banimmo a clôturé en février 2015 un placement privé d'obligations pour un montant total de €44,0 millions. Les obligations qui ont une durée de 5 ans, viendront à échéance le 19 février 2020 et génèrent un rendement brut annuel fixe de 4,25%. La valeur comptable de cette dette financière correspond au prix d'émission, corrigé des frais et commissions pour la mise en place de la transaction

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, Patronale Life détient 60,13% du total des actions émises par Banimmo devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Aux fins de l'article 8 des Conditions Générales applicables aux Obligations échéant en 2020 (Changement de Contrôle), un avis a été communiqué, le 8 janvier 2019, aux détenteurs des Obligations, selon lequel l'Emetteur a fait l'objet d'un Changement de Contrôle.

À la suite de cet avis, chaque Obligataire a eu le droit d'exiger de la part de l'Emetteur, jusqu'au 24 janvier 2019, qu'il rachète tout ou partie des Obligations échéant en 2020 appartenant à cet Obligataire (l'« Option Put »).

A la date d'expiration de l'Option Put, celle-ci a été valablement exercée sur 6 Obligations pour un montant total de € 600 000. Deux de ces Obligations ont été remboursées le 19 février 2019 à la valeur nominale des Obligations échéant en 2020, y compris le coupon annuel dû le 19 février 2019. Les quatre autres obligations ont été rachetées par Patronale life dans les mêmes conditions.

Dans ce contexte Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio «dette financière nette / total du bilan» de 75%. Le ratio à fin juin 2019 est de 46,42%.

En plus de ce covenant, Banimmo a accepté l'obligation de garder libre de tout gage des actifs pour une valeur correspondant à au moins 2/3 de la valeur des obligations en circulation (€ 43.400.000), soit un niveau minimal de € 28.933.333. Ce covenant est respecté à fin juin 2019 avec € 96 millions d'actifs libres.

## NOTE 18 : RISQUES LIÉS A L'OBTENTION DE FINANCEMENT

Les activités du groupe nécessitent des investissements importants à financer en partie par le recours à de l'endettement.

Le financement du groupe repose actuellement :

- sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de € 44 millions avec échéance en février 2020 ;
- sur 1 financement bilatéral pour un total nominal de € 5,3 millions échéant le 1er juillet 2020.

Après toutes les mesures de désendettement initiées dès le 4<sup>e</sup> trimestre 2016, le taux d'endettement net du groupe se situe dorénavant à un niveau très faible en termes de Loan-to-Value : il est de de 46,4 % au 30 juin 2019 (contre 43,9% fin 2018). Le ratio Gearing qui mesure aussi l'endettement est lui aussi tombé à un niveau très bas de 1,4 (versus 2 fin 2017 et 3,3 fin 2015).

Sur ces bases nouvelles et assainies, Banimmo est confiante dans sa capacité à obtenir auprès des institutions bancaires et financières les financements requis pour ses développements futurs à venir dans un horizon proche. Banimmo privilégiera les financements bilatéraux basés sur un projet précis.

## NOTE 19 : ACTIFS DESTINÉS A LA VENTE ET D'ACTIVITÉS NON POURSUIVIES

Banimmo achève sa réorientation stratégique initiée fin 2016 qui vise à se recentrer sur le marché des bureaux en Belgique.

Certains actifs répondent ainsi depuis fin 2017 à la définition d'« Actifs destinés à la vente et d'activités non poursuivies » et ont donc fait l'objet d'un reclassement au 31 décembre 2017. Les critères qui ont entraîné ce reclassement sont les suivants :

- La valeur comptable de ces actifs au 30 juin 2019 tout comme aussi au 31 décembre 2018 sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue ;
- Les actifs concernés sont disponibles à la vente immédiate dans leur état actuel ;
- La vente des actifs est hautement probable, la direction du groupe Banimmo s'étant engagé sur un plan de de vente. Les actifs concernés sont activement commercialisés à un prix raisonnable par rapport à leur valeur de marché. En outre, ces ventes devraient être réalisées dans un délai inférieur à douze mois.

Immédiatement avant leur classification en « Actifs destinés à la vente et d'activités non poursuivies », la valeur comptable des actifs concernés a été évaluée selon les normes applicables. Ensuite, ces actifs ont fait l'objet d'une nouvelle évaluation au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Cette reclassification n'a pas donné lieu à un ajustement de valeur pour les actifs concernés.

### ENTREPRISE LIEE CONFERINVEST

Banimmo détient 100% de la société Conferinvest sa, qui détient elle-même 100% de la société Golf Hotel de Chantilly (ex Dolce Chantilly sas). La société Golf Hotel de chantilly est propriétaire d'un actif immobilier à Chantilly, à proximité de Paris, loué à un exploitant hôtelier.

Cet actif, ayant fait chacun l'objet de grosses rénovations suivies d'un positionnement commercial, a atteint son stade de maturité. Banimmo, n'ayant pas pour vocation l'exploitation hôtelière, a pris la décision de mettre en vente l'ensemble des actifs de l'entreprise associée. La cession est prévue dans le courant de deuxième semestre 2019.

La valeur comptable consolidée de cet actif détenu en vue de la vente est de € 28,04 millions au 30 juin 2019.

## DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de six mois close au 30 juin 2019, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et des principales transactions entre parties liées, et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Werner Van Walle  
Président du Conseil

Lares Real Estate sprl  
Administrateur  
Représentée par  
Laurent Calonne

# RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS DE BANIMMO SA ARRÊTÉS AU 30 JUIN 2019

## Rapport du commissaire aux actionnaires de Banimmo SA sur l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Résumés clos le 30 juin 2019 pour la période de six mois se terminant à cette date

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Résumés de Banimmo SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joints, arrêtés au 30 juin 2019 comprenant le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes aux états financiers consolidés résumés, communément, les « Etats Financiers Consolidés Résumés ». Le total du bilan consolidé résumé de la situation financière s'élève à 140.130 milliers d'euros et l'état consolidé du résultat global résumé se solde par une perte nette pour la période de six mois se terminant à cette date de 3.141 milliers d'euros. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Résumés, conformément à la norme internationale d'informations financières IAS 34 Information Financière Intermédiaire adoptée par l'Union Européenne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'émettre une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Résumés, basée sur notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 Information Financière Intermédiaire adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 28 août 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch\*  
Associée  
\*Agissant au nom d'une SPRL

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### COMPOSITION

Au 30 juin 2019, le portefeuille immobilier était composé de 7 immeubles pour une surface totale développée d'environ 65.000 m<sup>2</sup>, et de 8 terrains et 1 immeuble (dont 2 détenus en joint-venture) pour un total de 275.000 m<sup>2</sup> de superficie à développer (part Banimmo).

### VALEUR DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2019, la valeur du patrimoine immobilier s'élevait à € 129,42 millions.

- Immeubles de placement : € 28,35 millions
- Immeubles détenus en stock : € 53,57 millions
- Immeubles destinés à la vente : € 27,90 millions
- Immeubles détenus en joint-venture : € 19,60 millions

Les activités se répartissent comme suit (sur base de la superficie) :

- Bureaux 78 %
- Hôtel – centre conférences 22 %

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles s'élève à 87 % au 30 juin 2019, stable par rapport au 31 décembre 2018. Seul l'immeuble Diamond a encore des surfaces disponibles non occupées.

## CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

- 05/03/2020** Publication des résultats annuels 2019
- 12/05/2020** Assemblée Générale ordinaire
- 27/08/2020** Rapport semestriel au 30 juin 2020

## CONTACTS INVESTISSEURS

Banimmo  
**Laurent Calonne**  
CEO  
Laurent.Calonne@banimmo.be

Banimmo  
**Werner Van Walle**  
Président du conseil d'administration  
Werner.VanWalle@patronale-life.be

## A PROPOS DE BANIMMO

*Banimmo est un développeur immobilier « pur-sang » coté en bourse qui se focalise sur le développement d'immeubles de bureaux en Belgique, par le redéveloppement de sites à potentiel et la construction de projets « built-to-suit » pour ses clients. Le portefeuille immobilier actuel comprend environ 65.000 m<sup>2</sup> d'immeubles et 275.000 m<sup>2</sup> de terrains à développer.*

*La société se différencie en se focalisant sur la durabilité et sur les centres urbains et leur environnement.*

*Banimmo est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (BANI).*



Banimmo  
Boulevard Bischoffsheim 33  
BE-1000 Bruxelles  
Tél. : +32 2 710 53 11  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)





## A NEW GENERATION OF OFFICES

### HALFJAARVERSLAG 2019

Gereguleerde informatie  
Onder embargo tot 29/08/2019 - 7.30u

## INHOUD



|          |  |    |
|----------|--|----|
| <b>1</b> | BEDRIJFSPROFIEL                          | 3  |
| <b>2</b> | STRATEGIE                                | 4  |
| <b>3</b> | TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG                | 5  |
| <b>4</b> | GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN        | 12 |
| <b>5</b> | VERKLARING VERANTWOORDELIJKE<br>PERSONEN | 36 |
| <b>6</b> | VERSLAG VAN DE COMMISSARIS               | 37 |
| <b>7</b> | VASTGOEDPORTEFEUILLE                     | 38 |

## BEDRIJFSPROFIEL

### HISTORIEK

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

### GEOGRAFISCHE AANWEZIGHEID

Banimmo legt vandaag de focus op de Belgische kantorenmarkt. Om deze strategie concreet uit te voeren, beschikt Banimmo in **België** over een grond- en gebouwenreserve met een potentieel van ongeveer 275.000 m<sup>2</sup> ontwikkelbare vloeroppervlakte, alsook over een gebouwenportefeuille van 65.000 m<sup>2</sup>. Bij de keuze van de locaties geeft de vennootschap de voorkeur aan stadscentra en de omgeving van multimodale transportpolen.

