

*Turning obsolescence
into sustainable excellence*

Jaarverslag 2010



Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich specialiseert in herpositionering. Haar hoofdactiviteit bestaat erin om op haar drie favoriete geografische markten, namelijk België, Frankrijk en Luxemburg, ondergewaardeerde of vervallen onroerende activa van een zekere omvang (in principe minimaal € 5 000 000, inclusief werken) te identificeren, en technisch en commercieel te herpositioneren. De beoogde onroerende activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra, handelsgalerijen of meer specifieke panden zoals conferentiecentra of tentoonstellingsruimten.

Banimmo zorgt vervolgens voor de (diepgaande) renovatie van dit type onroerend goed waarbij zoveel mogelijk de bestaande huurders behouden blijven. Banimmo biedt de gerenoveerde oppervlakten te huur aan en houdt zich actief met deze commercialisatie bezig. Het beoogde resultaat is drievoudig: een verhoging van de potentiële huurwaarde, een daling van de beheerskosten en een daling van de kapitalisatiegraad van het gebouw. Deze drie elementen leiden tot een waardevermeerdering van het gebouw. Ten slotte wordt het gebouw aan eindbeleggers doorverkocht.

Om dit te bereiken combineert Banimmo diverse expertises: op het vlak van haar lokale netwerken, op het vlak van projectbeheer, en op financieel en fiscaal vlak. Dankzij een belangrijk eigen vermogen en de beschikbaarheid van externe financiering kan Banimmo snel aanzienlijke financiële middelen bijbrengen en op korte termijn verbintenissen aangaan.

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van de beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit jaarverslag is op 28/04/2011 goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig artikel 23 van de bovenvermelde wet.

Dit Nederlandstalige jaarverslag is een vertaling van het Franstalige jaarverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Banimmo. Het Franstalige jaarverslag kan bekomen worden op de zetel van de Vennootschap.

INHOUDSTAFEL

Risicofactoren	2
1./ Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling.....	3
2./ Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt.....	3
3./ Risico's verbonden aan de concurrentie in de vastgoedsector.....	4
4./ Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van vastgoed activa.....	4
5./ Risico's verbonden aan de huurders.....	4
6./ Risico's van beschadiging van gebouwen.....	4
7./ Risico's verbonden aan stedenbouwkundige voorschriften.....	5
8./ Financiële risico's.....	5
9./ Risico's verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen.....	6
10./ Risico's verbonden aan Banimmo en aan de groep..	7
11./ Risico's verbonden aan de regelgeving.....	7
Kerncijfers	8
Brief aan de aandeelhouders	10
Energieprestaties van de gebouwen en milieuspecten	12
Directiecomité	14
Markante feiten 2010	18
Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen	20
1./ Inleiding: herinnering aan de strategie.....	21
2./ Markante feiten van het boekjaar.....	22
3./ Informatie over onderzoek en ontwikkeling.....	23
4./ Inkoop van eigen aandelen.....	23
5./ Commentaar bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar.....	23
6./ Commentaar bij de jaarrekening.....	25
7./ Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting.....	25
8./ Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.....	26
9./ Gebruik van financiële instrumenten.....	26
10./ Aan de activiteiten verbonden risico's en onzekerheden.....	26
11./ Interne controle en "Corporate Governance" verklaring.....	26
12./ Bijzondere bepalingen die van belang zijn als een openbaar overnamebod op de vennootschap wordt uitgebracht.....	27
13./ Dividend.....	27
14./ Kwijting aan de commissaris.....	27
15./ Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.....	27
Vastgoedverslag	28
1./ Vastgoedmarkt.....	29
2./ Vastgoedportefeuille.....	34
3./ Analyse van de vastgoedportefeuille.....	34
4./ Beheer van gebouwen.....	37
5./ Beschrijving van de gebouwen.....	38
Banimmo op de beurs	48
1./ Het Banimmo aandeel.....	49
2./ Aandeelhoudersstructuur.....	50
3./ Aandeelhouderskalender.....	51
4./ Analisten.....	51
5./ Loketbanken.....	51
Corporate Governance	52
1./ Verklaring inzake Corporate Governance.....	54
2./ Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen.....	60
3./ Regels ter voorkoming van belangenconflicten.....	60
Jaarrekeningen	61
Aanvullende informatie	117





© assa architects

RISICOFACTOREN

1. / Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling

De economische ontwikkeling beïnvloedt indirect de vraag naar beschikbare oppervlakte bij de verschillende economische spelers. In een dalende conjunctuur draaien de ondernemingen op halve kracht met een inkrimping van de werkgelegenheid tot gevolg. Daardoor neemt ook de vraag naar meer oppervlakte af. Om deze risico's tegen te gaan, voert Banimmo een beleid waarbij het zwaartepunt gelegd wordt op de geografische en sectoriële spreiding van de investeringen met als doel de vastgoedportefeuille beter bestand te maken tegen uiteenlopende conjunctuurcycli.

2. / Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de markt voor verkoop en verhuur van vastgoed. De daling van de vraag naar kantoorruimte voor verhuur zou een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de resultaten van Banimmo. Bovendien zou een dergelijke daling kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van Banimmo, en bijgevolg van haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij de eventuele verkoop van vastgoed.

De vastgoedmarkt vertoont bovendien een cyclisch karakter dat vooral samenhangt met de algemene economische situatie; met de verwachtingen van de belangrijkste spelers op het vlak van de economische groei; met het vertrouwen van de economische spelers en de financiële markten; met de rentevoeten; met de vooruitzichten op het vlak van de inflatie en op het vlak van de investeringen van bedrijven en hun rekruteringsbeleid; of met de waarde van de verwachte huuropbrengst en het verwachte rendement (yield) bij verkoop van de vastgoedbeleggingen.

Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft Banimmo geopteerd voor een beleggingsbeleid dat gebaseerd is op diversificatie, en dit zowel vanuit geografisch standpunt (België, Frankrijk en Luxemburg), als vanuit sectorieel standpunt (kantoorruimte, handelsruimte, conferentiecentra). Banimmo streeft naar een beter evenwicht in haar portefeuille tussen die drie sectoren; de sector van de handelsruimte is immers minder gevoelig aan de veranderingen van de conjunctuur. Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om de bedrijfsmarge te verhogen dankzij een spreiding van de algemene kosten.

3. / Risico's verbonden aan de concurrentie in de vastgoedsector

De vastgoedsector als geheel wordt gekenmerkt door een sterke fragmentering en door het gebrek aan hindernissen die de instap van nieuwe spelers in de sector bemoeilijken. Daardoor zou een groter aantal traditionele beleggers zich op de markt van de herontwikkeling en herpositionering van vastgoed kunnen begeven, activiteiten die de bevoorrechte marktniche van Banimmo uitmaken.

De toegenomen concurrentie in de vastgoedsector zou tot gevolg kunnen hebben dat het aantal aankoopopportunities en arbitragekansen voor Banimmo afneemt, of dat de voorwaarden minder gunstig worden, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

4. / Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van vastgoed activa

Aangezien de normale cyclus voor Banimmo de verwerving, verbouwing en verkoop van de vastgoedactiva is, loopt Banimmo het risico om problemen of gebreken te ontdekken bij het vastgoed dat werd verworven en die een invloed zouden kunnen hebben op de verkoopwaarde van deze activa. De herpositionering van vastgoedactiva houdt een aantal specifieke risico's in die verbonden zijn aan:

- / vertragingen inzake het verkrijgen van de nodige vergunningen

van de administratieve overheden of weigering om deze vergunningen af te leveren,

- / vertragingen van, of conflicten met betrekking tot de werken uitgevoerd door algemene aannemers of andere ondernemingen,
- / een substantieel verschil tussen de door de ondernemingen gevraagde prijzen en het door Banimmo voor de aankoop van het desbetreffende actief geraamde budget voor de werken, of
- / de termijnen voor het zoeken van nieuwe huurders tijdens de commerciële herpositionering van het onroerend actief.

Banimmo beschikt over interne teams die gespecialiseerd zijn in het identificeren en het beheren van deze risico's. Bovendien maakt iedere aankoop van vastgoed door Banimmo het voorwerp uit van een "due diligence" van juridische, boekhoudkundige, fiscale en milieugerelateerde aspecten en dit op basis van duidelijk vastgelegde procedures (en, indien nodig, met de hulp van externe, in deze materies gespecialiseerde deskundigen).

Ondanks deze voorzorgen kan niet worden uitgesloten dat er bepaalde juridische, boekhoudkundige, fiscale of milieugerelateerde problemen blijven die bijkomende investeringen vergen en een initiële meerkost met zich meebrengen die niet in de werken voor de herpositionering van het vastgoed voorzien was (met name indien bij de aankoop niet voldoende waarborgen werden voorzien).

Omwille van de wijzigingen op de markt in het algemeen (bijvoorbeeld ten gevolge van de wereldwijde financiële crisis in 2008), of op de vastgoedmarkt in het bijzonder (bijvoorbeeld een verminderde liquiditeit ten gevolge van een beperkter bankkrediet) is het eveneens mogelijk dat de verkoopprijzen niet het peil halen dat door het management vooropgesteld werd.

Deze meerkosten of wijzigingen van de markt kunnen als gevolg hebben dat de verwachte winstmarge en dus de bedrijfsresultaten van Banimmo dalen, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

5. / Risico's verbonden aan de huurders

Banimmo beheert in haar portefeuille voortdurend een hele waaier huurovereenkomsten. Het beheersteam van Banimmo ziet er, met de hulp van externe beheerders, op toe dat eventuele klachten van de huurders worden opgelost en onderhoudt regelmatige contacten met hen om te kunnen inspelen op hun wensen en om de stabiliteit van de in huur gegeven onroerende activa te kunnen waarborgen.

Verder wordt de financiële solvabiliteit van iedere nieuwe huurder vóór ondertekening van de huurovereenkomst onderzocht en wordt bij ondertekening van het contract een bankwaarborg geëist; de huur moet in principe vooraf en per kwartaal worden betaald. Ondanks alle voorzorgen valt niet uit te sluiten dat bepaalde huurders, ingevolge de economische crisis die begonnen is in 2009, hun huur of andere aan Banimmo of haar dochtervennootschappen verschuldigde bedragen niet betalen of dat zij hun huurovereenkomst ontbinden, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

Tot op vandaag is de impact van dit risico marginaal.

6. / Risico's van beschadiging van gebouwen

De activiteiten van Banimmo impliceren risico's die verbonden zijn aan verbouwingen (zoals onder meer risico's van stopzetting/onderbreking van de werken) en aan het onderhoud (zoals onder meer de risico's van natuurrampen) van haar vastgoedactiva. Banimmo heeft met de hulp en op advies van één van de grootste verzekeringsmakelaars ter wereld een risicobeheersingsprogramma uitgewerkt dat periodiek aan marktconforme criteria wordt getoetst en geoptimaliseerd. De gebouwde vastgoedactiva worden gedekt door een verzekeringspolis "alle risico's behalve" (wat betekent dat alle risico's zijn gedekt, behalve de uitdrukkelijk uitgesloten risico's), aangevuld met clausules van afstand van verhaal. Voor bepaalde gebouwen waarvoor het risico hoger wordt ingeschat, zoals Atlantic House of de gebouwen in de buurt van de NAVO, werd een verzekering afgesloten die het risico van aanslagen dekt.



Eolis entrance

© assar architects

Niet-gebouwde activa zijn gedekt door de polis Burgerlijke Aansprakelijkheid Exploitatie van Banimmo. Bouw- of renovatiewerken worden gedekt door een verzekeringsabonnement “alle bouwplaatsrisico’s”, en in het geval van structurele werken laat Banimmo haar tienjarige aansprakelijkheid verzekeren.

7. / Risico's verbonden aan stedenbouwkundige voorschriften

Banimmo moet veel stedenbouwkundige voorschriften naleven. Het is mogelijk dat deze reglementering door de openbare en/of administratieve overheden wordt herzien. De wijzigingen die nieuwe voorschriften met zich meebrengen, hebben tot gevolg dat zowel de medewerkers van Banimmo als de externe gespecialiseerde deskundigen de projecten moeten aanpassen en de impact van deze nieuwe reglementering moeten beperken. Deze wijzigingen kunnen vertragingen in de renovatieprogramma's of in de projecten impliceren. Dank zij haar expertise kan Banimmo de gevolgen van deze situaties beperken.

Gedurende de laatste jaren werden er nieuwe regels en normen ingevoerd op het vlak van de duurzaamheid en van het energieverbruik van gebouwen. Door deze nieuwe normen wordt de verouderingscyclus van kantoorgebouwen versneld. Dit risico

treft alle vastgoedondernemingen. Aangezien Banimmo gespecialiseerd is in renovatie en in het optrekken van nieuwe gebouwen bestaat dit risico wel maar treft het de vennootschap in mindere mate.

8. / Financiële risico's

8.1. // Financieringsrisico

De activiteiten van Banimmo vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering is hoofdzakelijk gebaseerd op kredietlijnen bij banken en op de mogelijkheid om via de uitgifte van obligaties of thesauriebewijzen de kapitaalmarkt aan te spreken.

Banimmo heeft in september 2006 een gesyndiceerde kredietovereenkomst gesloten met vier banken (Aareal Bank, BNP Paribas Fortis, KBC en LBLux) voor een totaal bedrag van € 215 miljoen en met een looptijd van vijf jaar. Dank zij de verscheidenheid van haar financieringsbronnen (cf. infra) bedraagt het door Banimmo te herfinancieren bedrag maximum ongeveer € 100 miljoen. Om dit bedrag te financieren worden momenteel verschillende offertes bestudeerd.

Banimmo beschikt ook over een programma voor thesauriebewijzen ten belope van € 50 miljoen en heeft voor € 75 miljoen obligaties met warrants uitgegeven die vervallen in 2015. Dit programma voor thesauriebewijzen

maakt deel uit van de plafonds die door het bestaande gesyndiceerde krediet zijn toegestaan. Het programma biedt Banimmo de mogelijkheid om zich rechtstreeks via de kapitaalmarkt te financieren, en dit tegen heel wat betere voorwaarden dan die van bankkredieten.

In 2009 en 2010 heeft Banimmo 6 nieuwe kredietlijnen afgesloten voor een totaal bedrag van €121,4 miljoen en ze heeft tevens het initiële bedrag van het gesyndiceerde krediet verminderd. In 2009, werd één van deze faciliteiten voor een bedrag van € 48,5 miljoen terugbetaald ingevolge de verkoop van de vennootschap H4 Invest, eigenaar van het Sirius gebouw. De vijf andere kredietfaciliteiten werden afgesloten voor een termijn van 3 jaar (€ 16,4 milj.), 5 jaar (€ 9 milj.), 5 jaar (€ 10,5 milj.), 6 jaar (€ 12 milj.) en 7 jaar (€ 25 milj.).

Op 31 december 2010 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van Banimmo op korte en lange termijn € 246 miljoen. Van het totaalbedrag van de leningen met vlottende rentevoet is € 18 miljoen afkomstig van thesauriebewijzen.

Banimmo heeft haar blootstelling aan het bestaande gesyndiceerde krediet sterk verminderd. Op 31 december 2010 bedroeg het uitstaand bedrag nog slechts € 98 miljoen.



8.2. // Liquiditeitsrisico

Banimmo is erin geslaagd het liquiditeitsrisico te beperken door haar bestaande financieringen te verdelen over verschillende eersterangs bankpartners waarmee zij nauwe en duurzame zakenrelaties onderhoudt. Daarnaast wordt het liquiditeitsrisico beperkt door het bestaan van het gesyndiceerde krediet, met een initiële looptijd van vijf jaar (deels tot in 2011, en deels tot in 2012) dat ook gebruikt kan worden als reservekredietlijn voor het programma van thesauriebewijzen. Voor zover Banimmo bepaalde kernratio's¹ in acht neemt, kunnen de banken in geen geval bijzondere marktomstandigheden invoeren om hun verbintenissen ten aanzien van Banimmo op te zeggen. Op datum van dit jaarverslag heeft Banimmo alle vereiste kernratio's nageleefd.

Banimmo heeft ook bilaterale lange termijn kredietfaciliteiten afgesloten, zowel in België als in Frankrijk, met als doel een diversificatie van haar financieringsbronnen te bekomen en minder afhankelijk te zijn van haar gesyndiceerde krediet (Cfr 1.8.1. Financieringsrisico).

Banimmo beschikt op 31 december 2010 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van €53,3 miljoen, wat haar financieringen op korte en middenlange termijn verzekert.

8.3. // Renterisico

Omdat het geheel van de bankschulden grotendeels berust op vlottende rentevoeten, is Banimmo blootgesteld aan het risico van een rentestijging die de financiële kosten zou doen toenemen. Door gebruik te maken van de historisch lage rentevoeten van 2009, heeft Banimmo op haar financiële schuld een indekkingsstrategie tot 2014 toegepast. Op 31/12/2010 bedraagt de indekkingsgraad op basis van de schuldgraad 109%.

De verschillende indekkingsinstrumenten werden afgesloten bij eersterangs bankpartners (KBC, BNP Paribas Fortis, ING en Calyon). Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo, binnen de grenzen van de afgesloten indekkingen, gevoelig voor het risico van renteschommelingen. Ter illustratie: een stijging of een daling van de rentetarieven met 50 basispunten

(0,50%) op 31 december 2010 zou een impact van € 0,8 miljoen hebben op de financiële kosten van de vennootschap.

8.4. // Wisselkoers- of valutarisico

Gelet op de geografische spreiding van haar activiteiten in België, Frankrijk en het Groothertogdom Luxemburg, loopt Banimmo geen enkel wisselkoers- of valutarisico.

9. / Risico's verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen

Banimmo maakt gebruik van de financiële diensten van BNP Paribas Fortis, Bank Degroef, ING, Calyon, LbLux, KBC, Banque Populaire, Triodos Bank en Aareal.

Sommige van deze instellingen werden door de bankcrisis verzwakt, maar kregen overheidssteun die door de Europese Commissie werd goedgekeurd en ze hebben allemaal de tests om hun weerstand te bepalen, die door de bevoegde overheden werden opgelegd, doorstaan.

Deze tegenpartijen vertoont momenteel een gestabiliseerd risicoprofiel.

¹ De twee belangrijkste kernratio's zijn de ratio voor het indekken van interesten (ICR of interest coverage ratio) en de ratio van schuldgraad (LTV of loan to value)

10. / Risico's verbonden aan Banimmo en aan de groep

10.1. // Risico's verbonden aan de afhankelijkheid van het management en de belangrijkste medewerkers

Het directieteam van Banimmo bestaat momenteel uit zes personen met een ruime ervaring in hun respectieve domeinen en met een grondige kennis van de markt van Banimmo en van de juridische, technische, commerciële, fiscale en financiële aspecten van haar transacties en activiteiten.

De financiële prestaties van Banimmo hangen dus samen met het presteren van dit directieteam en haar motivatie. In dit kader werd een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten met de referentieaandeelhouder, de groep Affine, die loopt tot 2016, onder meer om het aan blijven van het huidige directieteam te verzekeren. Het directieteam houdt bovendien aandelen van categorie B die, naast het gewone dividend, recht geven op een preferent dividend en dit tot het boekjaar 2016.

Het vertrek of de stopzetting van de activiteit van meerdere personen die deel uitmaken van het huidige directieteam zou evenwel een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van Banimmo.