### KERNACTIVITEITEN

Als referentiespeler in de kantoorsector sinds de oprichting van de vennootschap, ent Banimmo haar strategie op twee pijlers: de **ombouw van verouderde vastgoedactiva**, rekening houdend met de strengste bouwnormen, en de **constructie van build-to-suit gebouwen**, alsook "multi-tenant"-gebouwen, voor huurders die op zoek zijn naar minder grote werk ruimtes en die streven naar meer leefcomfort. Voor deze gebouwen worden de meeste geavanceerde duurzame technologieën toegepast.

### UNIEKE POSITIE

Banimmo schenkt een bijzondere aandacht aan de evolutie van de verwachtingen van de eindgebruikers van de gebouwen die ze op de markt brengt. Zo zijn **kleinere, functionele oppervlaktes** – verankerd in een omgeving die de gebruikers alle faciliteiten biedt – alsmaar meer in trek bij bedrijven. Banimmo streeft er ook naar om **diensten** aan te bieden, huurdersgemeenschappen te creëren, het "future proof"-principe optimaal te integreren en te anticiperen op de wensen van de gebruikers.

## STRATEGIE

### HERONTWIKKELING

Banimmo oefent een deel van haar activiteiten uit in de herontwikkeling van intussen verouderde gebouwen, die technisch en architecturaal aan vernieuwing toe zijn, zodat deze nieuwe **visibiliteit** krijgen. Banimmo kan rekenen op perfect geoliede teams om alle uitdagingen aan te gaan die bij de renovatie en inrichting van gebouwen komen kijken, met het oog op **duurzaamheid en topenergieprestatie**. Om haar kosten te optimaliseren, houdt de vennootschap huurders aan tot de werken echt van start gaan.

### BUILD-TO-SUIT

Banimmo kan steunen op haar ervaring en expertise in de kantoormarkt, waar ze sinds haar oprichting actief is. De vennootschap werkt haar aanbod verder uit, om optimaal te kunnen beantwoorden aan de hedendaagse eisen en bekommernissen van **kleine en middelgrote ondernemingen**, via build-to-suit projecten. Banimmo biedt oppervlaktes van verschillende afmetingen aan, waar ze in fasen aan werkt. Momenteel bedraagt haar grond- en gebouwenreserve 275.000 ontwikkelbare vierkante meter. Snelle uitvoering, maatbouw, gedeelde oppervlaktes, een denkoefening rond de ingerichte ruimtes, die als "**nieuwe werkplekken**" worden ingevuld, met alle eigentijdse faciliteiten... Banimmo zet duidelijk in op een winnende formule.



### A NEW GENERATION OF OFFICES

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

## TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

### COMMERCIEËLE EN VERHUURACTIVITEITEN

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2019 bedraagt 87%, hetzij stabiel ten opzichte van 31 december 2018.

De huurovereenkomst die in 2018 met Vente-Exclusive.com (nu VeePee) werd getekend voor 3.730 m<sup>2</sup> in het gebouw **Diamond** in Vorst, is op 1 januari 2019 ingegaan.

In het eerste halfjaar werd nog eens 338 m<sup>2</sup> verhuurd in hetzelfde gebouw, waar nu nog ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> te huur is.

MC<sup>2</sup> Development NV, waarin Banimmo en Argema (Groep Marc Liégeois) elk 50% aanhouden, tekende eind februari 2019 een huurovereenkomst voor 12 jaar vast met de eindgebruiker ING. Het gaat om een **build-to-suit kantoorgebouw van 10.200 m<sup>2</sup>** dat het label BREEAM Excellent zal dragen.

Banimmo legt zich momenteel toe op het aantrekken van huurders voor het nog beschikbare saldo in het gebouw Diamond en op de verlenging van lopende huurovereenkomsten die op vervalddag komen, voor andere gebouwen.

*“Banimmo legt zich momenteel toe op het aantrekken van huurders voor het nog beschikbare saldo in het gebouw Diamond en op de verlenging van lopende huurovereenkomsten die op vervalddag komen, voor andere gebouwen.”*



Diamond  
Vorst

## ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

### NORTH PLAZA, NOORDWIJK BRUSSEL

Banimmo ging in april 2019 van start met de werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 14.500 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Excellent" 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.



### THE LOOP GENT

Banimmo kreeg de vergunningen en bereidt nu de start van de bouwwerken voor. Het gaat om twee kantoorgebouwen, ONE (6.150 m<sup>2</sup>) en TWO (9.400 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.

*"Ze zullen allebei het label BREEAM Excellent dragen en zijn voor meerdere huurders bestemd."*



## ACTIVITEITENCENTRUM VAN ING IN LOUVAIN-LA-NEUVE

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo en Argema elk 50% aanhouden, verkreeg de bouwvergunning voor een build-to-suit kantoorgebouw van 10.200 m<sup>2</sup>. De vennootschap zal dus kunnen starten met de bouwwerken van dit gebouw dat het label BREEAM Excellent zal dragen.



## DIAMOND IN VORST (BRUSSEL)

Banimmo voltooide de werken voor de gedeeltelijke herbestemming 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 Diamond, maar ook die van de omliggende kantoorgebouwen.

## 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 de komende maanden rond moeten zijn. Eind mei 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 0 zette in haar rekeningen per 30 juni 2019.

## ACQUISITIES

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het eerste halfjaar 2019. De vennootschap onderzoekt echter een aantal acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

In het kader van een verkoopproces dat door makelaar JLL wordt begeleid, kwamen een aantal biedingen binnen. Eind mei werd een exclusiviteit verleend die tot eind augustus loopt. Banimmo hoopt dat de verkoop tegen het einde van het derde of het begin van het vierde kwartaal van 2019 gerealiseerd zal worden.

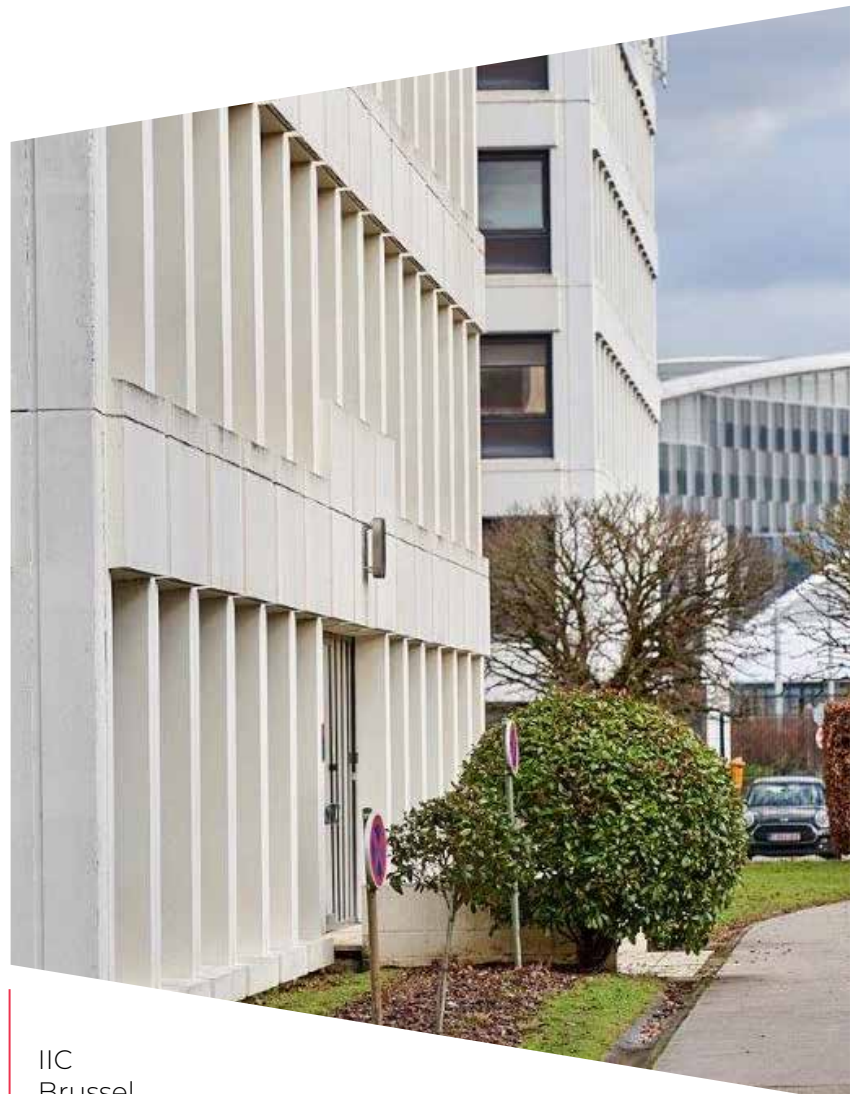
## OVERDRACHTEN

In het eerste halfjaar sloot Banimmo geen enkele verkoop af.

De vennootschap vorderde echter goed in haar proces voor de verkoop van het **hotel in Chantilly** (het SAS Golf Hôtel van Chantilly, dat door huurder Aumalia wordt uitgebaat onder het merk Mercure).

Banimmo boekte eveneens vooruitgang in de onderhandelingen voor de verkoop van haar kantooroppervlaktes van 2.450 m<sup>2</sup> in het gebouw IIC aan de Raketstraat 60 in Haren (Brussel).

*“Banimmo hoopt dat de verkoop van het hotel in Chantilly tegen het einde van het derde of het begin van het vierde kwartaal van 2019 gerealiseerd zal worden.”*



IIC  
Brussel



## FINANCIERINGEN

Op 1 juni 2019 ondertekende Banimmo twee nieuwe kredietlijnen met haar hoofdaandeelhouder Patronale Life, na goedkeuring door de onafhankelijke bestuurders die werden bijgestaan door een financieel expert. Deze twee kredietlijnen betreffen:

- een achtergesteld krediet van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder enige zekerheid of pandgeving (het annuleert en vervangt het krediet van € 8 miljoen dat in mei 2018 werd toegekend vóór het OBA), met een rentevoet van 5%;
- een krediet van € 12,5 miljoen voor 42 maanden, tegen dezelfde rentevoet en beschikbaar voor de financiering van projecten.

Door deze middelen die haar meerderheidsaandeelhouder haar ter beschikking stelt, kan Banimmo haar eigen vermogen versterken (de lijn van € 15 miljoen kan worden gelijkgesteld met eigen vermogen) en beschikt ze over de nodige middelen om haar bouw- en ontwikkelingsprojecten te financieren.

Samen met haar partner Argema is de vennootschap in onderhandeling voor het bekomen van een bankfinanciering van meer dan € 30 miljoen voor het build-to-suit project van Louvain-la-Neuve.

De geconsolideerde schuld van Banimmo komt eind juni 2019 op € 70,3 miljoen. Dat is een lichte stijging t.o.v. € 66 miljoen eind 2018. Rekening houdend met de toepassing van de nieuwe norm IFRS 16, bedraagt de geconsolideerde schuld € 79,2 miljoen.

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten bedragen in het eerste halfjaar van 2019 € 1,8 miljoen tegenover € 1,9 miljoen op 30 juni 2018. Het verlies aan inkomsten met betrekking tot de verkoop van het gebouw Athena Business center in 2018 werd gecompenseerd door de nieuwe verhuuringen in het gebouw Diamond Building. De kosten van verhuring van € 0,3 miljoen zijn gedaald in vergelijking met dezelfde periode in 2018 (€ 0,7 miljoen) ingevolge de eerste toepassing van IFRS 16 die de lasten van erfpachten niet meer verwerkt als kosten van verhuring, maar volgens het specifieke geval als "Afschrijvingen op leasingcontracten" of als andere operationele kosten. In het eerste halfjaar van 2019 heeft Banimmo geen enkele vastgoedverkoop gerealiseerd.

De vastgoedbeleggingen kregen een positieve aanpassing van de reële waarde van € 0,8 miljoen, voornamelijk ingevolge een positieve aanpassing van de reële waarde van het gebouw "Diamond Building".

De kost van de "afschrijvingen op leasingcontracten" ten belope van € 0,2 miljoen heeft betrekking op de toepassing van de nieuwe norm IFRS 16.

De andere operationele opbrengsten van € 0,7 miljoen (€ 0,8 miljoen in het eerste halfjaar van 2018) hebben betrekking op de kosten van niet-verhuurde gebouwen, in essentie het gebouw North Plaza.

De administratieve kosten bedragen € 2,4 miljoen tegenover € 2,6 miljoen in het eerste halfjaar van 2018. Deze kosten werden beïnvloed door drie verbrekingsvergoedingen van contracten waaronder twee die verband houden met leden van het management. Voor het eerste halfjaar van 2019 bedragen de netto financiële kosten € 1,6 miljoen tegenover € 2,9 miljoen op 30 juni 2018. Deze sterke daling is het resultaat van het herleiden van de schulden van de vennootschap, en meer bepaald, de terugbetaling van een obligatielening (€ 34 miljoen) in mei 2018, evenals de verkoop eind 2018 van het saldo aan rente-indekkingen.

De netto schuldgraad van de Groep situeert zich sindsdien op een vrij laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 46,4% op 30 juni 2019 (tegenover 43,9% eind 2018). Voor de berekening van deze ratio wordt rekening gehouden met de bankschuld van Dolce Chantilly opgenomen in de rubriek “passiva die verband houden met niet-voorgezette activiteiten”.

Het geconsolideerd netto resultaat (IFRS) van het eerste halfjaar van 2019 laat een verlies zien van € 3,14 miljoen, tegenover een verlies van € 0,08 miljoen op 30 juni 2018, rekening houdend met een positief resultaat van € 0,35 miljoen op de niet-voortgezette activiteiten en die exclusief betrekking hebben op het actief “Golf Hôtel de Chantilly” (ex Dolce Chantilly) waarvan de verkoop plaats zou moeten vinden in het tweede halfjaar van 2019.

## BOEKHOUDKUNDIG NETTOACTIEF PER AANDEEL

Het Boekhoudkundig Nettoactief per aandeel bedraagt € 4,0 op 30 juni 2019.



SAS GOLF HOTEL  
Chantilly

## CORPORATE GOVERNANCE

Op 27 mei 2019 heeft de raad van bestuur de heer **Laurent Calonne**, vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate bvba, aangeduid als nieuwe **CEO** van Banimmo.

Hij was voorheen Chief Investment Officer van Banimmo, en lid van het Investeringscomité van Patronale Life, hoofdaandeelhouder van Banimmo. Laurent Calonne zal een kernteam van vastgoedspecialisten aansturen die zullen instaan voor de verdere ontwikkeling van de vennootschap. Banimmo wordt hiermee een vastgoedontwikkelaar 'pur sang', met uitbesteding van niet-kernactiviteiten. Deze niet-kernactiviteiten zullen gedeeld worden met Patronale Life, waardoor Banimmo een 'lean en mean' structuur krijgt die zich volledig kan focussen op haar kernactiviteiten.

Het bestuurdersmandaat van de heer Patrick Mertens (vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV), dat op dezelfde dag een einde nam en normaal gezien verviel op de jaarvergadering van 2021, werd overgenomen door de heer Hendrik Danneels (vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV) via coöptatie door de raad van bestuur.

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR 2019

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het eerste halfjaar 2019.

## VOORUITZICHTEN

In dit eerste halfjaar van 2019 startte Banimmo herontwikkelingswerken op voor het gebouw North Plaza van 14.500 m<sup>2</sup> in de Noordwijk in Brussel. Ze bereidde eveneens de start van twee nieuwe bouwprojecten voor, namelijk voor 10.200 m<sup>2</sup> in Louvain-la-Neuve en 15.550 m<sup>2</sup> in Gent. Deze ontwikkelingen zullen bijdragen aan het resultaat vanaf 2021. De vennootschap hoopt in het tweede halfjaar de verkoop van Chantilly te finaliseren en enkele nieuwe huurovereenkomsten of huurhernieuwingen te ondertekenen.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur.



Lares Real Estate bvba  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**



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

# GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

| (in € 000)  | 30-06-2019    | 30-06-2018     |
|---|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten   | 1.812         | 1.869          |
| Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad   | -             | 49.486         |
| Opbrengsten van bestellingen in uitvoering  | -             | -              |
| <b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>  | <b>1.812</b>  | <b>51.354</b>  |
| Kosten van verhuring  | -258          | -636           |
| Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad  | -             | -47.830        |
| Kostprijs van bestellingen in uitvoering  | -             | -              |
| <b>Kosten van de normale activiteiten</b>   | <b>-258</b>   | <b>-48.467</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>1.554</b>  | <b>2.888</b>   |
| Erelonen en beheersvergoedingen   | -19           | 159            |
| Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen  | -             | -              |
| Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen   | 779           | 1.209          |
| Afschrijvingen op de gebruiksrechten van de leasingcontracten   | -216          | -              |
| (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad                        | -             | -              |
| Andere operationele (kosten)/opbrengsten  | -738          | -811           |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>1.360</b>  | <b>3.445</b>   |
| Administratieve kosten  | -2.442        | -2.563         |
| Andere inkomsten  | -             | -              |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>   | <b>-1.082</b> | <b>881</b>     |
| Financiële kosten   | -1.602        | -2.987         |
| Financiële opbrengsten  | 31            | 106            |
| Herwaarderingskosten op de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van de leasingcontracten           | -39           | -              |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                               | -70           | 3.386          |
| Herwaardering (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures | -             | -              |
| Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                          | -             | 176            |
| Resultaat op andere financiële activa   | -578          | -              |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>   | <b>-3.340</b> | <b>1.562</b>   |
| Belastingen   | -154          | -1.643         |
| <b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>   | <b>-3.494</b> | <b>-81</b>     |
| Resultaat van beëindigde activiteiten   | 353           | -              |
| <b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>-3.141</b> | <b>-81</b>     |
| <b>Toewijsbaar aan:</b>   |               |                |
| - Aandeelhouders van de vennootschap  | -3.141        | -81            |
| - Minderheidsbelangen   | -             | -              |
| Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (€/aandeel)                        | -0,28         | -0,01          |