Dit risico wordt verminderd door het installeren van een beheersteam onder het toezicht van het directiecomité, dat progressief zal kunnen zorgen voor het vervangen van een lid van de directie dat vertrekt.

10.2. // Risico's verbonden aan de afhankelijkheid van bepaalde dienstverleners

Voor de sector "Conferentiecentra", één van de nicheactiviteiten die door Banimmo worden ontwikkeld, heeft de vennootschap een dienstverleningsovereenkomst ondertekend met de Amerikaanse groep Dolce. De goede werking van deze Conferentiecentra hangt af van de kwaliteit van de prestaties van Dolce en het aantal gelijkwaardige dienstverleners in de wereld is beperkt. Hoewel het contract met Dolce loopt tot in 2022, zou een vroegtijdige ontbinding ervan een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van Banimmo.



10.3. // Risico's verbonden aan de uitkering van preferente dividenden

De aandelen van categorie B, die 9% van het kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, geven, naast het gewoon dividend, recht op een preferent dividend dat wordt berekend op basis van het minimumrendement op het economisch eigen vermogen. Dit preferent dividend wordt uitgekeerd zodra de drempel van een rendement van 10% op het economisch eigen vermogen wordt overschreden en is geplafonneerd op een absoluut bedrag van € 4 miljoen per jaar (dit plafond wordt slechts bereikt indien een rendement van 20% op het economisch eigen vermogen wordt gehaald). Dit dividend is een incentive voor het directieteam dat alle aandelen van categorie B in handen heeft. Wanneer deze drempel inzake het rendement op het economisch eigen vermogen wordt overschreden, wordt dus een deel van de winst van de vennootschap in de eerste plaats voorbehouden aan de betaling van het preferent dividend dat wordt toegekend aan de aandelen van categorie B.

11. / Risico's verbonden aan de regelgeving

11.1. // Risico's verbonden aan de evolutie van de regelgeving inzake milieu

De activiteitensector van Banimmo maakt het voorwerp uit van een

relatief strikte regelgeving, vooral dan op het vlak van stedenbouwkundige voorschriften en milieu.

Indien Banimmo of haar dochtervennootschappen er niet in zouden slagen om deze bepalingen na te leven, of indien zich in de toekomst belangrijke wijzigingen zouden voordoen op het vlak van de geldende wetgeving of reglementering, zou dat een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van Banimmo.

Omwille van haar consistente activiteit van het renoveren van gebouwen en het ontwikkelen van nieuwe constructies, waakt Banimmo erover om te anticiperen op de evolutie van deze normen.

11.2. // Risico's verbonden aan de evolutie van de fiscaliteit

Een wijziging van de fiscale reglementering of van de standpunten van de belastingadministratie, vooral dan op het vlak van de fiscaliteit inzake vastgoed en de registratierechten, zou een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de resultaten van Banimmo.

KERNCIJFERS

WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE
(IN € MILJOEN)

436

BEZETTINGSGRAAD VAN
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

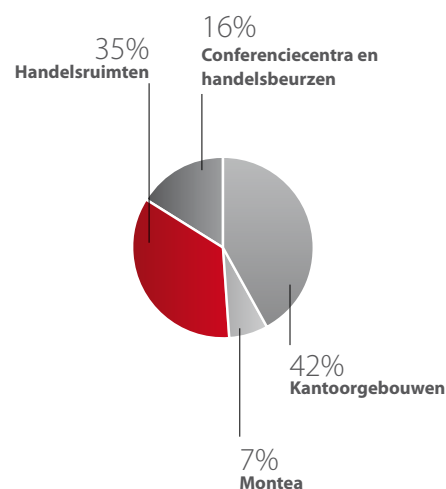
83%

BRUTOHUURRENDEMENT
VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE

7,4%

VASTGOEDVERMOGEN

31/12/2010



(in '000 €) (op 31 december)

2010

2009

2008

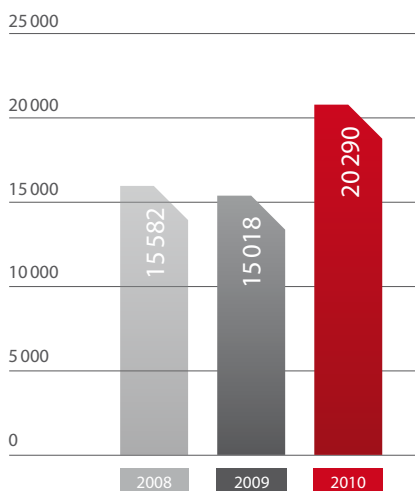
GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Recurrente inkomsten ¹	20 290	15 018	15 582
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT) ²	12 393	6 597	8 281
Netto resultaat op verkopen	254	18 011	9 499
Operationeel resultaat (EBIT) ³	12 647	24 608	17 780
Netto courant resultaat	5 189	18 117	11 136
Resultaat van het boekjaar (aandeel van de groep)	456	16 864	3 878

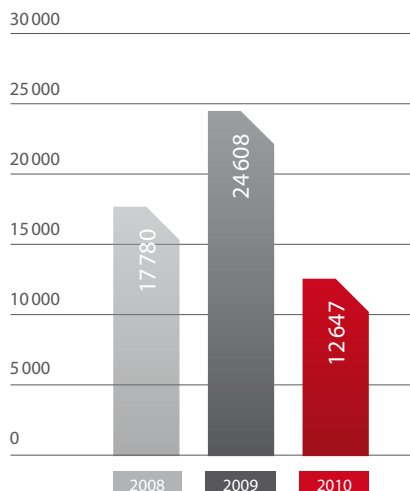
GECONSOLIDEERDE BALANS

Vastgoedactiva	113 057	115 899	161 862
Langlopende financiële activa	41 033	18 407	18 084
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60 165	38 230	36 812
Voorraden	162 888	125 021	119 058
Andere activa	29 663	23 436	14 629
Kas en kasequivalenten	3 514	1 360	14 279
Eigen vermogen	136 758	149 236	144 374
Financiële schulden	246 012	146 699	187 082
Andere passiva	27 550	26 418	33 268
BALANSTOTAAL	410 320	322 353	364 724
Financiële schulden op balanstotaal	60,0%	45,5%	51,3%
Financiële schulden op eigen vermogen	179,9%	98,3%	129,6%

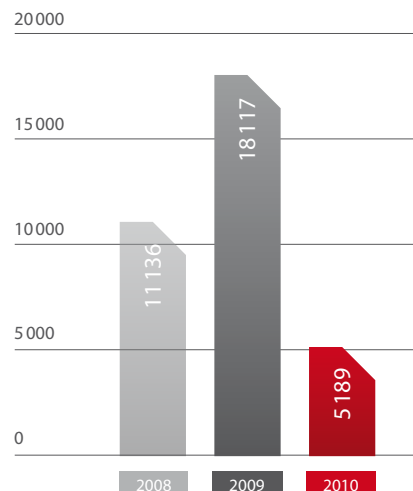
RECURRENTE INKOMSTEN



OPERATIONEEL RESULTAAT



NETTO COURANT RESULTAAT



(in '000 €) (op 31 december)

BELANGRIJKSTE RENDABILITEITSRATIO'S

	2010	2009	2008
Recurrente inkomsten/ (Operationale en financiële lasten)	1,35	0,97	1,16
Aandeel van de recurrente inkomsten in de totale opbrengsten	99%	45%	62%
Aandeel van het netto resultaat op verkopen in de totale opbrengsten	1%	55%	38%
Rendement van het eigen vermogen ⁴	4%	12%	9%

RESULTAAT PER AANDEEL

	2010	2009	2008
Totaal aantal aandelen (per 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	12,04 €	13,14 €	12,71 €
Netto resultaat per gewoon aandeel (gewogen gemiddeld aantal aandelen) ⁵	0,46 €	1,60 €	0,98 €
Gewoon brutodividend	0,35 €	1,00 €	1,00 €

¹ Recurrente inkomsten: netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

² REBIT: recurrent bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) ("Recurrent Earnings before Interest and Taxes").

³ EBIT: economisch bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

⁴ Netto courant resultaat op het gemiddelde van het eigen vermogen van het jaar

⁵ Vóór uitkering van het preferente dividend aan de aandelen van categorie B

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste aandeelhouders,

Sedert het begin van de zware crisis in het eerste semester van 2008 werd de hele professionele vastgoedsector ondergedompeld in een fase van diepgaande aanpassingen met een grote inzet op macro-economisch en op milieuvlak waarvan de effecten zich, in functie van het specifiek beroep dat wordt uitgeoefend, op verschillende niveaus laten voelen.

Naast het schaarsen en steeds duurder wordend kapitaal zijn er nu ook de verplichtingen op het vlak van milieu die door overheden opgelegd worden via steeds strengere normen of door specifieke eisen van een groeiend aantal huurders en eindinvesteerders.

In deze veeleisende context hebben wij opnieuw prioriteit gegeven aan het behouden van een gezonde balans gebaseerd op redelijke financieringsratios door een voorzichtige financiële strategie. Wij hebben onze afhankelijkheid van het belangrijke "revolving" krediet, dat ons wordt verleend door een syndicaat van vier banken en dat een geheel van vastgoedactiva financiert, sterk verminderd door het afsluiten van een reeks financieringen specifiek per gebouw. Daarbij komt natuurlijk ook nog het resultaat van onze obligatie uitgifte die vervalt binnen 5 jaar en gekoppeld is aan de uitgifte van warrants voor een bedrag van € 75 miljoen.

Dit heeft ons toegelaten om een cruciale stap te zetten naar onze doelstelling om een kritische massa van € 500 miljoen activa te beheren want we hebben nu de kaap van € 400 miljoen, op basis van geherwaardeerde activa op de balans, overschreden en bijna € 500 miljoen beheerde vastgoedwaarde bereikt, daar waar dat twee jaar geleden nog € 250 miljoen was.

Wij blijven ook verder een exploitatiemarge realiseren omdat het totaal van onze recurrente inkomsten ruimschoots het totaal van onze recurrente en uitzonderlijke lasten overschrijdt. De daling van de netto huurinkomsten werd gecompenseerd door een aanzienlijke stijging van de inkomsten van onze twee conferentiecentra.

Jammer genoeg hebben wij ons gepland verkoopprogramma van activa niet kunnen realiseren, de beperkte investeringsmarkt en de eisen van het beperkt aantal investeerders hebben ons er toe aangezet om meer tijd te nemen om onze verkoopdossiers te verbeteren en ze onder de beste omstandigheden te verwezenlijken in 2011.

Gedurende het boekjaar 2010 hebben we ook een andere doorslaggevende drempel overschreden, en wel wat de structuur van onze portefeuille betreft, doordat het gedeelte van de retail gebouwen (verworven of

in ontwerp fase) bijna gelijk is aan dat van de kantoorgebouwen.

Deze diversificatie in het stabielere en meer veerkrachtig segment van de retail heeft gedurende verschillende jaren doorzettingsvermogen en inzet geleverd omdat het zeer moeilijk is om onder goede voorwaarden in het retailsegment door te dringen.

In Frankrijk is zo goed als onze volledige portefeuille samengesteld uit te herpositioneren retailgebouwen, wat de ervaring van ons team in die sector weerspiegelt.

In België hebben we geopteerd voor een heel belangrijke financiële investering in de overname, onder de vorm van een industrieel partnership met Patric Huon, voormalig vertegenwoordiger van het Belgische filiaal van Foruminvest, van de ontwikkelingsprojecten van winkelcentra van Foruminvest.

Beide partners hebben het vaste voornemen om dit partnership uit te breiden naar andere projecten, zowel in België als in Europa, onder het merk "CityMall".

Deze operatie bevestigt onze strategische evolutie naar de combinatie van twee complementaire beroepen: het herpositioneren en het ontwikkelen van voorverhuurde gebouwen of gebouwen op maat. De hoge vlucht die onze 'built to suit' activiteiten nemen in het Park Da Vinci, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, illustreert dit.

Dezelfde perspectieven tekenen zich nu af op de site van de Grondbank The Loop te Gent.

Het gaat hier over een sector (retail) en een activiteit (bedrijfsgebouwen van hoogstaande kwaliteit) die een hoge toegevoegde waarde opleveren en steeds meer de interesse wekken van eindinvesteerders.

Het is voornamelijk door deze diversificatie in de retailtransacties en in de 'built to suit' activiteit dat wij tegen 2012-2013 onze productiecapaciteit opnieuw op een niveau van netto recurrente resultaten zullen brengen dat conform is met de bij onze IPO in juni 2007 aangekondigde financiële objectieven.

Het is tevens door deze strategische herpositionering in winkelcentra in het stadscentrum en in het ontwikkelen van vastgoedoplossingen voor nieuwe bedrijfsvestigingen met hoge prestaties op het vlak van milieu dat wij waarde zullen creëren voor onze aandeelhouders.



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Didrik van Caloen
Chief Executive Officer



A handwritten signature in black ink, featuring a prominent loop and a long horizontal stroke.

Maryse Aulagnon
Voorzitter Raad van Bestuur

Banimmo heeft elk jaar het genoegen om samen te werken met verschillende architecten. Voor ons zijn zij zeer belangrijke partners.

Daarom hebben wij dit jaar één onder hen eer willen bewijzen en wij hebben gekozen voor Assar Architects. Wij hebben met hen samengewerkt voor het Sirius gebouw.

Assar Architects, onder leiding van Eric Ysebrant, heeft ons toegelaten een gebouw te ontwerpen in de stijl van Banimmo, zij hebben naar ons geluisterd, hebben ons begrepen en dit gebouw tot een succes gemaakt.

Om u te laten mee genieten van hun kunst hebben wij hen gevraagd om ons jaarverslag 2010 te illustreren. U vindt meer informatie over Assar Architects op de kaft.



ENERGIEPRESTATIES VAN DE GEBOUWEN EN MILIEUASPECTEN

De vastgoedsector heeft vandaag de duurzaamheidsdoelstellingen, opgelegd door de Europese programma's (programma CRC - Carbon Reduction Commitment) en de nationale programma's, om de koolstofuitstoot te verminderen, geïntegreerd. Bindende doelstellingen en Europese normen werden vertaald in de nationale regelgeving en de belangrijkste spelers in de vastgoedsector dienen ze nu te integreren in hun strategie om de objectieven, die vanaf vandaag gelden en deze die tegen 2020 dienen gehaald te worden, in relatie tot duurzaamheid en energieprestaties van gebouwen (EPB), te bereiken. Na een periode van onrust over de te hanteren methoden en normen voor de milieubeoordeling van gebouwen, stabiliseren de in de markt erkende normeringen en methodieken zich geleidelijk. Voor Banimmo, die geografisch verankerd is in België en Frankrijk, zijn de relevante methodieken in wezen Breeam, Valideo, HQE of EPB factor E. Ter herinnering, de factor "E" gebruikt in België is een erkend coëfficiënt, berekend op basis van een set van parameters die de energieprestatie van een gebouw bepaalt. Hoe lager deze "E"-factor, hoe beter de prestaties van een gebouw beschouwd worden.

Banimmo heeft sedert 2008 besloten om op toekomstige milieueisen te anticiperen,

door zich ambitieuzere doelen te stellen dan die vereist volgens de geldende normen voor nieuwe gebouwen. Deze beslissing bleek verstandig: toekomstige gebruikers verkiezen dit soort gebouwen, en aarzelen niet om zich te binden voor langere periodes van bezetting, tot 15 jaar. En beleggers, ondanks een algemene inkrimping van hun activiteit, tonen een duidelijke belangstelling voor deze kwaliteit van activa, omdat zij een perspectief hebben op een duurzaam en stabiel inkomen en beschermd zijn tegen de bedreigingen van waardevermindering die verouderde gebouwen vormen.

In 2010 begon Banimmo met een herontwikkelingsproject dat tot doel had de groep Electrolux te voorzien van een nieuw hoofdkwartier voor haar activiteiten. Dit project van ongeveer 9000 m² zal worden opgeleverd in juni 2011, het illustreert opvallend ons proces om verouderde activa te herontwikkelen om ze te herpositioneren in de markt, met een globaal niveau van prestaties gelijkwaardig aan die vereist voor nieuwe gebouwen.

Banimmo verwierf in 2004 de site die weerhouden werd voor de toekomstige zetel van Electrolux. Het gebouw, gebouwd in de jaren '80, heeft een strategische ligging aan de rand van Brussel met directe toegang tot de Ring

en situeert zich nabij een belangrijk knooppunt van het Brussels openbaar vervoersnetwerk (trein-tram-bus). In 2009 heeft Banimmo, met al een mogelijke vervreemding van het gebouw voor ogen, een herontwikkelingsproject voorbereid en een ontmoeting met de toekomstige huurder gehad.

De toekomstige gebruiker was om verschillende redenen geïnteresseerd in de site: de waarde van de plaats voor zijn activiteiten, het vooruitzicht van het oprichten van een gebouw speciaal ontworpen om aan zijn behoeften te voldoen ("built to suit"), en de potentiële uitbreiding- en bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden.

Banimmo heeft zich aan de zijde van zijn cliënt geplaatst om het globale ontwerp van het project te optimaliseren en te zorgen voor de realisatie ervan.

Na een gedetailleerde technische en architecturale studie van de site, met de hulp van een gespecialiseerd studiebureau (Matriciel), werd besloten dat het de moeite waard was om het bestaande gebouw te behouden en te renoveren, gelet op de functionele en technische kwaliteit ervan, resulterend in een aanzienlijke verlaging van de renovatie-investeringen, en een verkorte leveringstermijn.



Het algemene prestatieniveau (factor E) van het toekomstig gerenoveerd gebouw, bepaald volgens de Europese richtlijn betreffende de energieprestaties van gebouwen (EPB), bedraagt E 60, terwijl de bestaande verordening E 90 oplegt voor nieuwe gebouwen, prestatie-eis die zal worden gebracht op E 75 in 2011.

Om dit prestatieniveau te bereiken, werden alle technische elementen van het gebouw in overweging genomen: ramen en beglazing, luchtdichtheid, verlichtingssysteem, zonering en regeling, productie en distributie van verwarming en koeling, 'double-flow'-ventilatie, isolatie, organisatie van open en gesloten ruimtes, circulatiezones, en de algemene werking van het gebouw.

Op basis van de voorziene constructieve en technische aanpassingen, toegepast op het gerenoveerde gebouw, is het totale energieverbruik verlaagd met meer dan

40% in vergelijking met een reglementair nieuwbouwproject. De thermische inertie van het gebouw werd rationeel aangewend om de lucht af te koelen tijdens de bezettingsuren, en het verbruik van primaire energie te verminderen.

Maar afgezien van enkel de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw, werden tevens de milieuaspecten geanalyseerd en in een breder kader geëvalueerd: beheer en recyclage van sloop- en bouwafval, duurzaamheid van materialen en apparatuur, noodzakelijk onderhoud, exploitatiekosten, recuperatie van regenwater, en mobiliteit.

Bijzondere aandacht werd besteed aan comfort- en welzijnsomstandigheden van gebruikers, geïdentificeerd als bepalende factoren van kwaliteit van werkomgeving en productiviteit: thermisch comfort, visueel comfort, ademhalingscomfort en akoestisch comfort.