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

| (in € 000)   | 30-06-2019    | 30-06-2018 |
|--|---------------|------------|
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   | <b>-3.141</b> | <b>-81</b> |
| Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop   | -             | -          |
| Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten  | -             | -          |
| Uitgestelde belastingen  | -             | -          |
| <b>Andere componenten van het globaal resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>   |
| Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen  | -             | -          |
| Uitgestelde belastingen  | -             | -          |
| <b>Andere componenten van het globaal resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>   |
| Globaal resultaat van de periode   | -3.141        | -81        |
| Toewijsbaar aan :  |               |            |
| - Aandeelhouders van de vennootschap   | -3.141        | -81        |
| - Minderheidsbelangen  | -             | -          |

## GECONSOLIDEERDE BALANS

| (in € 000)   | 30-06-2019     | 31-12-2018     |
|--|----------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>  |                |                |
| <b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>  |                |                |
| Vastgoedbeleggingen  | 30.969         | 27.833         |
| Materiële vaste activa   | 62             | 111            |
| Immateriële vaste activa   | 219            | 214            |
| Gebruiksrechten van leasingcontracten  | 7.233          | -              |
| Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures                         | 5.029          | 4.818          |
| Uitgestelde belasting activa   | -              | -              |
| Langlopende financiële activa  | 3.477          | 3.849          |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen   | 1.815          | 1.489          |
| <b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>   | <b>48.804</b>  | <b>38.314</b>  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>  |                |                |
| Gebouwen in voorraad   | 51.227         | 50.598         |
| Gebouwen van de bestellingen in uitvoering   | -              | -              |
| Kortlopende financiële activa  | 948            | 938            |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen   | 5.823          | 5.394          |
| Kortlopende belastingvorderingen   | 49             | 49             |
| Kas en kasequivalenten   | 5.241          | 6.979          |
| Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten | 28.038         | 28.604         |
| <b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>   | <b>91.326</b>  | <b>92.562</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>140.130</b> | <b>130.876</b> |

| (in € 000)  | 30-06-2019     | 31-12-2018     |
|---|----------------|----------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   |                |                |
| Kapitaal  | 79.500         | 79.500         |
| Geconsolideerde reserves  | -34.003        | -30.862        |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>                              | <b>45.497</b>  | <b>48.638</b>  |
| Minderheidsbelangen   | -              | -              |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>45.497</b>  | <b>48.638</b>  |
| <b>Passiva</b>  |                |                |
| <b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>  |                |                |
| Langlopende financiële schulden   | 20.250         | 48.534         |
| Langlopende afgeleide financiële instrumenten                               | -              | -              |
| Voorzieningen   | 1.191          | 1.306          |
| Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten | 8.370          | -              |
| Handelsschulden en andere schulden  | 1.381          | 1.256          |
| <b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>   | <b>31.192</b>  | <b>51.096</b>  |
| <b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>  |                |                |
| Kortlopende financiële schulden   | 44.526         | 10.851         |
| Kortlopende afgeleide financiële instrumenten                               | -              | -              |
| Kortlopende belastingschulden   | 113            | 469            |
| Voorzieningen   | 29             | 29             |
| Handelsschulden en andere schulden  | 7.620          | 8.220          |
| Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten | 524            | -              |
| Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten              | 10.629         | 11.573         |
| <b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                                    | <b>63.441</b>  | <b>31.142</b>  |
| <b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>                                     | <b>140.130</b> | <b>130.876</b> |

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

| (in € 000)   | 2019<br>(6 maanden) | 2018<br>(6 maanden) |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>  |                     |                     |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   | <b>-3.141</b>       | <b>-81</b>          |
| - Belastingen  | 154                 | 1.643               |
| - (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures  | -                   | -176                |
| - (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad                          | -                   | -1.656              |
| - (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)                   | -779                | -1.209              |
| - (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad                     | -                   | -                   |
| - Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)                        | 216                 | -                   |
| - (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa (3)                    | 578                 | -                   |
| - Afschrijvingen op materiële vaste activa   | 52                  | 54                  |
| - Afschrijvingen op immateriële vaste activa   | 28                  | 31                  |
| - Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen (4)                | -321                | 47                  |
| - Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures | 71                  | -3.386              |
| - Resultaat van de beëindigde activiteiten (5)                                       | -353                | -                   |
| - Rentelasten  | 1.640               | 2.302               |
| - Rentebaten en ontvangen dividenden   | -31                 | -106                |
| - (Winst) / verlies op de reële waarde van derivaten                                 | -                   | 685                 |
| <b>Netto resultaat voor variaties van het werkkapitaal</b>                           | <b>-1.886</b>       | <b>-1.852</b>       |
| <i>Variaties van het werkkapitaal:</i>   |                     |                     |
| Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (6)                                     | -630                | -296                |
| Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad                                  | -                   | 21.623              |
| Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering                                   | -                   | -                   |
| Handelsvorderingen en andere vorderingen   | -433                | 938                 |
| Handelsschulden en andere schulden   | -608                | 472                 |
| Voorzieningen  | 75                  | -21                 |
| <b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>                                | <b>-1.596</b>       | <b>22.716</b>       |
| Betaalde belastingen   | -510                | -139                |
| Ontvangen belastingen  | -                   | 150                 |
| <b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>                          | <b>-3.992</b>       | <b>20.875</b>       |



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

| (in € 000)   | 2019<br>(6 maanden) | 2018<br>(6 maanden) |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>  |                     |                     |
| Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (7)  | -682                | -168                |
| Aankoop van materiële vaste activa   | -3                  | -1                  |
| Aankoop van immateriële vaste activa   | -33                 | -71                 |
| Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                                 | -                   | -2.441              |
| Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                                 | -                   | 743                 |
| Kapitaalverhoging geassocieerde deelnemingen en joint ventures                           | -281                | -                   |
| Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures                     | -259                | -                   |
| Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures   | -                   | 8.907               |
| <b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                          | <b>-1.258</b>       | <b>6.969</b>        |
| <b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  |                     |                     |
| Terugbetaling van bankleningen   | -568                | -572                |
| Nieuwe leningen van de moederverenootschap (8)   | 7.000               | 8.000               |
| Terugbetaling van obligaties   | -200                | -34.072             |
| Terugbetaling van de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten (2) | -270                | -                   |
| Betaalde intresten   | -2.500              | -4.128              |
| Ontvangen/(betaalde) intresten uit derivaten   | -                   | -483                |
| Resultaat op de verkoop van derivaten  | -                   | -                   |
| Andere ontvangen intresten   | 50                  | 120                 |
| <b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                         | <b>3.512</b>        | <b>-31.135</b>      |
| <b>Netto variatie van de kas en de kasequivalenten</b>                                   | <b>-1.738</b>       | <b>-3.291</b>       |
| <b>Netto toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar</b>        | <b>6.979</b>        | <b>5.650</b>        |
| <b>Netto toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar</b>         | <b>5.241</b>        | <b>2.359</b>        |

(1) De rubriek «(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen» betreft de evoluties in de waarde van de vastgoedbeleggingen "Diamond Building" en "Da Vinci H3" bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Cushman en Wakefield).

(2) De rubrieken "Afschrijvingen op de gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetaling van schulden verbonden aan de gebruiksrechten op leasingcontracten" betreffen de toepassing van de nieuwe norm IFRS 16 waarvan de boekhoudmethode wordt toegelicht in toelichting 2 hieronder.

(3) De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa" betreft een totale waardevermindering op de participatie in de vennootschap "Charleroi Expo Congrès" ingevolge haar vereffening. De financiële toestand van deze vennootschap zal wellicht geen enkele recuperatie van de geïnvesteerde waarde toelaten.

(4) De rubriek "Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen" betreft in essentie de huurvrije periode toegekend aan de nieuwe huurder "Vente exclusive" in het gebouw Diamond Buiding.

(5) De rubriek "Resultaat van de beëindigde activiteiten" betreft het resultaat van de beëindigde activiteit van de vennootschap verbonden aan het "Golf Hotel de Chantilly" (ex Dolce Chantilly).

(6) De rubriek "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" betreft enerzijds de studiekosten voor een vastgoedontwikkeling op de site "The Loop" in Gent, en anderzijds een gedeelte van de renovatiewerken die werden opgestart aan het gebouw North Plaza in Brussel.

(7) De rubriek "Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen" betreft voornamelijk de renovatiewerken in het gebouw Diamond Buiding in Brussel.