Banimmo heeft het project opgenomen in de zoektocht naar duurzaamheid en globale prestaties op lange termijn, zich op die manier een concurrentiële positionering van het gebouw verzekerd voor de komende jaren. Door zijn beheersing van de toegepaste processen en technieken, is Banimmo nu in staat om zich, ten aanzien van zijn huurder, op maximale niveaus van energieverbruik en kosten te verbinden, en daardoor een te verwachten geoptimaliseerde gebruikswaarde te garanderen.

Dit zal voor Banimmo een verhoogde waarde, in geval van wederverkoop van dit actief, als resultaat hebben.

DIRECTIECOMITÉ



Didrik van Caloen

Chief Executive Officer

Didrik van Caloen, geboren in 1955, behaalde een licentie Economische Wetenschappen aan de UCL. Hij werkte bij G.E.I.S. (timesharing services van 1979 tot 1980), bij Citibank N.A. Brussels als Credit Officer, Corporate Finance Manager and Financial Institutions Business Head (van 1980 tot 1993), bij Citibank (Luxemburg) als Algemeen Directeur belast met Institutional and Funds Management Business (van 1993 tot 1994), als Gedelegeerd Bestuurder en als Directeur bij Régent Finance (joint venture met Anhyp) (van 1994 tot 1995), bij de Spaarbank Anhyp als lid van het Directiecomité en verantwoordelijke voor de afdeling Vastgoedkredieten (van 1995 tot 1999) en bij AXA REIM Benelux als Managing Director (van 1999 tot 2000).

Hij is Chief Executive Officer, bestuurder en lid van het directiecomité.

Hij is tevens vice-voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPS).



Christian Terlinden

Chief Financial Officer

Christian Terlinden, geboren in 1959, is licentiaat in de Rechten (UCL) en in de Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL). Hij behaalde ook een MBA aan de Cornell University (USA). Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan in de banksector, bij Citibank in Brussel (van 1984 tot 1988) en daarna bij de zakenbank Cobepa waar hij verantwoordelijk was voor de opvolging van bepaalde participaties en de vastgoedportefeuille (van 1989 tot 1995). Hij was Chief Financial Officer van Sapec van 1995 tot 2005, en is daar bestuurder gebleven tot juni 2006.

Sinds juni 2005 is hij Chief Financial Officer, bestuurder en lid van het directiecomité van Banimmo. In de loop van de voorbije 5 jaar was hij ook bestuurder van de vennootschappen Zetes Industries, Air Energy, Tradecorp, SPC, Interpec Iberica, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria en Sapec Comercio e Serviços en Devimo. Momenteel is hij bestuurder van de vastgoedbevak Montea en van Conferinvest.



André Bosmans

Secretaris-generaal

André Bosmans, geboren in 1954, is licentiaat in de Rechten (RUG) en behaalde tevens een licentie notariaat aan de RUG in 1978. Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan, onder meer als stagiair-advocaat en als kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofo, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 is hij Secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij oefent het mandaat van bestuurder uit in verschillende filialen van de groep Banimmo. Sinds oktober 2006 is hij bestuurder van de vastgoedbevak Montea. Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop en van Conferinvest. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschappen VEDIS en International Commerce and Trading. Hij was de vereffenaar van de vennootschappen Eudip Three en Gordinco.



Thierry Kislanski

Head of Development

Thierry Kislanski, geboren in 1959, behaalde zijn diploma van burgerlijk ingenieur aan de Polytechnische school van Brussel (ULB). Hij heeft ook een MBA van de Cornell University (USA).

Hij begon zijn loopbaan in de industrie, bij Exxon Chemicals te Brussel (3 jaar), in operationele functies. Hij vervolgde zijn parcours in de informaticasector, bij Unilog te Parijs (9 jaar), waar hij operationele functies heeft uitgeoefend, en vervolgens directiefuncties, als filiaaldirecteur.

In 1996 kwam hij bij de groep Bouygues France (entreprises Cirmad) bij de activiteiten van vastgoedontwikkelingen, waar hij directiefuncties opnam, in Frankrijk, en daarna in België.

In 2004 werd hij bij de groep Banimmo verantwoordelijk voor de ontwikkeling en tevens lid van het directiecomité.

Hij is tevens bestuurder geweest van de vennootschap Apogée en van de vennootschappen van de groep Courrèges in Frankrijk.



Amaury de Crombrughe

Investment Manager

Amaury de Crombrughe, geboren in 1967, behaalde een Master of Business Administration aan de European University van Barcelona. Hij verwierf verschillende professionele ervaringen, onder meer bij Grey Advertising als Accountmanager voor Proctor & Gamble, bij de vastgoedbevak Cofnimmo als Commercieel Directeur, bij AOS alias DBAssociates als verantwoordelijke voor de afdeling Corporate Real Estate, en bij CB Richard Ellis als Managing Director.

In 2005 kwam hij bij Banimmo als commercieel directeur en lid van het directiecomité.

Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop en, in persoonlijke naam, van de Cercle du Parc. Hij is ook bestuurder geweest van Ipex.



Patrick Henniquau

CEO Banimmo Frankrijk

Patrick Henniquau, geboren in 1952, behaalde zijn diploma aan de Ecole des Travaux Publics en het Centre de Hautes Etudes de la Construction. Hij begon zijn carrière in de groep Bouygues in 1978, op de dienst Werken van de onderneming Norpac, daarna op de afdeling Vastgoedontwikkeling van de vennootschap Bâtir, waarvan hij de regionale leiding voor het Noorden van Frankrijk op zich nam.

In 1990 richtte hij het Franse filiaal van de Belgische vastgoedpromotor Codic op, waar hij de functies van Algemeen Directeur Frankrijk en Bestuurder van de Groep uitoefende. In 2000 ging hij naar de groep HRO, waar hij de Algemene Directie van HRO Retail oprichtte en op zich nam.

In 2003 kwam hij bij de groep Banimmo om het Franse filiaal op te richten, waar hij het voorzitterschap van de Franse vennootschappen op zich neemt.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Naam	Functie	Bestuurder vertegenwoor- diger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid op vergaderingen raad van bestuur in 2010
Affine SA* , vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine	Mei 2013	8/8
MAB Finances SAS* , vertegenwoordigd door Cyril Aulagnon	Bestuurder	Affine	Mei 2013	8/8
Holdaffine BV** , vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	Affine	Mei 2013	4/8
Strategy, Management and Investments BVBA , vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	Mei 2013	8/8
Stratefin Management BVBA , vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	Mei 2013	8/8
PH Properties Investments BVBA , vertegenwoordigd door Patrick Henniou	Bestuurder en CEO van Banimmo France	Management	Mei 2013	7/8
Icode BVBA , vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	8/8
PBA SaRL , vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	8/8
Emmanuel van Innis	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	7/8
Alter SA , vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	7/8

* De vertegenwoordiger van deze vennootschappen is tijdens het jaar 2010 veranderd. Zie pagina 56 van het hoofdstuk Corporate Governance voor meer informatie.

** Vervangt Ariel Lahmi als bestuurder, aangezien zijn mandaat in mei 2010 teneinde is gekomen (3/8).

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITE

Naam	Functie
Strategy, Management and Investments BVBA , vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO
Stratefin Management BVBA , vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO
André Bosmans Management BVBA , vertegenwoordigd door André Bosmans	Secretaris-Generaal
Amaury de Crombrughe BVBA , vertegenwoordigd door Amaury de Crombrughe	Investment Manager
Thierry Kislanski Management BVBA , vertegenwoordigd door Thierry Kislanski	Head of Development
PH Properties Investments BVBA , vertegenwoordigd door Patrick Henniquau	CEO Banimmo France

SAMENSTELLING VAN HET AUDITCOMITE

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen auditcomité
Icode BVBA , vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het comité	4/4
Alter SA , vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Onafhankelijke bestuurder	4/4
Holdaffine BV , vertegenwoordigd door Alain Chaussard (vanaf 18 mei 2010)*	Bestuurder	2/4

* Vervangt MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon die tot 18 mei 2010 zetelde in het auditcomité

SAMENSTELLING VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITE

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen benoemings- remuneratiecomité
Affine SA , vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en Voorzitter van het comité	3/3
PBA SaRL , vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Onafhankelijke bestuurder	3/3
Emmanuel van Innis	Onafhankelijke bestuurder	3/3

MARKANTE FEITEN 2010

Mei

Uitgifte van obligaties

Succesvolle uitgifte van obligaties met warrants voor een bedrag van € 75 miljoen. Dit laat Banimmo toe om verschillende financieringsbronnen aan te spreken en haar schuld op middellange termijn te consolideren. De opbrengst van deze uitgifte werd aangewend voor de acquisitiepolitiek van Banimmo (City Mall, etc.).

Juni

Aankoop van een geheel van handelszaken te Rouen

Aankoop van een geheel van handelszaken te Rouen, op het gelijkvloers van een gebouw, voor een totale oppervlakte van 2.848 m² en een bedrag van € 12 miljoen.

Built to suit voor Electrolux

De herontwikkeling van een bestaand gebouw uit de Banimmo portefeuille voor Electrolux. Het gebouw zal vergroot worden en zal met een E60 niveau beantwoorden aan de strengste normen op het vlak van energieverbruik en milieu.

Juli

Kapitaalverhoging van Montea

Banimmo is gevolgd in de kapitaalverhoging van de Bevak Montea aan een prijs van € 19,5 per aandeel. De investering bedroeg € 9,29 miljoen.

Augustus

Het nemen van een participatie in City Mall

Banimmo heeft een participatie van 42,5% genomen in het kapitaal van City Mall (ex Foruminvest) in het kader van een Leverage Buy In. Banimmo heeft € 54,15 miljoen geïnvesteerd onder de vorm van diverse instrumenten en is op die manier verbonden met de ontwikkeling van drie commerciële centra in het centrum van de stad Verviers, Namen en Charleroi. De gesprekken met de overheden voor de projecten te Verviers en Namen, van respectievelijk ongeveer 29.000 m² en 20.000 m², zijn reeds ver gevorderd.



Rouen



Rouen



Electrolux



City Mall



Eragny



Eragny

November

Built to suit voor VMM

De Participatiemaatschappij Vlaanderen en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) hebben gekozen voor het bouwen van hun nieuwe kantoren en laboratoria op de site The Loop te Gent, die eigendom is van Grondbank The Loop (waarin Banimmo onrechtstreeks 25% bezit). Voor deze ontwikkeling van 7 200 m² zal Banimmo tussenkomen als gedelegeerd bouwheer. Deze ontwikkeling is de eerste fase van het bouwrijp maken van Veld 5 Oost.

December

Aankoop van twee loten in een handelscentrum in Ile-de-France

Aankoop van twee loten met een totale oppervlakte van 12 000 m² in een handelscentrum te Eragny (Ile-de-France) voor een prijs van € 12,6 miljoen. De verworven oppervlaktes zijn verhuurd aan Castorama. Het rendement van deze acquisitie, akte in de hand bedraagt 11,5%.

Nieuwe kredietlijn

Ondertekening van een nieuwe kredietlijn van € 12 miljoen voor een duur van 6 jaar met de Bank Triodos voor de financiering van de renovatie van de nieuwe zetel van Electrolux. Deze financiering was mogelijk dank zij de technische kenmerken van het gebouw die toelaten het energieprestatiecoëfficiënt E60 te bereiken, wat een veel beter niveau is dan het maximum coëfficiënt opgelegd door de huidige reglementering.





© assa architects

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

1. / Inleiding; herinnering aan de strategie

Onze strategie bestaat er in gebouwen of sites te verwerven om ze te herpositioneren of opnieuw te ontwikkelen, dit wil zeggen ze technisch te renoveren en opnieuw te verhuren aan marktconforme voorwaarden.

Dit proces maakt het mogelijk om op het vlak van milieu en comfort verouderde gebouwen op te waarderen tot vergelijkbare nieuwe gebouwen. Op die manier wordt een toegevoegde waarde gecreëerd op de vastgoedactiva die het mogelijk maakt een meerwaarde te realiseren bij een herverkoop die normaal plaats vindt binnen een periode van gemiddeld 5 tot 7 jaar na de aankoop.

Het herpositioneren van activa neemt vandaag twee vormen aan: ofwel de renovatie van bestaande gebouwen in één of meerdere fases; ofwel het bouwen en het leveren van een gebouw aan een vooraf bepaalde gebruiker die beslist heeft een oud gebouw te verlaten dat niet meer beantwoordt aan de bezettingscriteria of het imago dat deze vennootschap aan de buitenwereld wil tonen.

Het toepassen van die strategie kadert in het ruimer beheer van een portefeuille die regelmatig roteert als gevolg van een meerjarenplan van investeringen/desinvesteringen.

Zij voldoet tevens aan andere parameters zoals het voortdurend indekken van alle operationele en financiële lasten van de groep met recurrente inkomsten, naast de meerwaarden die verbonden zijn aan het herverkoop van activa.



Banimmo is aanwezig op twee geografische markten: Frankrijk en België, die allebei op een verschillende wijze geraakt zijn door de crisis van 2008. De conjunctuurgevoeligheid was zeer opvallend in het vastgoedsegment van de kantoren.

Banimmo was zich bewust van dit fenomeen en was daarom bijzonder actief in het segment van de retail. Dit segment is traditioneel minder volatiel en weerbaarder.

De portefeuille van de groep is dus evenwichtiger op het vlak van diversificatie.

Rekening houdend met haar activiteiten die meer gericht zijn op de ontwikkeling (in de meeste gevallen niet speculatief), heeft Banimmo haar boekhoudnormen willen aanpassen door de invoering van de notie gebouw verworven met de welbepaalde bedoeling om dit te hervakopen, en dit dus te klasseren als voorraden, overeenkomstig de norm IAS 2.

Deze activa zullen boekhoudkundig verwerkt blijven aan hun kostprijs, verhoogd met de kosten van de werken behalve indien de vennootschap zou vaststellen dat die prijs de vermoedelijke netto realisatiewaarde overschrijdt. In dat geval zal een waardevermindering geactiveerd worden. Deze oefening zal jaarlijks uitgevoerd worden.

Deze norm lijkt beter te beantwoorden aan de activiteit van de vennootschap dan de norm IAS 40 (voor investeringsgebouwen). Immers, de notie Juiste Waarde is voor externe deskundigen moeilijk te bevatten voor een gebouw

dat verbouwd wordt en op zich niet kan verkocht worden aan de gebruikelijke voorwaarden. Deze moeilijkheid werd daarom vertaald door een hoge volatiliteit van de juiste waarde die een gebrek aan leesbaarheid en transparantie op onze rekeningen met zich meebracht.

Op die manier werd voor elk actief in portefeuille, in functie van de ontwikkelingsstrategie van Banimmo voor dat bepaalde actief en de verwachte duur dat dit in portefeuille zal moeten behouden blijven, en in samenspraak met de commissaris een kritische analyse uitgevoerd om te beslissen of een actief in IAS 2 dan wel in IAS 40 geklasseerd wordt.

Wij verwijzen hiervoor naar bijlage 2 X van de rekeningen die de impact van deze herbewerking uitvoerig beschrijft.

2. / Markante feiten van het boekjaar

Banimmo is er in een algemeen verslechterende context toch in geslaagd om haar business model dat erin bestaat te kopen, te herpositioneren en te verkopen, te handhaven.

Na een aanzienlijk programma van overdrachten in 2009 kon de vennootschap het boekjaar afsluiten met een historisch lage schuldgraad, en was de prioriteit van de vennootschap het realiseren van nieuwe acquisities.

Die aankopen lieten toe om te profiteren van gunstige marktvoorwaarden bij de verwerving en reserves op te bouwen voor toekomstige meerwaarden.

De belangrijkste operaties van het boekjaar waren, in chronische volgorde:

Eerst en vooral op financieel vlak

- / In april 2010 is de vennootschap overgegaan tot de uitgifte van een obligatie gekoppeld aan warrants voor een bedrag van € 75 miljoen. De obligatie werd uitgegeven in het kader van een openbaar bod en draagt een coupon van 5,15% met een looptijd van vijf jaar. De warrants kunnen uitgeoefend worden vanaf het 4^{de} jaar aan een uitoefeningprijs van € 19,45. De verrichting heeft de vennootschap toegelaten om haar afhankelijkheid van het consortiumkrediet van € 190 miljoen te verminderen en nieuwe projecten te financieren, in het bijzonder de participatie in City Mall.
- / Tijdens het boekjaar werden andere kredietfaciliteiten afgesloten voor specifieke activa die het mogelijk maakten het plafond van het gesyndiceerd krediet terug te brengen van € 190 miljoen naar € 147,5 miljoen.

Vervolgens op het vlak van de verhueringen

In de loop van het afgelopen boekjaar heeft Banimmo 16 263 m² verhuurd. Het betreft nieuwe gerenoveerde oppervlaktes of oppervlaktes verhuurd in het kader van het wisselen van huurders.

Het geheel van die verhuurde oppervlaktes vertegenwoordigt een nominale huur van € 2 741 K die een impact zal hebben op de resultaten van de vennootschap a rato van het in voege treden van de huurovereenkomsten.

De belangrijkste operaties hebben betrekking op de gebouwen in de Raketstraat (Evere) in het kader van het sleutel op de deur project voor Electrolux, Kunst 27 (Brussel-CBD), Prins B.5 (Kontich Antwerpen) en Saran (Orléans).

Op het vlak van de ontwikkelingen

- / Levering van de toekomstige zetel van Electrolux te Evere midden 2011
- / In het kader van een overeenkomst van gedelegeerd bouwheer, levering van de toekomstige zetel van de Vlaamse Milieumaatschappij te Gent (7 200 m²) voorzien in december 2011
- / Verderzetting van de renovatiewerken aan de galerij Vaugirard te Parijs
- / Verderzetting van de renovatiewerken aan de gebouwen North Plaza (Noordwijk – Brussel) en Prins B. 5 (Kontich – Antwerpen). In dit laatste geval zijn de werken bijna beëindigd.

Op het vlak van investeringen en overdrachten

Banimmo is het jaar 2010 begonnen met het geven van prioriteit aan investeringen teneinde haar portefeuille, na belangrijke overdrachten in 2009, opnieuw samen te stellen.

De tweede spil van onze actie was het zoeken naar diversificatie van risico's waarbij de voorkeur werd gegeven aan acquisities in de retail sector.

Alle verrichtingen werden bijgevolg geconcentreerd in het retail segment:

- / In april verwerft Banimmo een geheel van handelszaken in het centrum van Rouen op het gelijkvloers van een gebouw (2 848 m²) dat al verhuurd is maar ook een belangrijk herwaarderingspotentieel heeft. De investering bedraagt € 12 miljoen.
- / In juni is Banimmo meegegaan in de groeppolitiek van Montea door in te schrijven op de kapitaalsverhoging via een openbare inschrijving. De inschrijvingsprijs bedroeg € 19,5/aandeel. Sindsdien is de koers van het aandeel gevoelig gestegen. Het bedrag van de investering bedraagt € 9 292 K.
- / In augustus verwezenlijkt Banimmo een belangrijke externe groeioperatie voor een totaal bedrag van € 54,15 miljoen. De investering bestaat uit het nemen van een participatie van 42,5% (geconsolideerd) in het geheel van City Mall (i.e. de vennootschappen City Mall Development en City Mall Invest) en het toekennen van een vergoed mezzaninekrediet voor € 35 miljoen. Door deze operatie associeert Banimmo zich in het kader van een Leveraged Buy In met Patric Huon, de afgevaardigd bestuurder. Banimmo begeeft zich dus ook in de sector van de ontwikkeling van "Shopping Malls" in de stadskern en is partner in projecten waarvoor een vergunning werd aangevraagd namelijk Verviers, Namen en Charleroi. Op de datum van het afsluiten van de rekeningen werden alle vergunningen voor het project in Verviers bekomen maar deze zijn nog niet gezuiverd van het eventueel beroep dat ertegen kan aangetekend worden. Het project in Namen evolueert ook positief met het lanceren van de PRU procedure in het eerste trimester van 2011. Banimmo is, via de voorbehouden materies, nauw betrokken bij alle beslissingen

genomen binnen City Mall.