(8) De rubriek "Nieuwe leningen van de moederverenootschap" betreft een bijkomende lening van € 7 miljoen die aan Banimmo werd toegekend door de referentieaandeelhouder Patronale Life.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

| (in € 000)                                | Kapi-<br>taal | Re-<br>serve<br>ver-<br>bon-<br>den<br>aan<br>het<br>kap-<br>itaal | Eigen<br>ef-<br>fecten | Gecon-<br>soli-<br>deerde<br>reser-<br>ves | Winst<br>en<br>verlies<br>direct<br>geb-<br>oekt in<br>eigen<br>vermo-<br>gen | Totaal<br>eigen<br>vermo-<br>gen<br>Aan-<br>deel<br>groep | Aan-<br>deel<br>derden | Totaal<br>gecon-<br>sol-<br>ideerd<br>eigen<br>vermo-<br>gen |
|---|---------------|--|------------------------|--|---|---|------------------------|--|
| <b>SALDO PER 1 JANUARI<br/>2018</b>       | 79.500        | 392  | -1.843                 | -23.912                                    | -   | 54.137  | -                      | 54.137   |
| Resultaat van het eerste<br>halfjaar 2018 |               |  |                        | -81  |   |   |                        |  |
| Andere                                    |               |  |                        |  |   |   |                        |  |
| <b>SALDO PER 30 JUNI 2018</b>             | 79.500        | 392  | -1.843                 | -23.993                                    | -   | 54.056  | -                      | 54.056   |
| Resultaat van het tweede<br>halfjaar 2018 |               |  |                        | -5.417                                     |   |   |                        |  |
| Andere                                    |               |  |                        | -1   |   |   |                        |  |
| <b>SALDO PER 31 DECEM-<br/>BER 2018</b>   | 79.500        | 392  | -1.843                 | -29.411                                    | -   | 48.638  | -                      | 48.638   |
| Resultaat van het eerste<br>halfjaar 2019 |               |  |                        | -3.141                                     |   |   |                        |  |
| Andere                                    |               |  |                        |  |   |   |                        |  |
| <b>SALDO PER 30 JUNI 2019</b>             | 79.500        | 392  | -1.843                 | -32.552                                    | -   | 45.497  | -                      | 45.497   |

# SELECTIE VAN DE TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor 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 opsorping met de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de maatschappelijke benaming "Banimmo NV" aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo NV is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel en haar exploitatiezetel is sinds september 2013 gevestigd aan de Lenneke Marelaan 8 te 1932 Zaventem. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel tijdens het boekjaar 2007 werd georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloor. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

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

Banimmo positioneert zich als een speler die in staat is om tertiaire vastgoedactiva voort te brengen of te transformeren alsook «build-to-suit» gebouwen te ontwikkelen die aan de meest stricte eisen en criteria beantwoorden van de eindinvesteerdere, zowel als van de huurders.

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

## TOELICHTING 2: PRESENTATIEBASIS FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de norm IAS 34 aangenomen door de Europese Unie, welke toelaat een selectie van toelichtingen voor te stellen. De verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten bevatten bijgevolg niet alle toelichtingen en inlichtingen die 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 deze gebruikt voor de opstelling van de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2018, opgemaakt in overeenstemming met de IFRS-normen zoals gepubliceerd door de IASB en goedgekeurd door de Europese Unie met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden die in werking traden op 1 januari 2019. Deze boekhoudkundige methodes worden beschreven en voorgesteld in Toelichting 2 "Overzicht van de voornaamste boekhoudkundige methodes" van de geconsolideerde jaarlijkse financiële staten van 2018.

Banimmo past voor de eerste maal de norm IFRS 16 toe. Hiervoor heeft Banimmo gekozen voor de presentatie met “modified retrospectieve approach”, met als initiële toepassingsdatum 1 januari 2019.

Verscheidene andere amendementen en interpretaties worden voor de eerste maal van kracht in 2019, maar die hebben geen significante impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten van de groep.

De inwerkingtreding van de nieuwe norm IFRS 16 op 1 januari 2019 wijzigt de waarderingsregels op volgende manier:

### **Gebouwen en vastgoedbeleggingen**

Op het einde van deze rubriek wordt het volgende toegevoegd:

*“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 ook geclassificeerd 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, maar dit leasingcontract niet kan worden overgedragen, beschouwt Banimmo het gebruiksrecht dat voortvloeit uit dit contract als te classeren in de categorie “Vastgoedbeleggingen” met een herwaardering aan reële waarde.”*

(Zie ook: Leasingcontract)

### **Gebruiksrechten van leasingcontracten**

Deze nieuwe rubriek werd toegevoegd aan de waarderingsregels.

*“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”.*

*Het gebruiksrecht van leasingcontracten voor wagens, kopieertoestellen, kantooruimte (maatschappelijke en/of exploitatiezetel van vennootschappen van de groep) en bijhorende parkeerplaatsen wordt eveneens geboekt 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 inwerkingtreding 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.”*

## Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

Deze nieuwe rubriek werd toegevoegd aan de waarderingsregels.

*“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 les “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.”*

## Leasingcontract

De paragraaf *“Wanneer de groep tussenkomt als leasingnemer in leasingovereenkomsten ...”* tot op het einde wordt vervangen door:

*« 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 geclassificeerd in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” en gewaardeerd aan reële waarde*

*Idem 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.*

*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” en gewaardeerd aan afgeschreven waarde.*

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

*Elke winst of verlies die voortkomt uit de verdere evolutie van de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening in “Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen”*

*ingeval van een waardering als “Vastgoedbelegging” en “Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten” in de andere gevallen.*

*De overeenstemmende schuld wordt geboekt op de passiefzijde van de balans en verdeeld over lang- en kortlopende schulden, in de rubriek “Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten.”*

*De kosten voor verdiscontering worden geboekt in financiële kosten onder de rubriek “Kosten voor verdiscontering van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten”.*

*Banimmo maakt gebruik van de uitzondering die de norm voorziet voor activa van geringe waarde en kortlopende leasingcontracten (en ook op de contracten die vervallen binnen de 12 maanden na de initiële toepassing). In deze gevallen, worden de leasingcontracten geboekt als eenvoudige kortetermijn-leasingcontracten en de betalingen hieraan verbonden worden direct geboekt in kosten in functie van hun aard.”*

### **Het effect van de toepassing van IFRS 16 sinds 1 januari 2019 is als volgt:**

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

Het passief van de geconsolideerde balans is toegenomen met een totaal bedrag van € 9,52 miljoen waarvan € 8,98 miljoen “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 waarvan € 2,07 miljoen aan vastgoedbeleggingen en € 7,45 miljoen 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 2019 bedroegen de huren € 1,34 miljoen; geen enkele schuld verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten stemt overeen met dit bedrag, ingevolge de beslissing van Banimmo in het eerste halfjaar van 2019 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, en stemmen overeen met de schulden van € 9,52 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%.

De Raad van Bestuur heeft de publicatie van de verkorte geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten en goedgekeurd op 28 augustus 2019.

## TOELICHTING 3: EVOLUTIE VAN DE BOEKHOUDMETHODES SINDS 1 JANUARI 2019

### **De standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie en in werking getreden in het eerste halfjaar van 2019 :**

- IFRS 16 – “Leases” – gepubliceerd door de IASB op 13 januari 2016, goedgekeurd door de EU op 31 oktober 2017 en op Europees niveau van toepassing vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019 (zie: presentatiebasis voor financiële staten);
- Aanpassingen aan IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, genoemd “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve vergoeding” - gepubliceerd door de IASB op 12 oktober 2017, goedgekeurd door de EU op 22 maart 2018 en op Europees niveau van toepassing vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2019. Deze aanpassing heeft geen enkele impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten;

De andere aanpassingen en interpretaties, goedgekeurd door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in het eerste halfjaar van 2019 hebben geen substantiële impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo.

De normen, interpretaties en wijzigingen die reeds werden gepubliceerd maar die nog niet in werking zijn getreden in 2019 werden niet vervroegd toegepast door de groep.

## TOELICHTING 4: EVENTUEEL SEIZOENSGEBONDEN- OF CYCLISCH KARAKTER VAN DE ACTIVITEIT

De vastgoedactiviteiten van Banimmo hebben geen seizoensgebonden karakter. De meerwaarden op verkopen doen zich op ongelijke manier voor van het ene semester op het andere.

## TOELICHTING 5: UITZONDERLIJKE ELEMENTEN IN HET BOEKJAAR

In de loop van het halfjaar hebben zich geen uitzonderlijke of ongebruikelijke elementen voorgedaan.

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

Geen enkel schuldinstrument of instrument van eigen vermogen werd uitgegeven of heringevocht tijdens dit halfjaar.

## TOELICHTING 7: GEBRUIKTE RAMINGEN EN HYPOTHESES

De ramingen en hypothesen weerhouden voor de voorbereiding van de verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2019, zijn identiek aan die gebruikt voor de voorbereiding van de geconsolideerde financiële staten op 31 december 2018.

## **TOELICHTING 8 : DIVIDENDEN**

Op de Algemene Vergadering die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2019, werd beslist om geen dividend toe te kennen voor het boekjaar 2018.

Er wordt geen interimdividend toegekend.

## **TOELICHTING 9 : SEGMENTINFORMATIE**

Hierna wordt een uitsplitsing gegeven op basis van geografische ligging. De twee geografische segmenten van de Banimmo groep zijn België en, nog steeds, Frankrijk.