- / In december sluit Banimmo een nieuwe operatie af in de retailsector door de aankoop van twee loten van 12 000 m² in een commercieel centrum in Ile de France voor een bedrag van € 12,6 miljoen. Het geheel is volledig verhuurd maar zal vanaf 2014 gerenoveerd worden.

Met uitzondering van de afwikkeling in 2010 van de verkoop van Eeklo Invest aan de Bevak Retail Estates heeft Banimmo tijdens het boekjaar 2010 geen enkele overdracht gerealiseerd. De ontknoping van die operatie had betrekking op een bedrag van €8 249 653 en genereerde een financiële opbrengst van €0,297 miljoen.

Er zijn onderhandelingen lopend voor de verkoop van bepaalde activa. Banimmo heeft echter geopteerd voor een afwachtende houding bij die onderhandelingen om voorrang te geven aan de factor waarde, eerder dan aan het willen afsluiten van deze operaties in 2010.

3. / Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar filialen bijzondere activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

4. / Inkoop van eigen aandelen

Op 1 januari was Banimmo eigenaar van 84 229 eigen aandelen. Deze aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 18,439 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

Het optie plan van het personeel werd in januari 2010 opgesteld.

5. / Commentaar bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar

A. Huurinkomsten

De netto huuropbrengsten bedragen €14 258 508, tegenover €16 159 347 in 2009.

In Frankrijk zijn de nettohuurinkomsten aanzienlijk gestegen van €3 406 801 naar €5 932 426 (+74%). De portefeuille in Frankrijk groeit en het actief St Germain, gelegen in het centrum van Parijs, verworven in december 2009, is de voornaamste reden van de stijging van de huuropbrengsten.

In België stellen we het omgekeerde vast want daar dalen de netto huurinkomsten van €12 826 139 naar €8 326 083.

Hiervoor zijn er verschillende redenen:

- / De belangrijke verkopen in 2009 (voornamelijk de activa Atlantic House en Eeklo Invest die een verlies van bijna € 3 miljoen vertegenwoordigen).
- / De lopende renovaties van kantoorgebouwen, voornamelijk het gebouw North Plaza dat in 2009 nog € 1 909 051 opbracht en slechts € 324 293 in 2010. Dezelfde redenering geldt voor Prins B. 5 in Kontich.

B. Erelonen

De rubriek erelonen en beheersvergoedingen heeft betrekking op verschillende contractueel vastgelegde tussenkomsten en een aantal specifieke niet recurrente opdrachten.

De post bedraagt € 1 273 793 in 2010 tegenover € 1 300 310 in 2009.

De belangrijkste onderdelen van deze rubriek zijn het beheer van de Dolce conferentiecentra voor rekening van Conferinvest, onze opdracht "Property management" die toevertrouwd werd aan ons filiaal IPS en specifieke opdrachten, met name in het kader van de ontwikkeling van het Electrolux gebouw, en de eerste honoraria voor onze opdracht van project management voor het bouwen van de toekomstige zetel van VMM te Gent.

C. Meerwaarden op verkopen

Het netto bedrag van de gerealiseerde meerwaarden bedraagt € 254 302. Deze post is uitzonderlijk laag in vergelijking met de laatste drie jaren.

Dit is te verklaren doordat er afgelopen boekjaar geen verkoop van vastgoed plaats vond omwille van de hierboven reeds aangegeven redenen.

D. Werkingskosten

Deze rubriek omvat de personeelskosten, de kosten van de verplichte waardering van de portefeuille, de kosten van de audit, juridische adviezen en studiekosten met betrekking tot investeringsdossiers alsook, ten bijkomende titel, de afschrijvingskosten op roerende en immateriële activa.

Globaal genomen bedraagt deze rubriek € 7 071 639, tegenover € 7 969 785 in 2009 (-11%).

Gelet op het aanhoudende crisisklimaat heeft de vennootschap in 2010 een besparingsplan geïmplementeerd dat volledig werd uitgevoerd.

De rubriek "Andere werkingskosten" vertegenwoordigt een netto last van € 825 748 tegenover een last van € 450 725 in 2009.

Naast de uitwinningkosten van de huurders in de winkelgalerij Vaugirard (die niet kunnen geactiveerd worden; de uitwinningen zijn voorbij) en de waardeverminderingen op onbetaalde huur (€ 84 372), is deze rubriek sterk gestegen door het aanleggen van een bijkomende reserve van € 1 233 K voor het vertrek van een belangrijke huurder in de Atlantic House toren. Het certificaat Atlantic geniet immers van een huurgarantie die geactiveerd werd door de Bank Degroof.

Er werd overigens een terugname van de provisie voor een bedrag van €500 K geregistreerd voor de saneringskosten op de site van het Albert gebouw te Antwerpen.

E. Operationeel resultaat (EBIT)

Het Operationeel Resultaat (in IFRS) bedraagt € 5 311 379 tegenover € 21 951 129.

Indien geen rekening gehouden wordt met de boekhoudkundige aanpassingen van de juiste waarde en de netto realisatiewaarde op de vastgoedportefeuille, bedraagt dit resultaat €7 889 246 tegenover €27 050 026 in 2009.

F. Netto financiële kosten

De netto financiële lasten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide dekkingsinstrumenten, hun waardering tegen marktwaarde evenals de opbrengsten uit geldbeleggingen en dividenden. Deze post bedraagt € 9 920 878 tegenover € 9 196 789 in 2009.

De financiële lasten verbonden aan de bank- en obligatieschuld bedragen € 6 833 394 tegenover € 5 848 831 in 2009.

Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de bank- of obligatieschuld ten gevolge van de verschillende acquisities tijdens het boekjaar.

De uitzonderlijke kosten verbonden aan de uitgifte van een obligatie met warrants van € 75 miljoen bedraagt € 1,890 K

en zal afgeschreven worden over de duurtijd van de uitgifte wat neerkomt op een jaarlijkse kost van € 378 K.

De gemiddelde spread van de groep blijft stabiel met een dalende tendens voor de meest recent aangevane leningen.

Gedurende het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld 4,5%, inclusief de dekkingskosten. Exclusief deze dekkingskosten bedraagt die gemiddelde kost 3,4%.

De interestlast van € 6 833 394 wordt verhoogd met een bijkomende last van € 2 012 570 die voortvloeit uit de voor Banimmo ongunstige uitoefening van de dekkingsinstrumenten.

Tot slot omvat de globale rubriek financiële lasten ook een niet cash last van € 3 134 214 tegenover € 2 133 730. Deze last vloeit voort uit de CAP en vooral de FLOOR afgesloten in 2009. Deze dekkingen garanderen een nominaal tarief tussen 3,5% en 4% ingevolge de FLOORS die, gezien de aanhoudende inschikkelijke politiek van de centrale banken, uitgeoefend werden. De dekkingen lopen tot in 2012.

G. Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

Deze rubriek is bijzonder complex omdat die een waaier van zeer verschillende situaties omvat en zowel cash als niet cash elementen integreert die het begrijpen ervan zeer moeilijk maken.

Globaal gezien gaat deze post van een verlies van € 2 441 789 naar een opbrengst van € 4 758 055.

De belangrijkste bestanddelen van deze rubriek zijn:

Montea

Montea sluit haar boekjaar positief af.

Haar kapitaalsverhoging van 30 juni was een succes en heeft de vennootschap toegelaten om snel en aan zeer goede voorwaarden een aantal logistieke platformen te verwerven in Frankrijk.

De vennootschap is er in geslaagd de niet verhuurde oppervlaktes, die op haar operationeel resultaat wogen, te verminderen.

Montea is van plan om zich te concentreren op het behouden van activa van eerste klasse en is daarom begonnen met het toepassen van een arbitragepolitiek op haar portefeuille.

De resultaten van de voorgaande jaren waren gekenmerkt door verliezen van de juiste waarde. Met de vaststelling van een stabilisatie van de waarden op de Belgische markt en een stijging op de Franse markt is deze beweging nu omgekeerd.

De nettowinst van Montea bedraagt € 8 223 544 tegenover een verlies van € 10 681 556 in 2009.

Het aandeel van Banimmo in het resultaat van Montea bedraagt € 1 689 896 tegenover een verlies van € 2 496 859 in 2009.

SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

De bijdrage van deze participatie gaat van € 568 874 naar € 2 169 363. Deze vooruitgang vloeit voort uit het gecombineerde effect van een stijging van de huurinkomsten en de daaruit volgende logische stijging van de waarde van het actief. Het actief is voor ongeveer 85% verhuurd en de omzet van de handelaars stijgt regelmatig.

Grondbank The Loop

In 2010 zette de Grondbank de ontwikkeling van de infrastructuur op de site verder, met name de zuidelijke brug over de Pegoudlaan in het kader van het bouwrijp maken van haar terreinen.

Een eerste operatie werd geconcretiseerd. De grondbank heeft aan de vennootschap LAK Invest, een joint venture tussen Grondbank The Loop en Participatie Maatschappij Vlaanderen, een terrein overgedragen dat bestemd is voor het optrekken van een hybride kantoor – en labogebouw voor de Vlaamse Milieumaatschappij in het kader van een openbare aanbestedingsprocedure. Banimmo komt, tegen een vergoeding, tussen als gedelegeerd bouwheer voor de constructie van dit gebouw.

De bijdrage aan de geconsolideerde rekeningen van Banimmo bedraagt € 298 919 in 2010 en vloeit grotendeels voort uit de exploitatiesubsidies toegekend in het kader van de door de vennootschap gerealiseerde infrastructuur.

In 2011 zouden andere ontwikkelingen van voorverhuurde kantoorgebouwen op veld 5 mogelijk moeten zijn, evenals het concretiseren van de voorontwikkeling van een belangrijk gemengd project op veld 12.

Conferinvest

De participatie van 49% in Conferinvest groepeerde de eigendom van de conferentiecentra La Hulpe (Brussel) en Chantilly (Parijs).

Zowel Dolce La Hulpe als Dolce Chantilly werden in 2009 getroffen door de crisis waardoor de meeste vennootschappen hun algemene kosten en bijgevolg hun budget voor opleidingen en seminars teruggeschroefd hebben.

Het jaar 2010 werd daarentegen gekenmerkt door een algemene heropleving van de hotelsector in Europa. De twee conferentiecentra hebben daar allebei in verschillende mate van geprofiterd.

De site Dolce La Hulpe heeft haar bezettingsgraad zien stijgen van 58% naar 59%; de ADR (Average Daily Rate) is vooruitgegaan van €127 naar €128. Deze verbetering vond voornamelijk plaats in het tweede semester en kent een zekere versnelling.

De omzet is met 17% gestegen en gaat van € 17 929 119 naar € 21 020 604.

Het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) bedraagt € 3 914 021 tegenover € 3 078 929 (+27%). Het bedrijfsresultaat onderging overigens een negatieve impact door een uitzonderlijke niet-cash last van € 516 861 doordat de administratieve overheid een verzoek tot immunisatie van de onroerende voorheffing sinds de opening van Dolce in februari 2007 heeft verworpen.

De site Dolce Chantilly kent ook een heropleving.

De bezettingsgraad en de ADR zijn gestegen respectievelijk van 56% naar 62% en van €128 naar € 130.

De omzet stijgt van € 13 307 783 naar € 14 775 623 (+11%) en het bedrijfsresultaat evolueert van € 2 037 320 naar € 2 516 140 (+23%).

Deze positieve trend zet zich verder in 2011.

In 2011 zal de financiële schuldgraad sneller dalen.

Na aftrek van de financiële lasten en afschrijvingen (IAS 16) en na de herverwerking van de juiste waarde, bedraagt de bijdrage van de conferentiecentra aan de geconsolideerde resultaten € 824 543 tegenover een verlies van € 391 452 in 2009.

City Mall

De bijdrage van de groep City Mall in de rekeningen van Banimmo is een verlies van € 223 781 dat voornamelijk voortvloeit uit financiële lasten die niet kunnen gekapitaliseerd worden in het kader van de drie projecten voor commerciële centra.

De projecten in Verviers en Namen evolueren normaal.

De bouwvergunning voor het centrum te Verviers werd afgeleverd en, onder voorbehoud van beroep, zal het project van start kunnen gaan in de loop van het tweede semester.

De commercialisatie verloopt goed.

In Namen zijn er intensieve contacten met de Stad en de partijen werken samen om tot een project te komen dat het centrum van de stad een nieuwe dynamiek zal geven.

H. Belastingen

De fiscale last komt neer op een bonus van €307 675 door uitgestelde belastingen voor een bedrag van €589 990 die voortvloeien uit waardeschommelingen op de portefeuille en op dekkingsinstrumenten die in de tegengestelde richting evolueren. De recurrente fiscale last van de voor het boekjaar te betalen belastingen vertegenwoordigt slechts € 282 315 en is in lijn met de vorige boekjaren.

I. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, bedraagt €456 231 tegenover €16 864 170 in 2009.

Het courant nettoresultaat, dit is het netto resultaat van de groep exclusief aanpassingen van de juiste waarde van het vastgoed en van de afgeleide instrumenten, bedraagt €5 189 219.

6. / Commentaar bij de jaarrekening

Het actief is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van €113 057 033. Deze activa worden gewaardeerd volgens het principe van de juiste waarde door een onafhankelijke deskundige in toepassing van de IAS 40 norm, overwegende dat die activa verworven werden voor hun huuropbrengst in een lange termijn optiek.

Naast de aanpassingen van de juiste waarde vloeit de daling van deze post voort uit de herklassering van bepaalde gebouwen uit de portefeuille in voorraden, door toepassing van de norm IAS 2.

Er wordt een nieuwe rubriek "Lopende activa – Voorraden" voorzien, die € 162 887 531 bedraagt.

De rubriek Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, stijgt aanzienlijk door het nemen van een participatie voor € 19,5 miljoen in de pool City Mall Development/City Mall Invest.

De inschrijving op de kapitaalverhoging van Montea wordt daarentegen geboekt onder financiële activa op korte termijn, en de post vermogensmutatie daalt ten gevolge van de overdracht, op de dag van de opening van de inschrijving, van de waarde van het inschrijvingsrecht gehecht aan de initiële titels naar de nieuw verworven aandelen.

Het eigen vermogen, aandeel van de groep voor uitkering, bedraagt € 136 757 788 in vergelijking met € 149 236 621 op 31 december 2009. Tijdens het boekjaar 2010 werd in het totaal een dividend van € 13 712 727 uitbetaald.

De bank –en obligatieschulden bedragen € 246 011 697 tegenover € 146 699 342; deze stijging staat rechtstreeks in verhouding tot de belangrijkste acquisities van het boekjaar. Ze vertegenwoordigen een schuld ratio op het eigen vermogen van 180% tegen 98% in 2009 en 130% in 2008.

7. / Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting

Er werden verschillende verhuringen gerealiseerd in Clamart en in België in de gebouwen te Kontich en Kunst 27.

Banimmo bekijkt en bestudeert overigens een belangrijk aantal ontwikkelingsdossiers van het type "sleutel op de deur" voor rekening van grote vennootschappen die willen verhuizen naar meer functionele lokalen die beter beantwoorden aan de laatste normen op het vlak van duurzame energie. Er worden ook verschillende dossiers voor de verkoop van activa besproken.

Banimmo maakt tevens vorderingen voor een ontwikkelingsopportunity van twee conferentiecentra met Dolce.

8. / Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden

De raad heeft geen weet van omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap.

9. / Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat betreft het renterisico heeft de vennootschap als norm om dit risico te beperken hetzij door interestswaps, hetzij door een combinatie van floors (verkoop) en caps (aankoop) met een gelijkaardige duur en bedragen.

De vennootschap heeft in het midden van het jaar geen nieuwe dekkingen afgesloten voor de interestvoeten. De bestaande dekkingen garanderen een maximaal gemiddeld financieringsstarief van 3,85% tot midden 2012, en van 4% tot midden 2014, exclusief de spread van de banken.

Het niveau van indekking op basis van de huidige schuldgraad is 109%.

10. / Aan de activiteiten verbonden risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap in het kader van de uitoefening van haar activiteiten blootgesteld wordt, zijn deze eigen aan de vastgoedmarkt in het algemeen, de risico's verbonden aan het verkrijgen van financieringen, de risico's verbonden aan de huurders en hun solvabiliteit, alsook de technische risico's verbonden aan het verbouwing- en herpositioneringproces van vastgoed, om slechts de voornaamste risico's te vermelden.

11. / Interne controle en "Corporate Governance" verklaring

Overeenkomstig de wet van 6 april 2010 wordt er een beschrijving gegeven van de belangrijke kenmerken van de interne controle –en risicobeheerssystemen van de vennootschappen zoals gedefinieerd door de wet. De interne controlesystemen houden echter ook rekening met de grootte van de vennootschap (small cap), het beperkte aantal werknemers en een relatief vlakke hiërarchie

evenals met de beschikbaarheid van het management voor de dagelijkse werking van de vennootschap.

Controle omgeving

De Raad van Bestuur heeft een befaamd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 3 belangrijke organen:

- / Een vastgoedcomité (orgaan van het eerste niveau) dat belast is met de opvolging van de vastgoedoperaties stricto sensu en dat aanbevelingen op de investeringen of desinvesteringen in activa formuleert, voor het uitvoeren van een capexprogramma en voor de commercialisatie i.e. het "Asset management" in de ruime betekenis. Dit comité handelt in het kader van bevoegdheidsdelegaties verleend door het directiecomité.
- / Een directiecomité dat beslist over de aanbevelingen van het vastgoedcomité en dat deze, wanneer het bedrag dat het voorwerp is van de beslissing dit vereist, voorlegt aan de raad van bestuur; dit comité beslist over alle zaken die de bevoegdheidsgrenzen van het vastgoedcomité overschrijden evenals over elke niet strikte vastgoedmaterie die onder het dagelijks bestuur van de vennootschap valt.
- / Een auditcomité dat zich met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels inzake verslaggeving van de boekhoudkundige procedures, het bepalen en volgen van de voornaamste vastgoed –en financiële risico's van de vennootschap, en de kwaliteit van de financiële informatie die verspreid wordt op de markt. Dit comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur en kan elke zaak behandelen die het nuttig acht.

Het functioneren van elk van die organen is vastgelegd in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan alle betrokken personen. De interne processen zijn schriftelijk vastgelegd.

Het Corporate Governance charter dat op de officiële website van de vennootschap staat, vormt de hoeksteen van deze regels.

Risicobeheer

De vennootschap bepaalt haar investeringspolitiek op vastgoedvlak zowel op het niveau van het gekozen actief, als op dat van het relatieve gewicht ervan in de portefeuille, als op het vlak van de rentabiliteitsvaststellingen en de beoogde financiële return voor elk actief.