## Geografische segmenten op 30.06.2019

| (in € 000)  | België        | Frank-<br>rijk | Niet<br>toege-<br>wezen | Totaal        |
|---|---------------|----------------|-------------------------|---------------|
| Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen   | 736           | -              | -                       | 736           |
| Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen   | -240          | -              | -                       | -240          |
| <b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>                                       | <b>496</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>496</b>    |
| Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad  | 1.076         | -              | -                       | 1.076         |
| Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad  | -18           | -              | -                       | -18           |
| <b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>   | <b>1.058</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>1.058</b>  |
| Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad   | -             | -              | -                       | -             |
| Kostprijs van de gebouwen in voorraad   | -             | -              | -                       | -             |
| <b>Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad</b>                                  | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>      |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>1.554</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>1.554</b>  |
| <b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>  | <b>-19</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-19</b>    |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen  | -             | -              | -                       | -             |
| Lasten en kosten op de verkoop van vastgoedbeleggingen                                      | -             | -              | -                       | -             |
| <b>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</b>                                   | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>      |
| <b>Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                           | <b>779</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>779</b>    |
| <b>Afschrijvingen op de gebruiksrechten van leasingcontracten</b>                           | <b>-216</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-216</b>   |
| <b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>        | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>      |
| <b>Andere operationele lasten en opbrengsten</b>  | <b>-743</b>   | <b>5</b>       | <b>-</b>                | <b>-738</b>   |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>1.355</b>  | <b>5</b>       | <b>-</b>                | <b>1.360</b>  |
| Administratieve kosten  | -2.442        | -              | -                       | -2.442        |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SEGMENT</b>  | <b>-1.087</b> | <b>5</b>       | <b>-</b>                | <b>-1.082</b> |
| Netto financiële kosten   |               |                |                         | -1.571        |
| Kosten verdiscontering schulden verbonden aan de gebruiksrechten op vastgoed                |               |                |                         | -39           |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                   |               |                |                         | -70           |
| 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   |               |                |                         | -578          |
| Belastingen   |               |                |                         | -154          |
| <b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>                               |               |                |                         | <b>-3.494</b> |
| Resultaat van de beëindigde activiteiten  |               |                |                         | 353           |
| <b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>   |               |                |                         | <b>-3.141</b> |

Het resultaat van een segment omvat 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 segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2019 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

| (in € 000)   | België       | Frankrijk | Niet toegevoegen | Totaal       |
|--|--------------|-----------|------------------|--------------|
| Aankoop van vastgoedbeleggingen  | 682          | -         | -                | 682          |
| Gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan vastgoedbeleggingen (eerste toepassing IFRS 16)  | 1.675        | -         | -                | 1.675        |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>  | <b>2.357</b> | -         | -                | <b>2.357</b> |
| Gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan gebouwen in voorraad (eerste toepassing IFRS 16) | 7.449        | -         | -                | 7.449        |
| Afschrijvingen op de gebruiksrechten van leasingcontracten                                 | -216         | -         | -                | -216         |
| <b>Totaal gebruiksrechten op vastgoed verbonden aan gebouwen in voorraad</b>               | <b>7.233</b> | -         | -                | <b>7.233</b> |
| Aankoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering                             | 629          | -         | -                | 629          |
| Aankoop van immateriële en materiële vaste activa  | 3            | -         | -                | 3            |
| Kosten voor afschrijving van materiële en immateriële vaste activa                         | 33           | -         | -                | 33           |

**Geografische segmenten op 30.06.2018**

| (in € 000)  | België       | Frank-<br>rijk | Niet<br>toege-<br>wezen | Totaal       |
|---|--------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen   | 806          | -              | -                       | 806          |
| Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen   | -459         | -              | -                       | -459         |
| <b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>                                       | <b>347</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>347</b>   |
| Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad  | 1.063        | -              | -                       | 1.063        |
| Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad  | -178         | -              | -                       | -178         |
| <b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>   | <b>885</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>885</b>   |
| Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad   | -            | 49.486         | -                       | 49.486       |
| Kostprijs van de gebouwen in voorraad   | -            | -47.830        | -                       | (47.830)     |
| <b>Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad</b>                                  | <b>-</b>     | <b>1.656</b>   | <b>-</b>                | <b>1.655</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>1.232</b> | <b>1.656</b>   | <b>-</b>                | <b>2.888</b> |
| <b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>  | <b>159</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>159</b>   |
| Opbrengsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen   | -            | -              | -                       | -            |
| Lasten en kosten op de verkoop van vastgoedbeleggingen                                      | -            | -              | -                       | -            |
| <b>Opbrengsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen</b>                                      | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>     |
| <b>Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                           | <b>1.209</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>1.209</b> |
| <b>(Toevoeging) en terugnemning van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>     |
| <b>Andere operationele lasten en opbrengsten</b>  | <b>-543</b>  | <b>-268</b>    | <b>-</b>                | <b>-811</b>  |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>2.057</b> | <b>1.388</b>   | <b>-</b>                | <b>3.445</b> |
| Administratieve kosten  | -2.535       | -28            | -                       | -2.563       |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SEGMENT</b>  | <b>-478</b>  | <b>1.360</b>   | <b>-</b>                | <b>881</b>   |
| Netto financiële kosten   |              |                |                         | -2.881       |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures                   |              |                |                         | 3.386        |
| 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   |              |                |                         | -            |
| Belastingen   |              |                |                         | -1.643       |
| <b>RESULTAAT VAN HET HALFJAAR</b>   |              |                |                         | <b>-81</b>   |

Het resultaat van een segment omvat 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 segmenten.

De andere informatie met betrekking tot het eerste halfjaar van 2018 die per geografisch segment wordt uitgesplitst, is:

| (in € 000)  | België | Frankrijk | Niet toegevoegd | Totaal |
|---|--------|-----------|-----------------|--------|
| Aankoop van vastgoedbeleggingen                                       | 168    | -         | -               | 168    |
| Aankoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering        | -      | 300       | -               | 300    |
| Aankoop van immateriële en materiële vaste activa                     | -      | -         | -               | -      |
| Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa | -      | -         | -               | -      |

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

Banimmo heeft tijdens het eerste halfjaar van 2019 geen enkele transacties gerealiseerd die invloed had op de samenstelling van de consolidatiekring, met uitzondering van de oprichting van de vennootschap Espevelo 1.

## TOELICHTING 11: EVOLUTIE IN DE BIJ 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 2018 (zie toelichting 29 van het jaarverslag 2018).

## TOELICHTING 12: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

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

Op 30 juni 2019 evenals op 31 december 2018 is er geen enkele belangrijke verbintenis met betrekking tot de aankoop van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

### B. Verbintenissen die voortvloeien uit leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is en voor dewelke Banimmo gebruik maakt van de uitzondering in de norm voor activa van geringe waarde en kortlopende leasingcontracten (alsook voor contracten die vervallen binnen 12 maanden na de initiële toepassing)

Banimmo heeft meerdere leasingcontracten afgesloten voor gebouwen en parkings waar de exploitatiezetel van de groep gelegen is. Deze leasingcontracten zullen definitief een einde nemen op 31 december 2019 en zijn bijgevolg kortlopende leasingcontracten bij de initiële toepassing van de nieuwe norm IFRS 16.

Op 30 juni 2019 bedragen deze leasingverbintenissen € 103.056.

Verder is Banimmo verbintenissen aangegaan in het kader van leasingcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting. De desbetreffende verbintenissen worden beschouwd als niet significant.

### C. Verleende waarborgen

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegekend aan de Overheid, de Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 4,9 miljoen op 30 juni 2019 zoals op 31 december 2018.

### D. Andere verbintenissen

#### *Andere toegestane verbintenissen*

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

Recentelijk heeft Banimmo, in het kader van de verkoop van Banimmo France en haar filiaal Anglet, een waarborg verleend (onder de vorm van een bankgarantie die op eerste verzoek opeisbaar is) ten bedrage van € 3 miljoen, voor de waarborgen van activa en passiva en sleutelfiguren.

De groep heeft op 30 juni 2019 hypothecaire inschrijvingen verleend voor een bedrag van € 14,1 miljoen (€ 14,2 miljoen eind 2018) en hypothecaire mandaten voor een bedrag van € 18,4 miljoen (€ 26,4 miljoen eind 2018) teneinde haar zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

In het kader van haar obligatieleningen, dient Banimmo een aantal convenanten na te leven. Informatie hieromtrent is opgenomen in toelichting 17.

#### *Andere ontvangen verbintenissen*

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van huurders bedragen € 0,7 miljoen op 30 juni 2019 en zijn ongewijzigd tegenover 31 december 2018.

### E. Andere rechten

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huren tot de eerstvolgende niet opzegbare vervaldag van de overeenkomsten, heeft de volgende vervaldagen:

| (in € 000)               | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>TE ONTVANGEN HUUR</b> |               |               |
| Op minder dan 1 jaar     | 3.078         | 3.079         |
| Tussen 1 en 5 jaar       | 4.611         | 6.556         |
| Op meer dan 5 jaar       | 2.347         | 3.662         |
|                          | <b>10.036</b> | <b>13.297</b> |

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huren die betrekking hebben op activa en passiva van beëindigde activiteiten, heeft de volgende vervaldagen:

| (in € 000)               | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>TE ONTVANGEN HUUR</b> |               |               |
| Op minder dan 1 jaar     | 2.425         | 2.350         |
| Tussen 1 en 5 jaar       | 10.231        | 13.200        |
| Op meer dan 5 jaar       | 16.575        | 15.188        |
|                          | <b>29.231</b> | <b>30.738</b> |

In het kader van de vonnissen ter homologatie van het gerechtelijk herstelplan van Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo recht op bepaalde bedragen, waaronder de terugbetaling van de financieringen die Banimmo heeft toegekend aan de dochterondernemingen van Urbanove tijdens de procedure van gerechtelijke reorganisatie. Deze recuperatie zal afhangen van de beschikbare middelen in functie van de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Veiligheidshalve werd het geheel van de vorderingen waarvan de terugbetaling onzeker is en waar dit recht betrekking op heeft, in waardevermindering genomen.

## TOELICHTING 13: BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting.

## TOELICHTING 14: TRANSACTIES MET DE VERBONDEN PARTIJEN

In het eerste halfjaar van 2019 heeft Banimmo een voorschot gegeven aan de joint venture MC<sup>2</sup> geassocieerd in de rubriek "Langlopende financiële activa" voor een bedrag van € 0,206 miljoen.