Op het vlak van het beheer van het actief, legt de vennootschap de objectieven van haar maximale investeringen vast. Deze objectieven zijn gekend door de betrokken verantwoordelijken en worden globaal bekeken en op macro-economisch vlak opgevolgd door de financiële directie. Deze objectieven zijn het voorwerp van een externe communicatie hetzij in het jaarverslag, hetzij via een persbericht voor zover deze kennisgeving de concurrentiepositie van de vennootschap ten aanzien van haar concurrenten niet aantast.

De financiële directie brengt op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen. De terminologie van deze risico's is trouwens opgesomd in het jaarrapport.

Controle activiteiten

Om het risicobeheer te kunnen opvolgen, doet de vennootschap beroep op informaticasystemen.

- / Op micro-economisch vlak, beschikken de verantwoordelijken voor elk vastgoedactief over ad hoc middelen, momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. De vennootschap heeft 2 jaar geleden tevens beheerssoftware aangekocht die aan elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle zal binnenkort nog versterkt worden door het verwerven van nieuwe en performante software voor planning en budgettering.
- / Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie. Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurt nog grotendeels met de hand.

De consolidatiesoftware wordt gekocht en zal in 2011 operationeel zijn.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiënte interne controle van die vennootschappen.

Montea, een vennootschap die genoteerd is op Euronext, definieert zelf haar eigen werkwijze onder toezicht van haar eigen organen.

Voor Les Jardins des Quais wordt de administratieve en financiële controle verzekerd door de vennootschap Affine die zelf genoteerd is op Euronext Parijs.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de Raad van Bestuur van Conferinvest en City Mall, benoemt of neemt deel aan de benoemingen van de commissaris en volgt de verslaggeving en het afsluiten van de rekeningen.

De informatie en de communicatie

De controlesoftware steunt op verschillende informaticasystemen. Het opvolgen van die bestaande systemen en de ondersteuning op het vlak van materiaal en opslaan van informatie is uitbesteed aan een befaamde dienstverlener.

Deze verzekert dat de gegevens snel kunnen gerecupereerd worden in geval van een langdurige panne of bij een volledig verlies ten gevolge van overmacht.

Wat betreft de periodieke informatie is het overmaken van de vereiste gegevens aan de markt de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het auditcomité en de raad van bestuur.

De kalender van de bekendmakingen wordt een jaar op voorhand vastgesteld om vertragingen bij de communicatie te voorkomen.

Het verspreiden van occasionele informatie op de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directieteam dat handelt via de CFO en de Secretaris-Generaal van de raad van bestuur. De functie van "Compliance Officer" wordt uitgeoefend door de Secretaris Generaal. Elk gebrek aan of elke vraag met betrekking tot het Governance Charter en in het algemeen met betrekking tot de ethiek wordt hem overgemaakt voor advies.

Coördinatie

Het geheel van de bepalingen en procedures met betrekking tot het vaststellen van de financiële staten, evenals het opvolgen van de liquiditeiten van de groep valt onder de verantwoordelijkheid van de financiële directie. Deze brengt regelmatig verslag uit aan het auditcomité dat 3 à 4 keer per jaar bijeen komt. Rekening houdend met de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van haar bestaande manier van werken, heeft het auditcomité het niet nuttig geacht om een specifieke functie van interne audit te creëren.

De commissaris brengt twee keer per jaar verslag uit aan het auditcomité.

In 2010 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet genotuleerd in een proces-verbaal.

12. / Bijzondere bepalingen die van belang zijn als een openbaar overnamebod op de vennootschap wordt uitgebracht

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en de 6 leden van het directieteam, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap.

Deze twee groepen controleren aldus 78,20% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

Indien één van beide groepen haar aandelen wil verkopen, bestaat er tussen hen een voorkooprecht.

In geval van een vriendelijke controlewijziging die een wijziging in het management van de vennootschap zou impliceren, kan geen enkel lid van het management zich beroepen op enige overeenkomst om aanspraak te maken op een uitzonderlijke afkoopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Op te merken valt dat bij het ontslag van het directieteam of van een van zijn leden, diens aandelen B met preferent dividend dit recht verliezen tenzij zij worden overgenomen door een ander lid van het directieteam.

In artikel 39 van de statuten van de vennootschap wordt uitgelegd hoe dit preferent dividend wordt bepaald.

13. / Dividend

De statutaire winst van Banimmo over het boekjaar 2010 bedraagt € 4 076 906

Rekening houdend met een overgedragen resultaat van € 1 752 684 bedraagt de te bestemmen winst € 5 829 590

De raad van bestuur zal aan de jaarvergadering van aandeelhouders voorstellen deze winst als volgt te bestemmen:

Dotatie aan de wettelijke reserve
€ 204 000

Onttrekking aan onbeschikbare reserves € 72 436

Te verdelen als preferent dividend tussen de aandelen B € 0

Te verdelen tussen alle aandelen, hetzij € 0,35 bruto per aandeel € 3 974 790

Over te dragen naar het volgend boekjaar. € 1 723 236

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarvergadering van de aandeelhouders, zal het dividend vanaf 23 mei 2011 betaalbaar worden gesteld aan de loketten van Euroclear Belgium.

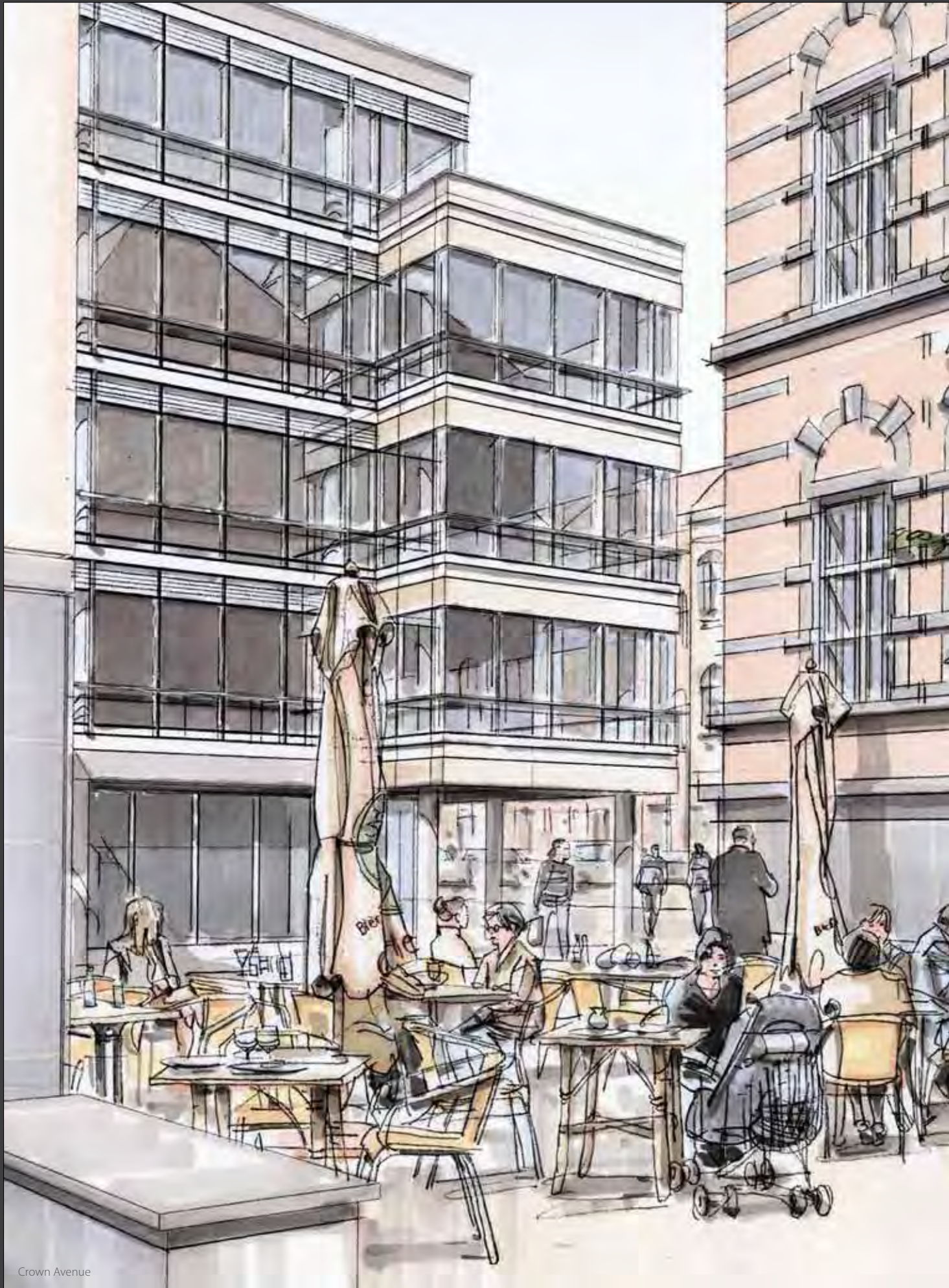
14. / Kwijting aan de commissaris

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2010.

15. / Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van vennootschappen bevestigt de raad van bestuur de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité. Deze onafhankelijkheid werd gerechtvaardigd bij hun respectievelijke benoemingen en de deskundigheid op gebied van boekhouding en audit blijkt duidelijk uit de biografieën die in het jaarverslag 2008 werden gepubliceerd.

Opgemaakt te Brussel op 8 april 2011



Crown Avenue

VASTGOEDVERSLAG

1. / Vastgoedmarkt

1.1. // Kantoormarkt

De kantoormarkt in België¹

Eind 2010 vertoonde de Brusselse kantoormarkt een stock van 13,0 miljoen m². Binnen de Brusselse markt (rand inbegrepen) vertegenwoordigen twee wijken ongeveer de helft van die stock. Het gaat om de Leopoldwijk, goed voor 27% van de Brusselse stock, en de gedecentraliseerde wijken, die 20% innemen. De andere helft van de stock wordt verdeeld tussen de wijk Centrum (16%), de Noordwijk (12%), de Louizawijk (6%), de Zuidwijk (3%) en de Rand (16%).

Met een take-up van 467 000 m² kent de verhuur een vooruitgang van meer dan 10% in vergelijking met vorig jaar. De gemiddelde leegstand voor Brussel blijft onveranderd op 11,2%. Dit niveau weerspiegelt echter twee verschillende realiteiten, met name een dalende leegstand in het Centrum van Brussel maar een stijgende leegstand in de andere wijken, ten gevolge van de oplevering van sommige speculatieve projecten, alhoewel deze veel beperkter zijn dan in vorige jaren. In 2011 zou het aantal speculatieve projecten heel beperkt zijn. De faciale huurprijzen hebben een stijging gekend in het Centrum van Brussel; in de andere wijken van Brussel zijn deze stabiel gebleven. Het verschil tussen de faciale huurprijzen en de economische huurprijzen wordt geschat op 15%, ten gevolge van de huurvrije perioden die aan de huurders worden gegeven. De gewogen gemiddelde huurprijs voor de volledige Brusselse markt bedraagt 172 €/m², te vergelijken met een niveau van 155 €/m² in 2009.



© assar architects

¹ Jones Lang LaSalle Brussels City Profile Q4 2010

Met een geïnvesteerd bedrag van € 1,4 miljard in 2010 heeft de investeringsmarkt een terugval van 5% gekend in vergelijking met 2009 (€ 1,6 miljard). Dit niveau blijft echter veel zwakker dan de bedragen die voor de crisis werden geboekt, met een daling van ongeveer 70% in vergelijking met de recordjaren 2006 (€4,5 miljard) en 2007 (€ 4,8 miljard). In de huidige economische en vastgoedcontext is deze slechte prestatie alles behalve een verrassing. Sinds de zomer van 2008 werden heel weinig transacties met een waarde van meer dan € 30 miljoen gerealiseerd. De financiële crisis heeft de financieringen van vastgoedtransacties fel bemoeilijkt; niet alleen de banken zijn terughoudender om kredieten toe te staan, ook de toekenningsvoorwaarden zijn strenger geworden en de gevraagde marges zijn fors gestegen. Sinds een paar maanden is de situatie echter verbeterd. De vastgoedmakelaars verwachten dat 2011 beter zal zijn dan 2010, zonder echter het niveau van 2008 te evenaren.

De "prime yields" zijn lichtjes verbeterd sedert de tweede helft van 2010, en dit voornamelijk voor gebouwen met lange huurcontracten. De meeste vastgoedmakelaars zijn het erover eens dat de "prime yields" schommelen tussen 6,00% en 6,50%.

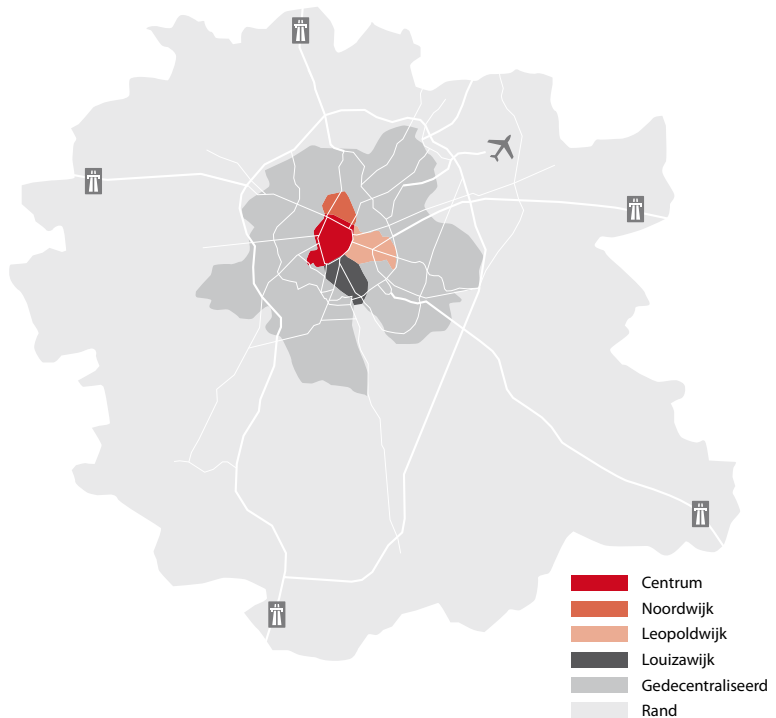
De kantoormarkt in Ile-de-France²

De vastgoedmarkt in Ile-de-France bevestigt zijn herstel en boekt, met een verhuring van 2 161 000 m² in 2010, een vooruitgang van 16% ten opzichte van vorig jaar.

In een context waarin de vraag zich herstelt, daalt de beschikbare stock kantoorruimte licht en het percentage leegstand bedraagt 7,2%, in vergelijking met 7,4% in 2009.

In de meeste wijken van Parijs zijn de gemiddelde huurprijzen gestegen. Ze schommelen tussen 430 €/m² in "Boucle Sud" en 700 €/m² in Paris Etoile.

Met een bedrag van € 12,1 miljard kent de investeringsmarkt in Frankrijk een herstel van meer dan 42% op een jaar tijd (€ 8,5 miljard in 2009). Ongeveer 64% van



dit bedrag had betrekking op transacties op kantoorvastgoed en 75% was in Ile-de-France gelegen. De "Prime yields" zijn met ongeveer 0,50% gedaald. Deze daling wordt vastgesteld in alle zones.

De kantoormarkt in Luxemburg³

De huurdersmarkt in Luxemburg was in 2010 vrij vergelijkbaar met 2009; er werd slechts 104 000 m² verhuurd in vergelijking met 100 525 m² in 2009.

De zwakke huurdersmarkt, gekoppeld aan de oplevering van nieuwe projecten heeft de leegstand doen stijgen tot 7,2%, in vergelijking met 5,2% in 2009 en een historisch dieptepunt van 1,7% in 2008. De huurprijzen zijn stabiel gebleven, met een "prime rent" van 455 €/m² in het stadscentrum. De Luxemburgse markt heeft, wat de investeringen betreft, een heel rustig jaar gekend met een geïnvesteerd bedrag van slechts € 320 miljoen. De "prime yields" zijn, volgens verschillende

ramingen van vastgoedmakelaars, stabiel gebleven op niveaus die tussen 6,00% en 6,95% schommelen.

1.2. // De markt van het handelsvastgoed

De markt van het handelsvastgoed in België⁴

De markt van het handelsvastgoed heeft de financiële crisis goed doorstaan. De koopkracht van de gezinnen lijkt immers niet teveel geleden te hebben en dit dankzij de automatische loonindexatie, de lichte inflatie en de lage leningskosten.

Het duurt langer om nieuwe commerciële projecten te verhuren en vastgoedpromotors hebben tijdelijk hun ontwikkelingen stopgezet of uitgesteld. Dit vertaalt zich in een dalende bouwactiviteit voor de jaren 2010 en 2011.

De huurprijzen zijn gestegen ten opzichte van 2009, en dit in alle steden en alle segmenten.

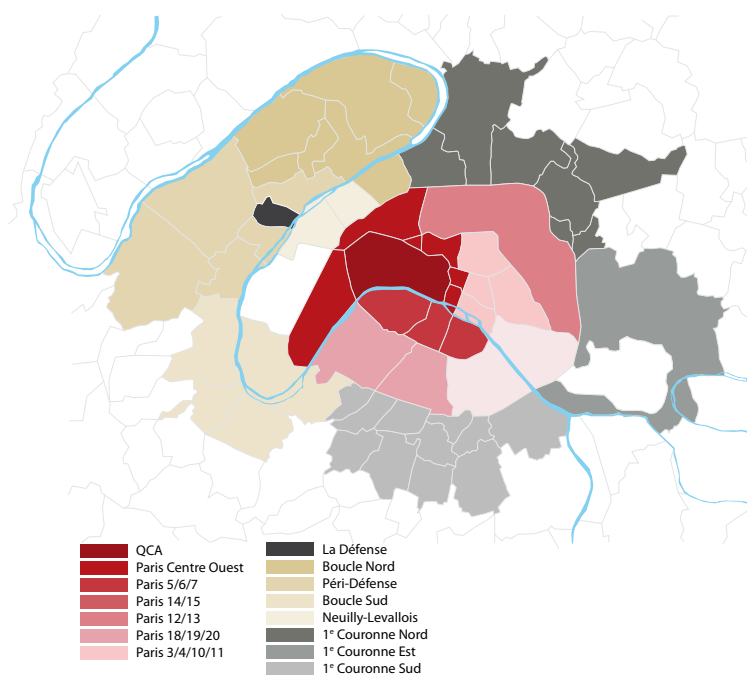
² BNP Paribas Real Estate L'investissement en France Februari 2011, BNP Paribas Real Estate City Report Les Bureaux en Ile-de-France Februari 2011

³ Jones Lang Lasalle Luxembourg City Profile Q4 2010

⁴ CB Richard Ellis PropertyInsight January 2011, Cushman & Wakefield Belgium Retail snapshot Q4 2010



© assar architects



Op het vlak van investeringen werd ongeveer € 230 miljoen geïnvesteerd in handelsvastgoed, in vergelijking met € 360 miljoen in 2009. Het jaar 2010 werd gekenmerkt door een daling van de “prime yields” tot 5,00% voor de grote winkelstraten en tot 5,50% voor de shopping centums.

De markt van het handelsvastgoed in Frankrijk⁵

De markt van het handelsvastgoed kende een heropleving in vergelijking met het jaar ervoor. Zo kende het geïnvesteerde volume op de investeringsmarkt een stijging met ongeveer 65% tot een totaalvolume in de orde van € 2,7 miljard. Zodoende was de sector van het handelsvastgoed, het segment van het bedrijfstvastgoed dat het sterkste herstel heeft gekend.

Algemeen zijn de huurprijzen ongewijzigd gebleven in vergelijking met 2009,

zowel in de winkelstraten als in de winkelcentra en de “retail warehousing”⁶.

De “prime yields” zijn in 2010 gedaald tot niveaus gelegen tussen 4,25% tot 4,50% voor de winkelstraten in Parijs

en tussen 7,50% en 8,00% voor de “retail warehousing”. De “prime yields” van de beste winkelcentra worden vastgesteld tussen 5,50% en 6%.

⁵ Cushman & Wakefield France Retail snapshot Q4 2010, BNP Paribas Real Estate Le commerce en France November 2010, BNP Paribas Real Estate L'investissement en France Februari 2011

⁶ Handelsonderzoek langs verkeersassen

1.3. // De markt van de conferentiecentra en hotels⁷

De markt van de congres- en conferentiecentra

De markt van de congres- en conferentiecentra kan volgens verschillende criteria worden ingedeeld:

- / corporate of non-corporate vergaderingen (gouvernementele en niet-gouvernementele organisaties);
- / nationale en internationale vergaderingen;
- / vergaderlocatie (conferentiecentra, hotels met vergaderruimten, enz.).

De sector MICE (meetings, incentives, conferenties en events) is een belangrijke economische motor voor Brussel. De stad telt 19 grote conferentie- en expositiecentra, 13 zelfstandige auditoria en 307 hotels die over (kleinere) congreszalen beschikken. De voornaamste locaties voor grote congressen en conferenties in Brussel en omstreken zijn de Square, Brussels Expo, Kinopolis en Dolce La Hulpe.

In 2009 is Parijs wereldwijd de derde bestemming geworden voor de organisatie van congressen en conferenties, na Wenen en Barcelona. Frankrijk telt in totaal 120 congrescentra met een totale capaciteit van 140 000 m².

De Franse hoofdstad beschikt over ongeveer 600 000 m² expositieruimte, verspreid over 15 centra, waarvan Paris-Expo Porte de Versailles en Paris-Nord Villepinte de grootste zijn.

De hotelmarkt

De Brusselse hotelmarkt is een mature markt die over 17 300 kamers beschikt, verspreid over 204 hotels. De meeste hotels bevinden zich in het stadscentrum, in de Leopoldwijk, langs de Louisalaan en dichtbij treinstations. Meer dan 35% van de Brusselse hotels zijn 4 of 5 sterren hotels. In 2009 hebben de bezettingsgraad en de prijs per kamer een daling gekend van respectievelijk 4% en 9%. In 2010 is een herstel merkbaar.



De Franse hotelmarkt, die in 2009 sterk getroffen was door de economische crisis, is in het eerste semester aan een traag herstel begonnen. Dit herstel is progressief en weerspiegelt zich zowel in de bezettingsgraad als in de prijs per kamer.

De transacties (koop en verkoop) op de hotelmarkt in de EMEA-zone (Europa, Midden-Oosten en Azië) bedroegen € 9,3 miljard in 2010, ofwel een stijging van ongeveer 130% in vergelijking met 2009. Zelfs al is deze stijging indrukwekkend, het investeringsvolume van 2010 blijft veel beperkter dan het niveau dat eind de jaren negentig werd vastgesteld.

Wat de hoteltransacties in Frankrijk betreft, is een herstel merkbaar. Over de eerste 9 maanden van 2010, werd een totaal geïnvesteerd bedrag van ongeveer €600 miljoen

waargenomen, in vergelijking met € 500 miljoen over het ganse jaar 2009.

De hotel rendementen zijn stabiel gebleven op niveaus tussen 6,5% en 8,0% in Parijs.

De hotelindex HVS 2010 geeft een waarde van € 568 800 per kamer in Parijs voor een vier- of vijfsterrenhotel, dat is een stijging in de orde van 4,2% in vergelijking met het jaar ervoor. Voor Brussel wordt deze index vastgesteld op € 172 000 per kamer, hetzij een stabilisatie in vergelijking met 2009.

⁷ CB Richard Ellis Market View Hotels Décembre 2010, BNP Paribas Real Estate L'hôtellerie en France Septembre 2010, ICCA city rankings, ICCA Global Hotel Network Perspectives on ICCA's Listing of Top Meeting Cities, Jones Lang LaSalle Hotels Hotel Investment Outlook 2011, HVS European Hotel Transactions 2010, HVS European Hotel Valuation index 2011, Lettre de l'observatoire du tourisme à Bruxelles

Naam	Adres	Type gebouw	Totale huuropervlakte (bovengronds) ⁽¹⁾	Parkeerplaatsen	Aantal huurders	Bezettingsgraad ⁽²⁾
A. VASTGOEDBELEGGINGEN (DEFINITIE CONFORM IFRS)						
Alma Court	Lenneke Marelaan 4-8 - 1932 Zaventem	Kantoren	16 042	280	7	96%
Antwerp Expo	Jan van Rijswijcklaan 165-191 - 2020 Antwerpen	Tentoonstellingscentrum/ handelsruimten	22 635	400	1	100%
Athena Business Center	Steenstraat 20 - 1800 Vilvoorde	Kantoren/Semi-Industrieel	18 180	333	5	88%
Diamond building	Humaniteitslaan 292 - 1190 Brussel	Kantoren	12 356	269	1	66%
Lozana	Lange Lozanastraat 270 - 2018 Antwerpen	Kantoren	6 976	187	1	100%
Les Corvettes	Avenue de Stalingrad 142-160 - 92700 Colombes	Kantoren	14 215	476	13	67%
Fontenay	Rue Dalayrac 90-94 - 94120 Fontenay-sous-Bois	Handelsruimten	1 970	93	1	100%
Saran I	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Handelsruimten	2 290	40	3	100%
Saran II	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Handelsruimten	600	70	1	100%

B. VOORRADEN (DEFINITIE CONFORM IFRS)						
GEBOUWEN IN VOORRAAD						
Arts 27	Kunstlaan 27 - 1000 Brussel	Kantoren	3 734	35	6	30%
Da Vinci H3	Bourgetlaan 1 - 1140 Brussel	Kantoren/Semi-Industrieel	12 449	100	1	100%
Da Vinci H5	Schipholaan 3 - 1140 Brussel	Kantoren	3 785	74	1	67%
Evere (Raket)	Raketstraat 40 - 1140 Brussel	Kantoren/Semi-Industrieel	8 242	152	1	100%
North Plaza ⁽³⁾	Koning Albert II laan 9 - 1210 Brussel	Kantoren	13 630	146	8	100%
Prins B. 5	Prins Boudewijnlaan 5 - 2550 Kontich	Kantoren/Semi-Industrieel	6 492	218	2	34%
Clamart	Avenue Charles de Gaulle 360 - 92140 Clamart	Handelsruimten	8 015	230	28	96%
Eragny	Centre commercial Art de Vivre - 95610 Eragny	Handelsruimten	12 465	0	1	100%
Marché Saint-Germain	Rue Clément - 75006 Paris	Handelsruimten	3 179	0	20	100%
Rouen	Rue de la champmeslé - 76000 Rouen	Handelsruimten	2 848	0	8	100%
Vaugirard ⁽³⁾	Boulevard de Vaugirard 30-32 - 75015 Paris	Handelsruimten	2 083	28	11	100%
TERREINEN IN VOORRAAD						
Ans	Rue de Laguesse - 4430 Ans	Terrein	91 655			
Da Vinci H2	Bourgetlaan 1	Terrein	6 805			

C. IN JOINT-VENTURE AANGEHOUDEN GEBOUWEN						
Dolce La Hulpe	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Conferentiecentrum/ Hotel	35 977	538	1	100% ⁽⁴⁾
La Hulpe (Bâtiment 14)	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Kantoren	4 450	160	1	100% ⁽⁴⁾
Dolce Chantilly	Route d'Aprémont - 60500 Vineuil St-Firmin	Conferentiecentrum/ Hotel	17 000	300	1	100%
Les Jardins des Quais	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux	Handelsruimten/kantoren	25 334	770	49	83%
The Loop (Flanders Expo)	Maaltekouter - 9051 Gent	Terrein	454 645			

¹ Zonder archiefuimten

² Zie punt 7.3.1 voor de definitie van de bezettingsgraad

³ De niet verhuurde oppervlakten in Vaugirard worden gerenoveerd. Deze oppervlakten zijn dus niet voor verhuur beschikbaar. Een deel van de oppervlakten in het gebouw North Plaza wordt ook gerenoveerd.

⁴ Voor de bezettingsgraad van die twee conferentiecentra, zie hoofdstuk 8.3.1

2. / Vastgoedportefeuille

Banimmo is een vastgoedbedrijf dat zich specialiseert in herpositionering en investeert op haar drie favoriete geografische markten, namelijk België, Frankrijk en Luxemburg.

De beoogde onroerende activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra of -galerijen, evenals meer specifieke panden zoals conferentiecentra of tentoonstellingsruimten.

Op 31 december 2010 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 27 sites, met daarnaast een belangrijke deelneming in de bevak Montea (23,26%) en een economische participatie van 38,25% in de 3 projecten van City-Mall (ex Foruminvest) in Verviers, Namen en Charleroi.

Het grootste gebouw vertegenwoordigt circa 8% van de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille, wat van een goede diversificatie van de vastgoedportefeuille getuigt.

3. / Analyse van de vastgoedportefeuille

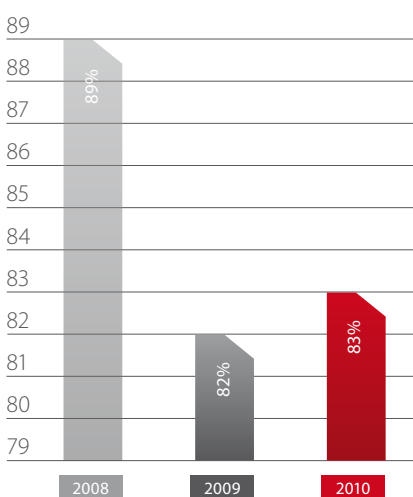
3.1. // Bezettingsgraad

Dankzij de actieve commercialiseringsstrategie die in 2010 door Banimmo werd gevoerd, en die vertaald werd in de verhuring van meer dan 16.263 m², is de bezettingsgraad⁸ in vergelijking met vorig jaar lichtjes toegenomen, tot een niveau van 83%. Deze stijging is te verklaren door de verwerving van 2 commerciële panden in Eragny en Rouen, die beiden een

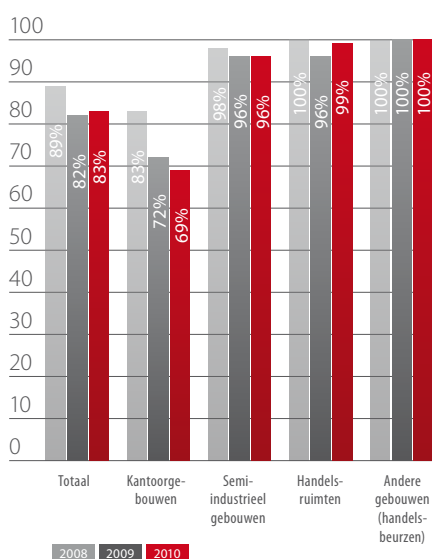
bezettingsgraad van bijna 100% hebben. Deze stijging werd weliswaar afgezwakt door het geplande vertrek van bepaalde huurders in de gebouwen North Plaza of Vaugirard. Dit laat Banimmo toe om zware renovatiewerken te beginnen in deze gebouwen, en dit in overeenstemming met haar gevolgde herpositioneringsstrategie. Verschillende oppervlakten zijn trouwens al verhuurd.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra⁹ bedraagt 59% in La Hulpe en 62% in Chantilly. Tengevolge van de economische crisis die we in 2009 hebben gekend, hebben veel grote bedrijven hun seminariepolitiek tijdelijk bevroren. Sinds de tweede helft van 2010 wordt een herstel waargenomen, wat een hoopgevend element is voor 2011.

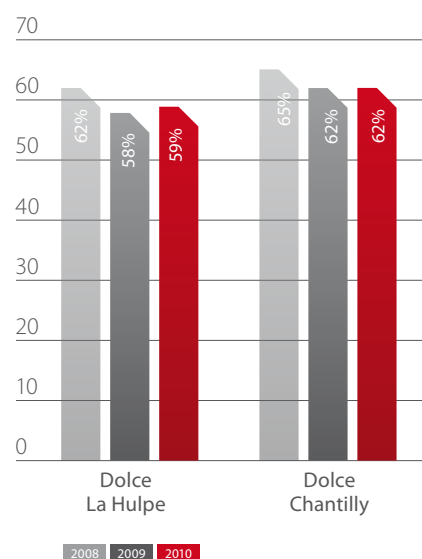
FASTGOEDBELEGGINGEN



EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN



CONFERENTIECENTRA



⁸ De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerterreinen). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

⁹ Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).

3.2. // Bruto huurrendement van de vastgoedportefeuille

Het brutohuurrendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden per 31 december 2010 te delen door de fair value of reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gebouwen volgens IAS 40) en voorraadwaarde (gebouwen volgens IAS 2). Per 31 december 2010 komen de bruto contractuele huurgelden voor lopende huurovereenkomsten uit op € 20,9 miljoen, terwijl de waarde van deze gebouwen € 283,4 miljoen bedroeg. Het huurrendement is dus gedeeltelijk berekend op basis van de historische kostprijs en dit, voor de gebouwen die in de voorraad zijn opgenomen (IAS 2).

3.3. // Geografische spreiding van de portefeuille¹⁰

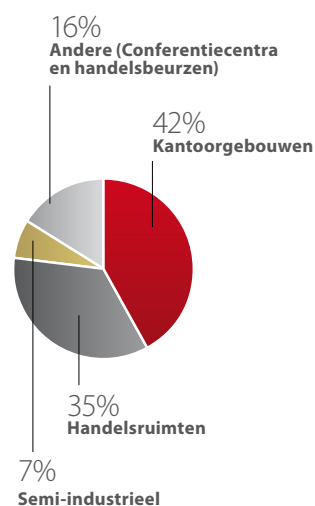
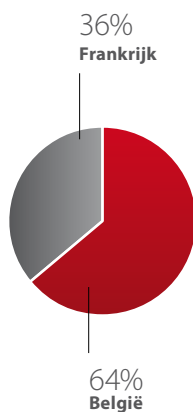
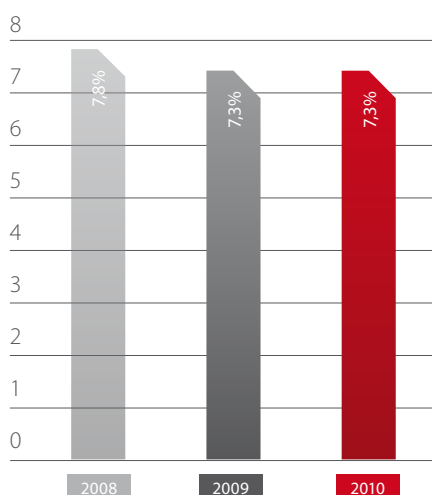
Banimmo was aanvankelijk alleen actief in België, maar heeft haar werkterrein uitgebreid naar Frankrijk en Luxemburg. Banimmo heeft ervoor gekozen in haar investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op deze drie markten aandienen.

Op 31 december 2010 was circa 64% van de portefeuille in België gesitueerd, terwijl het saldo in Frankrijk lag. Sinds 31 december 2007, na de verkoop van het Cap2-gebouw, heeft Banimmo geen vastgoedactiva meer in Luxemburg. Luxemburg blijft echter één van de drie voorkeursmarkten van Banimmo.

3.4. // Portefeuilleverdeling naar bouwtype

Een van de hoofdkenmerken van de vastgoedportefeuille van Banimmo is de hoge spreiding (diversificatie). Banimmo streeft er naar een beter evenwicht in haar portefeuille tussen die drie sectoren, met name de kantoorgebouwen, de handelspanden en de conferentiecentra, te bereiken, en dit om een portefeuille te hebben die minder gevoelig is aan de veranderingen van de conjunctuur. Sinds 2008 heeft Banimmo het gewicht van de kantoorgebouwen verminderd. Dit segment vertegenwoordigt nu nog maar 42% van de portefeuille.

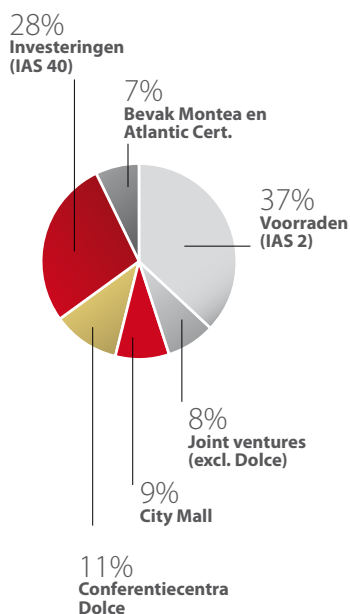
BRUTO HUURRENEMENT VAN DE GEBOUWEN



¹⁰ De hierboven vermelde grafieken (geografische spreiding, naar bouwtype en naar investeringstype) berusten op de reële waarde voor de Vastgoedbeleggingen (IAS 40) en voor de in joint venture aangehouden gebouwen. De gebouwen die in Voorraad zijn opgenomen (IAS 2) en de twee Dolce-conferentiecentra zijn opgenomen tegen historische kostprijs en de Materiële vaste activa tegen kostprijs. De waarde van de in de bevak Montea aangehouden deelneming stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak. De waarde van de deelneming in City Mall stemt overeen met de aanschaffingsprijs en de waarde van de mezzaninefinanciering die door Banimmo werd toegekend.

3.5. // Portefeuilleverdeling naar investeringstype

Door zich in een specifieke niche te profileren, heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen vastgoedactiva die recurrente inkomsten genereren, en activa in (her)ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49% in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly, een belangrijke deelneming in de bevak Montea (23,26% op 31/12/2010) en een (economische) deelneming van 38,25% in de 3 shoppingcentra-projecten van City-Mall in Verviers, Namen en Charleroi.



3.6. // Eindvervaldatum van de contracten van de portefeuille

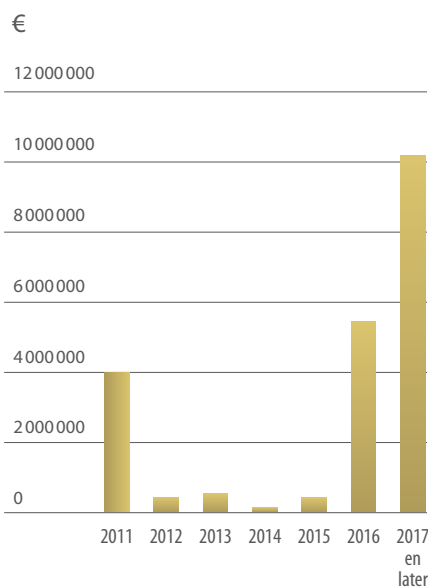
Een groot gedeelte van de huurcontracten werd afgesloten voor een lange termijn, wat de kwaliteit van de portefeuille versterkt. Op 31 december 2010 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot eindvervaldatum) 6,3 jaar.