De waarde van de vordering op de "Société de la Tour Eiffel" (ex Affine RE) waarvan de waarde afhangt van het gebouw Vaugirard, is ongewijzigd gebleven in de loop van het eerste halfjaar van 2019.

Banimmo heeft de opdracht van de heren Patrick Mertens (CEO) en Philippe Opsomer (CFO) beëindigd in de loop van het eerste halfjaar van 2019. Deze beslissing heeft de betaling van een schadevergoeding voor een totaal bedrag van € 0,6 miljoen tot gevolg gehad.

Patronale Life, referentieaandeelhouder heeft Banimmo een lening toegestaan van € 15 miljoen (zie toelichting 17: Financiële schulden).

Banimmo houdt via de verbonden onderneming SDEC een participatie van 54% aan in de vennootschap Charleroi Expo Congrès. Deze participatie was niet geconsolideerd maar gewaardeerd aan historische kost als "andere langlopende financiële activa". Eind maart 2019 werd deze vennootschap in vereffening gesteld en waardeert Banimmo de waardevermindering van haar participatie op het volledige bedrag. Omwille van deze reden werd de participatie op 0,00 gezet ingevolge een waardevermindering van 578 duizend euro.

## TOELICHTING 15: GEBEURTENISSEN MET EEN INVLOED OP VENNOOTSCHAPPEN VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

In het eerste halfjaar van 2019 heeft Banimmo het saldo van het geplaatst kapitaal van de joint venture MC<sup>2</sup> volstort.

De geassocieerde ondernemingen Schoonmeers Bugten en Grondbank The Loop hebben samen de vennootschap Espevelo 1 opgericht die binnenkort een vastgoedproject op de site The Loop in Gent zal omvatten. Deze vennootschap werd op 30 juni 2019 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en zal integraal geconsolideerd worden op 31.12.2019.

## TOELICHTING 16: HIËRARCHIE VAN DE REËLE WAARDEN VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

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

30/06/2019

| FINANCIËLE ACTIVA<br>(in € 000)                              | Boekwaarden                           |  |                              | Totaal | Reële waarden                  |       |
|--|---------------------------------------|--|------------------------------|--------|--------------------------------|-------|
|  | Activa aan reële waarde via resultaat | Activa aan reële waarde via andere elementen van het globaal resultaat | Activa aan afgeschreven kost |        | Hiërarchie van de reële waarde | Total |
| Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop | 3.039                                 | -  | -                            | 3.039  | Niveau 3                       | 3.039 |
| Andere kort- en langlopende financiële activa                | -                                     | -  | 491                          | 491    | Niveau 3                       | 491   |
| Klanten en verbonden vorderingen                             | -                                     | -  | 5.223                        | 5.223  | Niveau 3                       | 5.223 |
| Andere vorderingen (*)                                       | -                                     | -  | 2.437                        | 2.437  | Niveau 3                       | 2.437 |
| Kas en kasequivalenten                                       | -                                     | -  | 5.241                        | 5.241  | Niveau 1                       | 5.241 |

(\*) exclusief voorafbetaalde kosten, opvragingen van lasten en fiscale vorderingen.

De reële waarde van de vorderingen, de kas en kasequivalenten verschilt niet substantieel van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering van toepassing op deze activa en op de geldende contractuele voorwaarden en vervaldagen.

30/06/2019

| FINANCIËLE PASSIVA  |  | Boekwaarden                   |        | Reële waarden |               |
|---|--|-------------------------------|--------|---------------|---------------|
| (in € 000)  | Passiva aan reële waarde via resultaat | Passiva aan afgeschreven kost | Totaal | Reële waarden | Reële waarden |
| Obligatieleningen   | -                                      | 44.404                        | 44.404 | Niveau 1      | 44.404        |
| Derivaten aan reële waarde  | -                                      | -                             | -      | -             | -             |
| Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen                         | -                                      | 5.371                         | 5.371  | Niveau 3      | 5.371         |
| Andere financiële leningen  | -                                      | 15.000                        | 15.000 | Niveau 3      | 8.000         |
| Ontvangen waarborgen  | -                                      | 391                           | 391    | Niveau 3      | 391           |
| Kortetermijnschulden verbonden aan gebruiksrechten op leasingcontracten | -                                      | 8.894                         | 8.894  | Niveau 3      | 8.894         |
| Leveranciers en andere schulden (**)                                    | -                                      | 7.009                         | 7.009  | Niveau 3      | 7.009         |

(\*\*) exclusief vooraf ontvangen opbrengsten en opvragingen van huurlasten.

## FINANCIËLE PASSIVA

| (in € 000)                                      | 2019  | 2020   | 2021 | 2022 | 2023 + |
|---|-------|--------|------|------|--------|
| Obligatieleningen                               | -     | 44.404 | -    | -    | -      |
| Derivaten aan reële waarde                      | -     | -      | -    | -    | -      |
| Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen | -     | 5.371  | -    | -    | -      |
| Andere financiële leningen                      | -     | -      | -    | -    | 15.000 |
| Ontvangen waarborgen                            | 391   | -      | -    | -    | -      |
| Leveranciers en andere schulden (**)            | 5.948 | 123    | 116  | 110  | 712    |

De financiële schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven waarde op basis van de werkelijke rentevoet, verantwoord door de contracten en geleende bedragen. De reële waarde van leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden verschilt niet substantieel van hun boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering toepassing op deze passieve en op de geldende contractuele voorwaarden en vervaldagen.

NB: Hiërarchie inzake Reële Waarde:

- **Niveau 1:** de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van actieve markten voor soortgelijke activa of passiva;
- **Niveau 2:** gegevens andere dan koers/genoteerde prijs van niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of passief (bijvoorbeeld prijzen), hetzij onrechtstreeks (bijvoorbeeld elementen afgeleid van de prijs);
- **Niveau 3:** gegevens over het actief of passief die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet observeerbare data).



## TOELICHTING 17: FINANCIËLE SCHULDEN

| (in € 000)   | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--|---------------|---------------|
| <b>LANGLOPEND</b>                                      |               |               |
| Kredietlijnen — variabele rentevoet                    | -             | -             |
| Bankleningen — variabele rentevoet                     | 5.250         | 5.250         |
| Leningen van verbonden ondernemingen - vaste rentevoet | 15.000        | -             |
| Obligatieleningen — vaste rentevoet                    | -             | 43.284        |
|  | <b>20.250</b> | <b>48.534</b> |
| <b>KORTLOPEND</b>                                      |               |               |
| Kredietlijnen — variabele rentevoet                    | -             | -             |
| Bankleningen — variabele rentevoet                     | -             | 550           |
| Kaskrediet (toelichting 13)                            | -             | -             |
| Obligatieleningen — vaste rentevoet                    | 44.404        | 2.214         |
| Leningen van verbonden ondernemingen - vaste rentevoet | 119           | 8.082         |
| Andere financiële schulden                             | 3             | 5             |
|  | <b>44.526</b> | <b>10.851</b> |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>                      | <b>64.776</b> | <b>59.385</b> |

Op afsluitdatum ziet de verdeling van de leningen volgens de categorie van rentevoeten er als volgt uit:

| (in € 000)                       | 2018          | 2017          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Leningen aan variabele rentevoet | 5.250         | 5.800         |
| Leningen aan vaste rentevoet     | 59.523        | 53.580        |
| Interestloze schulden            | 3             | 5             |
|                                  | <b>64.776</b> | <b>59.385</b> |

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

De groep heeft op 30 juni 2019 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 14,1 miljoen (€ 14,2 miljoen eind 2018) en een hypothecair mandaat van € 18,4 miljoen (€ 26,4 miljoen eind 2018) teneinde de zekerheden en bank- en andere leningen te waarborgen.

### A. Banklening met variabele rente

Op 30 juni 2019 beschikte Banimmo over een bilaterale kredietlijn voor een totaal nominaal bedrag van € 5,3 miljoen en volledig aangewend, en die volledig komt te vervallen op 1 juni 2020.

De rentevoeten die erop van toepassing zijn stemmen overeen met de Euribor vermeerderd met een vaste commerciële marge.

## B. Lening bij verbonden ondernemingen

Patronale Life, die 60,13 % van de aandelen van Banimmo aanhoudt sinds 19 november 2018, heeft voor het OBA in mei 2018, en ter vervanging van een mezzaninekredietlijn die aan Banimmo zou toegekend worden door een derde partij, specialist in dit type financieringen, aan de groep Banimmo en aan betere voorwaarden, een lening toegestaan van € 8,0 miljoen ten einde de groep toe te laten haar vervaldagen van terugbetalingen en betalingen na te leven alsook nieuwe vastgoedontwikkelingen op te starten op terreinen met uitvoerbare vergunningen. Deze lening was toegekend aan een vaste rentevoet van 10% en is op vervaldag gekomen in het eerste halfjaar van 2019.

Als waarborg voor deze lening heeft de groep Banimmo een hypothecaire inschrijving toegestaan op het gebouw Diamond van € 25.000 en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 7.975.000.

Patronale Life heeft een nieuwe lening van € 15 miljoen toegestaan met vervaldag 1 juni 2026, aan een vaste rentevoet van 5%.

Voor deze nieuwe lening werd geen enkele garantie overeengekomen.