3.7. // Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten van de portefeuille

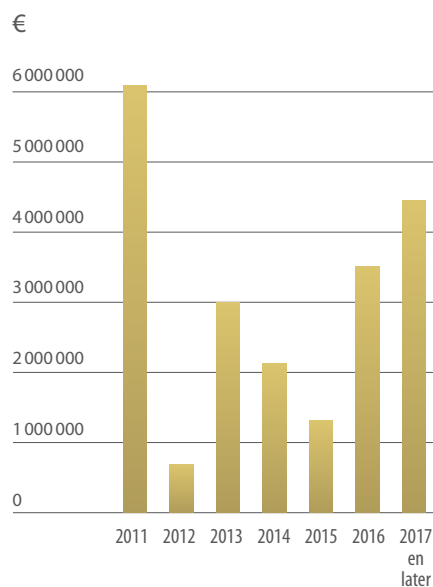
Traditioneel zijn de huurcontracten van het type 3/6/9 (termijn van 9 jaar met opzegmogelijkheid na 3 jaar), wat de verdeling van onderstaande grafiek verklaart.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot volgende tussentijdse vervaldatum) bedraagt 4,3 jaar. Rekening houdend met de feiten van begin 2011, meer bepaald het niet uitoefenen van bepaalde opzegmogelijkheden, is dit niveau gestegen naar 4,6 jaar.

EINDVERVALDATUM VAN DE HUURCONTRACTEN (VASTGOEDBELEGGINGEN)



TUSSENTIJDSE VERVALDATUM (BREAK) VAN DE HUURCONTRACTEN VAN DE PORTEFEUILLE (VASTGOEDBELEGGINGEN)





4. / Beheer van gebouwen

Het dagelijkse beheer van een gedeelte van de gebouwen in de portefeuille van Banimmo wordt momenteel uitbesteed aan een externe "Property Management" vennootschap.

De te verstrekken beheersdiensten bestaan onder meer uit het technisch beheer van de panden alsook de planning, het bestellen en het beheer van onderhouds- en hersteldiensten, het verstrekken van hulp en bijstand aan huurders en het sluiten van overeenkomsten voor afvalbeheer, loodgieterswerk, veiligheid, zowel in eigen naam als voor rekening van de huurders.

Het administratief beheer, met name het factureren van gemeenschappelijke kosten en belastingen aan de huurders en het betalingsbeheer om te zorgen dat de huur tijdig betaald wordt, werd in 2008 geïnternaliseerd. Dit beheer wordt nu gedaan door IPS (Immo Property Services), een 100% dochtervennootschap van Banimmo.

De beheersvergoedingen worden per pand berekend en bestaan uit een percentage van de huur (normaalgezien 3% van de jaarlijkse huurgelden) voor elk gebouw of, als het gebouw leegstaat, van de geschatte huurwaarde.

De op dit ogenblik nog gemachtigde externe beheerders zijn:

Voor België:
BNP Paribas Real Estate Property Management Belgium SA/NV
 Louizalaan 326 b14
 1050 Brussel

Voor Frankrijk:
BNP Paribas Real Estate PM
 30, rue Marguerite Long
 75017 Paris

Urbi & Orbi
 20, rue Sainte Croix de la Bretonnerie
 75004 Paris

BELGIË



Alma Court

Adres	Lenneke Marelaan 4-8 1932 Sint-Stevens-Woluwe
Oppervlakte	16 042 m ²
Parkeerplaatsen	280
Bouwjaar	2001
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +6
Kelderverdiepingen	2

Zeer flexibel en modulerbaar kantoorgebouw met drie aparte ingangen en ruime parkeermogelijkheden in de ondergrondse parkeergarage. Bedrijven zoals Johnson & Johnson, Thermo King, Grünenthal en American Express zijn in dit gebouw gevestigd.



Antwerp Expo

Adres	Jan van Rijswijcklaan 165-191 2020 Antwerpen
Oppervlakte	22 635 m ²
Parkeerplaatsen	400
Bouwjaar	1958-1993
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderverdiepingen	-

Dit gebouw wordt hoofdzakelijk gebruikt voor tentoonstellingen of beurzen die georganiseerd worden door de groep Artexis (de huurder), marktleider in België in de organisatie van beurzen, salons en congressen. Het gebouw heeft 19 140 m² expositiehallen, 2 030 m² kantoren en 1 465 m² restaurants. De uitzonderlijke ligging maakt van dit gebouw een prachtig ontwikkelingsproduct.



Arts 27

Adres	Kunstlaan 27 1000 Brussel
Oppervlakte	3734 m ²
Parkeerplaatsen	35
Bouwjaar	2008-2009
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +7
Kelderverdiepingen	2

Gebouw met op het gelijkvloers een commerciële ruimte (verhuurd aan Citibank) en op de bovenverdiepingen kantoorruimten. De grootte van de plateaus beantwoordt zeker aan de meeste wensen in de Leopoldwijk. Het gebouw bevindt zich op een belangrijk knooppunt. De commercialisatie werd eind 2009 met succes gestart.



Athena Business Center

Adres	Steenstraat 20 1800 Vilvoorde
Oppervlakte	18180 m ²
Parkeerplaatsen	333
Bouwjaar	Gedeeltelijk gerenoveerd in 2003
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderverdiepingen	1

Drie losstaande gebouwen die in fasen zijn opgetrokken, waarvan twee kantoorgebouwen en één opslagruimte. Een uitzonderlijke ligging in een kalme maar tevens zeer toegankelijke omgeving. Het gebouw biedt zijn huurders een grote parking en verschillende diensten.



Da Vinci H3

Adres	Bourgetlaan 1 1140 Brussel
Oppervlakte	12449 m ²
Parkeerplaatsen	100
Bouwjaar	Gerenoveerd in 2005-2006
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderverdiepingen	-

Het H3-gebouw ligt in het Da Vinci-park te Evere en heeft een gemengde bestemming (kantoren/werkplaatsen/opslagruimten). Het gebouw is verhuurd aan de Europese Commissie die er haar drukkerij evenals haar voorraden en ateliers in heeft gevestigd.



Da Vinci H5

Adres	Schipholaan 3 1140 Brussel
Oppervlakte	3 785 m ²
Parkeerplaatsen	74
Bouwjaar	Renovatie in 2010
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +2
Kelderverdiepingen	-

Het H5-gebouw ligt in het Da Vinci-park te Evere, naast het H3-gebouw, en is bestemd voor kantoren. Het gebouw heeft een uitstekende energieprestatie (E90). Momenteel worden 2 verdiepingen verhuurd aan Damovo.



Diamond Building

Adres	Humaniteitslaan 292 1190 Brussel
Oppervlakte	12 356 m ²
Parkeerplaatsen	269
Bouwjaar	1994
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +5
Kelderverdiepingen	1

Gelegen langs de Ring van Brussel, aan de afrit Anderlecht Industrielaan, op de grens van de gemeenten Vorst, Anderlecht en Drogenbos, valt dit gebouw op door zijn ligging en zichtbaarheid. Een prestigieus en indrukwekkend atrium, moderne technieken, een goede ligging en flexibele indelingsmogelijkheden maken deze locatie zeer aantrekkelijk. Unilever huurt bijna het volledige gebouw.



Dolce La Hulpe Brussels

Adres	Brusselsesteenweg 135 1310 Terhulpen
Oppervlakte	35 977 m ²
Parkeerplaatsen	538
Bouwjaar	Renovatie in 2006, 2007 en 2008 voor de spa
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +2
Kelderverdiepingen	1

Complex met 14 gebouwen, aanvankelijk gebouwd als opleidingscentrum voor IBM, gelegen in Terhulpen, dicht bij Brussel. Naast grote auditoria voor 150 tot 500 personen, heeft deze locatie 3744 m² volledig uitgeruste vergaderzalen, 10925 m² woonruimten (264 viersterrenkamers), 2034 m² restaurants, bars en fitnesszalen, 1195 m² computerruimtes, 800 m² SPA-centrum en 6120 m² kelders. Deze gebouwen liggen in een bosrijk park van 71 hectare naast het Zoniënwood.



Evere (Raket)

Adres	Raketstraat 40 1140 Brussel
Oppervlakte	8 242 m ²
Parkeerplaatsen	129
Bouwjaar	wordt momenteel gerenoveerd
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderdiepingen	-

Dit gebouw ligt in het Da Vinci-park en heeft een gemengde bestemming als kantoor- en opslagruimte. Het werd onlangs gerenoveerd om Electrolux te ontvangen. Het gebouw heeft een E60 en K20 waarde zodat het één van de meest performante gebouwen is in Brussel.



Lozana

Adres	Lange Lozanastraat 270 2018 Antwerpen
Oppervlakte	6 976 m ²
Parkeerplaatsen	187
Bouwjaar	2001
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +5
Kelderdiepingen	2

Kantoorgebouw gelegen te Antwerpen, in de omgeving van de Jan van Rijswijcklaan, tussen de ring en het Albertpark. Het gebouw is volledig verhuurd (voor een lange termijn) aan Deloitte & Touche.



North Plaza

Adres	Koning Albert II laan 9 1210 Brussel
Oppervlakte	13 630 m ²
Parkeerplaatsen	146
Bouwjaar	1993
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +8
Kelderdiepingen	3

Gelegen in de Noordwijk, in het hartje van het zakencentrum van Brussel en dichtbij de zetels van de Belgische administratie. Het gebouw is uitstekend toegankelijk, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer. Het Noordstation is maar op 3 minuten afstand. Het gebouw biedt een polyvalente ruimte op het gelijkvloers en kantoorruimtes op de verdiepingen. Het gebouw heeft alle kenmerken van een prestigieuze site: air conditioning, lobby hall, binnentuin,... Daarnaast is een flexibele modulering van de ruimten mogelijk. De renovatiewerken zijn in oktober 2009 gestart.



Prins B.5

Adres	Prins Boudewijnlaan 5 2550 Kontich
Oppervlakte	6 492 m ²
Parkeerplaatsen	215
Bouwjaar	Renovatie in 2010
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +2
Kelderverdiepingen	-

Gebouw met kantoren en een opslagruimte. Tengevolge van het aangekondigde vertrek van Agfa Gevaert eind 2009 maakt dit gebouw het voorwerp uit van zware renovatie werken. 50% van de oppervlakten zijn nu reeds verhuurd. Het gebouw is zeer goed gelegen op de as Antwerpen-Brussel en beschikt over een grote parking.



The Loop



Het project "The Loop" omhelst een uitgebreid ontwikkelingsplan van de zone rond het Flanders Expo-complex, die gelegen is aan de ingang van Gent en dichtbij het stadscentrum, lang de autosnelweg E40 Brussel-Oostende en dichtbij het klaverblad met de E17 Rijsel-Antwerpen.

Het ontwikkelingspotentieel op de totale site van "The Loop" bedraagt 552 500 m², waarvan het grootste gedeelte in handen is van de vennootschap Grondbank The Loop (publiek-private samenwerking tussen de stad Gent en Banimmo). Via deze gemeenschappelijke vennootschap, werkt Banimmo aan de ontwikkeling van een coherent complex bestaande uit kantoor-, woon-, winkel- en recreatieruimten. Het geheel dat door Grondbank The Loop kan ontwikkeld worden is verdeeld in verschillende velden en omhelst een totale oppervlakte van ongeveer 372 000 m². De verschillende velden zullen het voorwerp uitmaken van een ontwikkeling in meerdere fasen.

Een eerste veld werd in 2008 aan Ikea verkocht waarop zij hun grootste Belgische winkel hebben gebouwd.

Momenteel zijn twee andere velden in een vergevorderde ontwikkelingsfase. Een eerste verrichting werd op veld 5 verwezenlijkt, waarop een totale oppervlakte van 43 750 m² kantoorgebouwen kan ontwikkeld worden, met de oprichting van de nieuwe kantoren en labo's van VMM (Vlaamse Milieumaatschappij). Banimmo treedt op als gedelegeerd bouwheer voor de ontwikkeling van dit gebouw van ruim 7 200 m², en zal daarvoor vergoed worden. In 2011 zouden andere voorverhuurde kantoorontwikkelingen op veld 5 moeten plaatsvinden.

Veld 12, waarvan het ontwikkelingsprogramma de bouw van meer dan 100 000 m² toelaat, is in een preontwikkelingsfase. Dit veld zou het voorwerp moeten uitmaken van een gemengde ontwikkeling bestaande uit winkelruimten, kantoorgebouwen en recreatieruimten.



City Mall

Banimmo heeft een participatie genomen in City Mall (ex Foruminvest België), een vennootschap gespecialiseerd in het ontwikkelen van winkelcentra in het stadcentrum.

Via City Mall heeft Banimmo een economische participatie van 38,25% in de realisatie van 3 projecten respectievelijk gelegen in Verviers, Namen en Charleroi.

Het project Verviers omvat 29 700 m² GLA en een parking in het stadcentrum van 1 180 plaatsen. De stad Verviers en het gebied eromheen telt 350 000 inwoners. Het project zal ook toelaten om het verouderde stadscentrum nieuw leven in te blazen.

In november 2010 werd de bouwvergunning verkregen en het Waals gewest moet binnenkort antwoorden op het aangetekende beroep.

In het 2de semester van 2011 zou, op basis van een precommerciële realisatie, met het bouwen kunnen gestart worden.

Het project te Namen omvat momenteel 18 500 m² GLA en 1030 parkeerplaatsen.

De omliggende zone heeft betrekking op 450 000 inwoners en de stad Namen wil zelf een winkelcentrum ontwikkelen in het stadcentrum waar momenteel geen winkelcentrum is.

Het project is gelegen in het hart van de stad, in de buurt van het station. De bouwvergunning wordt onderzocht door de stad en wordt verwacht in 2011.

De merken die gecontacteerd werden, zijn duidelijk geïnteresseerd in de ligging.

Het project in Charleroi is het minst vergevorderd van de drie, maar het is een feit dat de Stad Charleroi en de zone daarrond 850 000 inwoners heeft wat de aanwezigheid van een winkelcentrum rechtvaardigt.

City Mall is eigenaar van een site van 7 hectaren, gelegen tegenover het stadhuis op de site "Charleroi Expo" wat elke grote ontwikkeling aanzienlijk zal vergemakkelijken.

Twee winkelcentra projecten worden momenteel door de Stad bestudeerd, wat de bepaling van een termijn moeilijker maakt.



*GLA: Gross Lettable Area ou surface locative brute

FRANKRIJK



Clamart

Adres	360 av. Charles de Gaulle 92140 Clamart
Oppervlakte	8015 m ²
Parkeerplaatsen	240
Bouwjaar	2008-2009
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	1 (parking)



Les Corvettes

Adres	Av. de Stalingrad 142-160 92700 Colombes
Oppervlakte	14215 m ²
Parkeerplaatsen	112 externe + 364 interne
Bouwjaar	1990
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +3
Kelderverdiepingen	1 (parking)

Het betreft een complex met 8000 m² handelsruimten op het gelijkvloers, die deel uitmaken van een groter project van 28000 m² met appartementen (140 eenheden), een Campanile hotel (90 kamers), een service residentie (120 eenheden) en een rusthuis (110 plaatsen). Het gedeelte van Banimmo bestaat uit een supermarkt van 3400 m², een dertigtal winkels voor in totaal 4600 m² en een ondergrondse parking voor 230 wagens. De werken zijn voltooid en de eerste openingen hebben in 2009 plaatsgevonden: Intermarché, Jeff de Bruges, Nouvelles Frontières, Lissac, Vins Nicolas, Pizza Del Arte, ... De officiële opening van het geheel heeft op 13/02/2010 plaatsgevonden.

Tertiair park van meer dan 14000 m² kantoor- en activiteitenoppervlakte. Het gebouw biedt tevens bepaalde diensten: parkings (binnen/buiten), bedrijfsrestaurant, kinderopvang, enz.



Dolce Chantilly

Adres	Route d'Apremont – Vineuil St-Firmin 60500 Chantilly
Oppervlakte	17 000 m ²
Parkeerplaatsen	300
Bouwjaar	Gerenoveerd in 2007-2008
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +2
Kelderdiepingen	-

Conferentiecentrum met 22 vergaderzalen, 4 restaurants en 200 kamers (viersterrenhotel) verspreid over 17000 m², met daarnaast een golfbaan met 18 holes.



Eragny

Adres	Centre Commercial Art de Vivre 95610 Eragny
Oppervlakte	12 465 m ²
Parkeerplaatsen	-
Bouwjaar	1991
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderdiepingen	-

Handelsruimte van 12000 m² verhuurd aan Castorama, die deel uitmaakt van het commercieel centrum Art de Vivre, gericht op huisinrichting (45000 m²).

Een herpositionering van de ruimte wordt bestudeerd in geval de huurder zou vertrekken.



Fontenay

Adres	90-94 rue Dalayrac 94120 Fontenay-sous-Bois
Oppervlakte	1970 m ²
Parkeerplaatsen	93
Bouwjaar	2008
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderdiepingen	1

De huurder van dit gebouw is de supermarkt Monoprix. Het gebouw is gelegen in één van de meest commerciële en aantrekkelijke straten van Fontenay-sous-Bois. Het door Banimmo aangekochte gedeelte omvat een verkoopsruimte van 1260 m² op het gelijkvloers, en een opslagruimte in de kelder. Het gebouw biedt daarnaast 93 privaatieve parkeerplaatsen voor het cliënteel.



Marché Saint-Germain

Adres	Rue Clément 75006 Paris
Oppervlakte	3 179 m ²
Parkeerplaatsen	1995
Bouwjaar	Gelijkvloers
Bovenverdiepingen	-
Kelderverdiepingen	-

Deze handelsgalerij bestaat uit een twintigtal overdekte winkels, en een gedeelte dat ingericht is als overdekte markt. Deze galerij bevindt zich in een gemengde omgeving van woningen en winkels, in één van de meest dynamische wijken van Parijs die gekenmerkt wordt door haar groot aantal winkels. Dit nieuw actief zal het voorwerp uitmaken van een dynamische beheerspolitiek om de uitstekende ligging in Parijs te benutten.



Les Jardins des Quais

Adres	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux
Oppervlakte	25 334 m ²
Parkeerplaatsen	770
Bouwjaar	2002-2005
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers +1
Kelderverdiepingen	-

Vastgoedcomplex bestaande uit 5 hangars die ingrijpend werden gerenoveerd. Dit complex, aan de oever van de Garonne, en op nauwelijks 1 500 m van het historisch centrum van de stad Bordeaux, geniet van een bevoorrechte ligging met een directe verbinding tot het centrum (2 tramstations). Het complex bestaat uit winkelruimten op het gelijkvloers: meer dan 70 winkels gericht op de "prêt-à-porter", huisinrichting en kwaliteitsrestaurants. Op de eerste verdieping zijn er kantooroppervlakten.



Rouen

Adres	Rue de la Champmeslé 76000 Rouen
Oppervlakte	2 848 m ²
Parkeerplaatsen	-
Bouwjaar	1999
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	-

Geheel van handelszaken in het historische stadcentrum van Rouen. De doelstelling is de huurvoorwaarden te verhogen dankzij een dynamisch beheer van hernieuwing van de huurcontracten.