## C. Obligatieleningen

Banimmo heeft in februari 2015 een private plaatsing van obligaties afgesloten voor een totaal bedrag van € 44 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De boekwaarde van deze financiële schuld stemt overeen met de uitgifteprijs, gecorrigeerd met kosten en commissies voor de plaatsing van de transactie.

Sinds 19 november 2018, ingevolge een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar aankoopaanbod in geld door Patronale Life op alle aandelen in omloop van Banimmo, houdt Patronale Life 60,13% aan van het totaal aantal aandelen uitgegeven door Banimmo, waarbij Patronale Life de referentieaandeelhouder is geworden, in opvolging van de groep Affine.

Ingevolge artikel 8 van de Algemene Voorwaarden van toepassing op de Obligaties die vervallen in 2020 (Controlewijziging), werd een bericht gepubliceerd op 8 januari 2019 aan de Obligatiehouders, met het bericht dat de Uitgevende entiteit een Controlewijziging had ondergaan.

Ingevolge dit bericht had elke Obligatiehouder het recht om van de Uitgevende entiteit te eisen, tot 24 januari 2019, om alle of een gedeelte van de Obligaties die vervallen in 2020 van die Obligatiehouder terug te kopen (de "Putoptie").

Op de vervaldag van de Putoptie, werd deze geldig uitgeoefend op 6 Obligaties voor een totaal bedrag van € 600 000. Twee van deze Obligaties werden terugbetaald op 19 februari 2019 aan de nominale waarde van de Obligaties die vervallen in 2020, met inbegrip van de jaarlijkse coupon opeisbaar op 19 februari 2019. De vier andere obligaties werden ingekocht door Patronale life tegen dezelfde voorwaarden.

In deze context heeft Banimmo zich verbonden om de ratio "netto financiële schuld / balanstotaal" van 75% niet te overschrijden. De ratio bedroeg eind juni 2019 46,42%.

Bovenop die conventant, heeft Banimmo de verplichting aanvaard om geen activa in pand te geven voor een bedrag dat overeenstemt met minstens 2/3 van de waarde van de uitgegeven obligaties (€ 43.400.000), hetzij een minimumniveau van € 28.933.333. Deze conventant werd eind juni 2019 nageleefd met € 96 miljoen aan vrije activa.

## TOELICHTING 18: RISICO'S VERBONDEN AAN HET BEKOMEN VAN FINANCIERING

De activiteiten van de groep vereisen aanzienlijke investeringen, die deels gefinancierd worden door het aangaan van schulden.

De financiering van de groep berust op heden op:

- een obligatielening met een nominaal bedrag van € 44 miljoen, met vervaldatum in februari 2020;
- 1 bilaterale financiering voor een totaal nominaal bedrag van € 5,3 miljoen die vervalt op 1 juli 2020.

Na alle maatregelen ter aanzuivering van de schulden, die sinds het 4de kwartaal van 2016 werden ingezet, ligt de netto schuldgraad van de groep nu op een zeer laag niveau in termen van Loan-to-Value: hij bedraagt 46,4% op 30 juni 2019 (tegen 43,9% eind 2018). De Gearing-ratio, die eveneens de schuldgraad meet, is ook tot een zeer laag peil teruggevallen, namelijk 1,4 (versus 2,0 eind 2017 en 3,3 eind 2015).

Op grond van deze nieuwe, aangezuiverde fundamenten, vertrouwt Banimmo in haar vermogen om voor haar toekomstige ontwikkelingen in een nabije toekomst de nodige financieringen te verkrijgen bij de bank- en kredietinstellingen. Banimmo zal de voorkeur geven aan bilaterale financieringen, gebaseerd op specifieke projecten.

## TOELICHTING 19: ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP EN VAN NIET-VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN

Banimmo voltooit haar strategische heroriëntering waar ze eind 2016 aan begonnen is, met het oog op een vernieuwde focus op de Belgische kantorenmarkt.

Bepaalde activa stemmen daarom sinds eind 2017 overeen met de definitie "Activa bestemd voor verkoop en van niet-voortgezette activiteiten" en werden derhalve geherclassificeerd op 31 december 2017.

De criteria die hebben geleid tot deze herclassificatie zijn de volgende:

- De boekwaarde van deze activa op 30 juni 2019 zoals evenals op 31 december 2018, zal hoofdzakelijk worden gerecupereerd door een verkooptransactie in plaats van door de voortzetting van hun huidig gebruik;
- De betrokken activa zijn onmiddellijk beschikbaar voor verkoop, in hun huidige staat;
- De verkoop van de activa is hoogst waarschijnlijk, omdat de directie van de groep Banimmo een verkoopplan heeft ingezet. De betrokken activa worden actief gecommercialiseerd tegen een redelijke prijs in vergelijking met hun marktwaarde. Daarenboven zouden deze verkopen binnen een termijn van 12 maanden moeten gerealiseerd worden.

Vlak voor hun herclassificatie naar "Activa bestemd voor verkoop en van niet-voortgezette activiteiten", werd de boekwaarde van de betrokken activa geschat volgens de toepasbare normen. Daarna werden deze activa opnieuw gewaardeerd aan het laagste bedrag tussen hun boekwaarde en hun reële waarde verminderd met de verkoopkosten. Deze herclassificatie heeft voor de betrokken activa geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van hun waarde.

## VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST

Banimmo houdt 100% van de vennootschap Conferinvest sa aan, die zelf 100% aanhoudt van de vennootschap Golf Hotel de Chantilly (ex Dolce Chantilly sas). De vennootschap Golf Hotel de Chantilly is eigenaar van een vastgoedactief in Chantilly, nabij Paris, verhuurd aan een hoteluitbater.

Dit actief dat grondige renovaties heeft ondergaan gevolgd door een commerciële positionering, heeft de maturiteit bereikt. Banimmo die geen missie heeft als hoteluitbater, heeft besloten de totaliteit van de activa van de verbonden onderneming te koop te stellen.

De verkoop is voorzien in de loop van het tweede halfjaar van 2019. De geconsolideerde boekwaarde van dit actief aangehouden voor verkoop bedraagt € 28,04 miljoen op 30 juni 2019.

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Wij bevestigen dat, voor zover wij weten, de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2019, opgesteld overeenkomstig IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en de geconsolideerde ondernemingen. Het tussentijdse beheersverslag bevat een getrouw overzicht van de belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar en van de voornaamste transacties met 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.

Werner Van Walle  
Voorzitter van de Raad

Lares Real Estate bvba  
Bestuurder  
Vertegenwoordigd door  
Laurent Calonne

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BE- PERKT NAZICHT VAN DE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VAN BANIMMO NV PER 30 JUNI 2019

## **Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Banimmo NV over de beoordeling van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2019**

### **Inleiding**

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijhorende verkorte geconsolideerde financiële staten van Banimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 30 juni 2019, alsmede de geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, gezamenlijk, de "verkorte geconsolideerde financiële staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van 140.130 duizend euro en een geconsolideerde nettoverlies voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van 3.141 duizend euro. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### **Reikwijdte van de beoordeling**

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit." Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

### **Conclusie**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 28 augustus 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch\*  
Vennoot  
\*Handelend in naam van een BVBA  
20CW0030

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

### SAMENSTELLING

Op 30 juni 2019 bestond de vastgoedportefeuille uit 7 gebouwen voor een totale ontwikkelde oppervlakte van ongeveer 65.000 m<sup>2</sup>, en 8 gronden en 1 gebouw (waarvan 2 aangehouden in joint-venture) voor een totaal van 275.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelbare oppervlakte (aandeel Banimmo).

### WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

Op 30 juni 2019 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille € 129,42 miljoen.

- Vastgoedbeleggingen: € 28,35 miljoen
- Gebouwen in voorraad: € 53,57 miljoen
- Gebouwen bestemd voor de verkoop: € 27,90 miljoen
- Gebouwen aangehouden in joint-venture: € 19,60 miljoen

De activiteiten kunnen als volgt verdeeld worden op basis van de vloeroppervlakte:

- Kantoren 78%
- Hotel-conferentiecentrum 22%

### BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille op 30 juni 2019 bedraagt 87%, hetzij stabiel ten opzichte van 31 december 2018. Er zijn enkel nog beschikbare oppervlakten in het gebouw Diamond.

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

- 05/03/2020** Bekendmaking jaarresultaten 2019
- 12/05/2020** Gewone algemene vergadering
- 27/08/2020** Halfjaarlijks verslag op 30 juni 2020

## INVESTOR RELATIONS CONTACTEN

Banimmo  
**Laurent Calonne**  
CEO  
[Laurent.Calonne@banimmo.be](mailto:Laurent.Calonne@banimmo.be)

Banimmo  
**Werner Van Walle**  
Voorzitter van de raad van bestuur  
[Werner.VanWalle@patronale-life.be](mailto:Werner.VanWalle@patronale-life.be)

## OVER BANIMMO

*Banimmo is een beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar 'pur sang' die zich toespitst op het ontwikkelen van kantoorgebouwen in België, door de herontwikkeling van sites met potentieel en het bouwen van 'built-to-suit' projecten voor klanten. De bestaande vastgoedportefeuille omvat ongeveer 65.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen en 275.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelbare grondreserve. De vennootschap onderscheidt zich door haar focus op duurzaamheid en stadskernen en omgeving.*

*Banimmo is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (BANI).*



Banimmo  
Bischoffsheimlaan 33  
BE-1000 Brussel  
Tel. : +32 2 710 53 11  
[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)