Saran

Adres	Route Nationale n°20, 2458 45770 Saran (Orléans)
Oppervlakte	2 890 m ²
Parkeerplaatsen	110
Bouwjaar	1994 – Uitbreiding in 2003
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	-

Dit project bestaat uit drie gelijkvloerse winkelruimten in de gemeente Saran (ten noorden van Orléans) op de RN 20, invalsweg naar Orléans, en gelegen in het handelscentrum Carrefour.



Vaugirard

Adres	30-32 boulevard Vaugirard, 75015 Paris
Oppervlakte	2 083 m ²
Parkeerplaatsen	28
Bouwjaar	Gelijkvloers
Bovenverdiepingen	1
Kelderverdiepingen	1 (parking)

Deze halfoverdekte winkelgalerij, gelegen aan het station Montparnasse, bestaat uit 25 winkels verspreid over twee verdiepingen, en met een centraal gelegen Casino supermarkt. Deze galerij is een commerciële doorgang naar een residentiële wijk (15de arrondissement). De renovatiewerken zijn in oktober 2009 gestart.



Telenet atrium



© assar architects

BANIMMO OP DE BEURS

1. / Het Banimmo aandeel

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op de continue markt van Euronext Brussels, meer in het bijzonder in het segment B (Mid Caps) van deze markt. In dit segment zijn alle middelgrote vennootschappen gegroepeerd met een beurskapitalisatie tussen € 150 miljoen en € 1 miljard.

Het Banimmo aandeel is opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate met een wegingsfactor van respectievelijk 1,86% en 2,39% (stand per 31 december 2010).

De beurskoers van het aandeel Banimmo heeft een belangrijke volatiliteit gekend, met schommelingen tussen een minimumniveau van €13,80 in het begin van het jaar en een maximumniveau van 17,40 € in april 2010.

Per 31 december 2010 bedroeg de koers van het Banimmo aandeel € 14,25, wat een daling van 5,70% betekent ten opzichte van de beurskoers bij afsluiting van het vorige boekjaar. Zoals blijkt uit de volgende grafiek, is de koersstijging van het Banimmo minder positief geweest dan de evolutie van de Belgische beurs in het algemeen (BEL 20) of de Europese vastgoedsector (EPRA Euro index¹) of Belgische vastgoedsector (EPRA Belgium²).

¹ De EPRA Euro-index is een index die de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in Europa bevat

² De EPRA Belgium-index is een index die de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België bevat

AANDEEL BANIMMO

Op 31 december 2010

Aantal aandelen	
Aantal uitgegeven aandelen (A en B)	11 356 544
Aantal op de beurs genoteerde aandelen (A)	10 318 172
Beurskoers (in €) ⁽¹⁾	
Hoogste van het jaar	17,40 €
Laagste van het jaar	13,80 €
Bij afsluiting	14,25 €
Gemiddelde van het jaar	15,46 €
Transactievolume	
Gemiddeld dagelijks transactievolume ⁽²⁾	894
Velocity ratio ⁽³⁾	
	5,77%
Aangepaste velocity ratio ⁽⁴⁾	
	23,08%
Beurskapitalisatie bij afsluiting ⁽⁵⁾	
	161 830 752 €
Gewoon brutodividend van het boekjaar 2010	
	0,35 €
Gewoon nettodividend van het boekjaar 2010	
	0,2625 €
Netto dividend (met vvpr strip) van het boekjaar 2010	
	0,2975 €
Bruto dividendrendement (brut) ⁽⁶⁾	
	2,30%
Totaal rendement van het jaar ⁽⁷⁾	
	0,9%

¹ Gebaseerd op slotkoers op Euronext Brussels

² Gebaseerd op het aantal verhandelde aandelen op Euronext Brussels

³ Volgens de Euronext-methode komt de velocity ratio of omloopsnelheid overeen met het jaarlijkse transactievolume van de op de beurs verhandelde effecten, uitgedrukt als percentage van het aantal uitgegeven effecten. Voor meer informatie: www.euronext.com

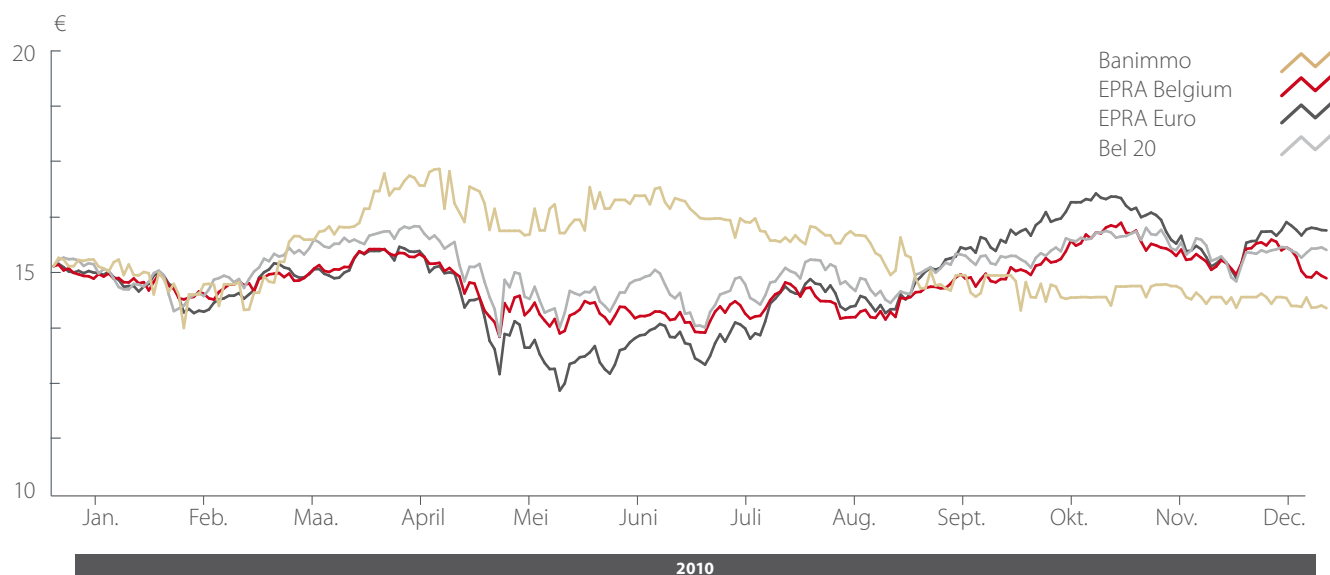
⁴ De aangepaste velocity ratio komt overeen met de velocity ratio vermenigvuldigd met de free-float band zoals berekend door Euronext. Voor meer informatie: www.euronext.com

⁵ Op basis van het totaal aantal aandelen (zowel van categorie A als van categorie B)

⁶ Onder het bruto dividendrendement moet worden verstaan het per aandeel uitgekeerde brutodividend van het desbetreffende boekjaar gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar

⁷ Onder het totale rendement van het jaar moet worden verstaan de beurskoers bij afsluiting, verhoogd met het brutodividend uitgekeerd tijdens het boekjaar, ten opzichte van de beurskoers bij afsluiting van het vorige boekjaar (€ 15,11)

VERGELIJKING TUSSEN BANIMMO, EPRA BELGIUM, BEL 20 EN EPRA EURO INDEX (Bron: Euronext)



2. / Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2010 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaringen" die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden.

Het Management bezit, met uitzondering van 30 000 aandelen van categorie B in handen van bepaalde medewerkers, alle aandelen van categorie B die 9,1% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven, naast het gewoon dividend, recht op een tijdelijk preferent dividend (berekend in overeenstemming met de methodologie opgenomen in artikel 39 van de statuten van de vennootschap).

De aandelen van categorie B zijn niet verhandelbaar op Euronext.

Een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en het Management, voor de laatste keer gewijzigd op 24 mei 2007, blijft tot 28 februari 2016 (middernacht) van kracht, en eindigt automatisch, tenzij ze verlengd wordt.

Deze overeenkomst voorziet het volgende:

- 1) De raad van bestuur heeft, overeenkomstig artikel 522 § 1 van het wetboek van vennootschappen, de volheid van beslissingsbevoegdheid en is belast met het algemeen beleid van de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur;
- 2) De samenstelling van de raad van bestuur geeft de wil van Affine en het Management weer om de controle van de vennootschap te delen doordat zij elk 3 bestuurders die hen vertegenwoordigen voorstellen aan de algemene vergadering;

3) De algemene vergadering benoemt vier onafhankelijke bestuurders;

- 4) De vertegenwoordigers van de twee groepen aandeelhouders nemen hun beslissingen in functie van het belang van Banimmoo als onafhankelijke onderneming en ze maken daarbij abstractie van de eigen vermogensbelangen, financiële en strategische belangen van hun groep.

De vennootschap wordt gecontroleerd door Affine, referentieaandeelhouder, en door het Management die in onderling overleg optreden. Samen bezitten ze 78,20% van het kapitaal van Banimmoo NV.

Daarnaast hebben de leden van het Management in een overeenkomst van 30 juni 2009 onderling een aantal afspraken gemaakt om te overleggen en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkooprecht toegekend op hun Banimmoo aandelen. Deze overeenkomst heeft op 6 juli 2009 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de CBFA. De overeenkomst wijzigt de aandeelhoudersovereenkomst van 24 mei 2007 tussen het Management en Affine niet en doet er ook geen afbreuk aan. Laatstgenoemde overeenkomst heeft op 31 oktober 2008 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de CBFA.

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	In percentage
AFFINE	5 678 315	-	5 678 315	50,00%
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments	1 596 281	249 031	1 845 312	16,25%
André Bosmans Management	279 182	200 509	479 691	4,22%
Stratefin Management	78 616	147 583	226 199	1,99%
Thierry Kislanski Management	94 972	147 583	242 555	2,14%
CCL Invest	49 302	124 996	174 298	1,53%
PH Properties Investments	95 694	138 670	234 364	2,06%
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmoo	2 194 047	1 008 372	3 202 419	28,20%
MEDEWERKERS VAN BANIMMO				
Banimmoo (eigen aandelen)	84 229	-	84 229	0,74%
FREE FLOAT				
20,80%				
Waarvan				
ETHIAS SA	476 000	-	476 000	4,19%
ETHIAS Investment RDT-DBI	238 000	-	238 000	2,10%
TOTAAL ETHIAS	714 000	-	714 000	6,29%
REST VAN HET PUBLIEK	1 647 581	-	1 647 581	14,51%
TOTAAL	10 318 172	1 038 372	11 356 544	100,00

3. / Aandeelhouderskalender

Gewone algemene vergadering
17 mei 2011

Betaalbaarstelling van het dividend
(coupon nr. 4)
Vanaf 27 mei 2011

Bekendmaking halfjaarresultaten
per 30 juni 2011
Eind augustus 2011

Bekendmaking jaarresultaten 2011
Februari 2012

Vergadering van analisten –
jaarresultaten 2011
Februari 2012

4. / Analisten

Bank Degroof

Jean-Marie Caucheteux
Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel
Tel.: +32 2 287 99 20
Email: jeanmarie.caucheteux@degroof.be

ING Bank

Pieter van der Meijden
Marnixlaan 24, 1000 Brussel
Tel.: +32 2 547 75 23
Email: pieter.van.der.meijden@ing.be

KBC

Mickael Van den Hauwe
Havenlaan 12, 1080 Brussel
Tel.: +32 2 429 37 21
Email: mickael.vandenhouwe@kbcsecurities.be

Petercam

Joël Gorselé
Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel
Tel.: +32 2 229 63 40
Email: joel.gorsele@petercam.be

De verschillende verslagen die door deze analisten worden gepubliceerd zijn beschikbaar op onze website (www.banimmo.be).

5. / Loketbanken

De dividendbedragen waartoe op de algemene vergaderingen beslist is, worden betaalbaar gesteld aan de loketten van Euroclear, Schiphollaan 6 te 1140 Brussel.



Telenet entrance



© assar architects

CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht genoteerd op Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem (tel. 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888.061.724. Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich richt op de herpositionering van vastgoed.

De activiteiten van de vennootschap bestaan in het verwerven, op verschillende geografische markten, van onroerende activa die een minderwaarde hebben in vergelijking met recente en/of volledig verhuurde activa en dit omwille van het feit dat zij technisch of commercieel verouderd zijn. Zodra dit type van activa werd geïdentificeerd en verworven, staat Banimmo, na het verkrijgen van de nodige vergunningen, in voor de verbouwing en werkt de vennootschap er een nieuw commercieel beleid voor uit zodat het actief op de markt kan worden aangeboden aan de uiteindelijke investeerders, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen of beleggingsfondsen. Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, derde lid, 1° van de Belgische wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak).

Banimmo houdt zich aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code Daems (de "Code") die op 12 maart 2009 is gepubliceerd, waar nodig rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo gedraagt zich bijgevolg naar de in deze Code vermelde aanbevelingen volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel).

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Banimmo en wil volledige informatie verstrekken over de regels van behoorlijk bestuur die van kracht zijn in de vennootschap. Het Charter kan geraadpleegd worden op de website van Banimmo (www.banimmo.be).



Aye surroundings

1. / Verklaring inzake Corporate Governance

1.1 // Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als referentiecode.

1.2 // Naleving van de Code

De vennootschap heeft zich aan de Code aangepast, op twee uitzonderingen na:

- / Afwijking van bepaling 8.8. van de Code: artikel 33 van de statuten voorziet dat de aandeelhouders die (alleen of gezamenlijk) ten minste 10% van het kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, aan de raad van bestuur één of verschillende punten kunnen voorleggen om die op de dagorde van de algemene vergadering te zetten. Dit percentage ligt lager dan dat vastgelegd door artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen voor het bijeenroepen van de algemene vergadering, maar hoger dan de drempel van 5%, aanbevolen door de Code. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap die heel weinig versnipperd is. Op de volgende buitengewone vergadering van de

aandeelhouders die vastgesteld is op 17 mei 2011 zal echter een statutenwijziging worden voorgesteld. Deze wijziging zal onder meer betrekking hebben op die drempel die 3% zal bedragen in plaats van 10% en dus in lijn zal zijn met de Code.

- / Afwijking van bepaling 5.5. van de Code: de voorzitters van de specifieke comités worden benoemd door die comités en niet door de raad van bestuur. Deze bepaling bestond vroeger reeds.

1.3 // Interne controle en risicobeheer

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

- / De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- / De raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- / Wat de verantwoordelijkheden voor de interne controle betreft, waakt de raad van bestuur met name over:
 - Het evalueren van het bestaan en functioneren van een intern auditsysteem, inclusief het vaststellen

en het adequaat beheren van de risico's (met inbegrip van deze betreffende het naleven van de wetgeving en de bestaande regels);

- Het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de integriteit van de financiële verslagen van de vennootschap te verzekeren;
- Het evalueren van de prestaties van het directiecomité; en
- Het toezicht houden op de prestaties van de externe audit en op het functioneren van de interne audit.

1.4. // Raad van bestuur en comités

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

Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2010 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en de bijlage A van de Code. In het boekjaar 2010 kwam de raad van bestuur 8 keer samen om over volgende belangrijke punten te vergaderen:



© assar architects

- / goedkeuring van het corporate governance charter (update);
- / aankoop van handelszaken in Rouen;
- / aankoop van een lot in een medeëigendom 'Castorama' in het centrum "Art de Vivre" (Eragne);
- / aankoop van de Halles Secrétan te Parijs met het oog op hun herontwikkeling;
- / participatie in City Mall (ex Forum Invest);
- / samenstelling van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité;
- / de obligatie met warrants
- / voorbereiden van de jaarrekeningen 2009 (met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden (preferente en gewone) aan de jaarvergadering 2010);
- / analyse van en besluitvorming over investerings- en desinvesteringsdossiers (investerings en verkopen) in België en in Frankrijk;
- / voorstel tot benoeming van een bestuurder aan de gewone jaarvergadering;
- / voorstel tot benoeming van een commissaris;

- / analyseren van en besluitvorming over partnership (onder meer de kapitaalverhoging van Montea);
- / analyseren van en besluitvorming met betrekking tot thesaurie van de groep;
- / prognose voor het lopende boekjaar;
- / budget 2011;
- / aannemen van de IAS2 norm voor de gebouwen in herontwikkeling;
- / bankkredieten en met name het goedkeuren van nieuwe bilaterale overeenkomsten (Raket Invest & Alma Court)

Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2010 vier keer samengekomen waarvan twee keer in aanwezigheid van de externe auditoren voor het nazien van de rekeningen 2009 en het eerste semester 2010. De volgende zaken werden door het auditcomité behandeld:

- / het afsluiten van de rekeningen;
- / de thesaurie situatie en de beschikbare reserves;
- / de vooruitgang van de dossiers in portefeuille;

- / het kiezen van een nieuwe commissaris;
- / de hernieuwing van het mandaat van de commissarissen (2009-2012);
- / Analyse van de impact van de overgang van IAS40 naar IAS 2;
- / vastgoedwaarderingproces;
- / evaluatie van zijn eigen werking en van haar efficiëntie, zonder dit punt formeel in de notulen te hebben opgenomen.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2010 twee keer samen gekomen om te beraadslagen over:

1. De vergoeding van de managers en de toegang tot het houden van B-aandelen;
2. Het bestuderen van de voorstellen tot benoeming/hernieuwing van de mandaten binnen de raad van bestuur en haar comitees;
3. De jaarlijkse evaluatie van de werking van het comité en het verwezenlijken van zijn opdracht, zonder dit punt formeel in de notulen te hebben opgenomen.



Leden van de raad van bestuur

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering die hun mandaat op elk moment kan herroepen.

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

Maryse AULAGNON,

Tot 18 mei 2010, Bestuurder en voorzitter van het auditcomité, Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Parijs, Frankrijk).

Sinds 18 mei 2010, Vaste vertegenwoordiger van Affine SA (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk); voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2010: 3/3.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2010: 2/4.

Einde mandaat: mei 2013.

Maryse AULAGNON, Voorzitter Directeur-Generaal van Affine, "maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État", behaalde een diploma aan het ENA, aan het Institut d'Études Politiques en een DESS (diploma in gespecialiseerde hogere studies) in

economische wetenschappen. Na het uitoefenen van verschillende functies bij de Ambassade van Frankrijk in de Verenigde Staten en bij tal van ministeriële kabinetten (begroting, industrie) stapte zij in 1984 over naar de groep CGE (vandaag Alcatel) als directeur internationale zaken.

Vervolgens kwam zij bij Euris bij de oprichting in 1987 als Algemeen Directeur. In 1990 richtte zij de groep Affine op die zij sindsdien leidt. Zij neemt tevens deel aan verschillende beroepsorganisaties (voorzitter van de Club de l'Immobilier, bestuurder van de Fondation Palladio, Conseil Scientifique de l'EIF, ...). Zij is daarnaast ook bestuurder van Air France KLM en lid van de Conseil de Surveillance de BPCE, alsook bestuurder van culturele en universitaire organisaties (French American Foundation, Fondation Sasakawa).

Alain CHAUSSARD,

Tot 18 mei 2010, Vaste vertegenwoordiger van Affine SA (rue St Georges, 5, 75009 Parijs, Frankrijk); Voorzitter van de raad van bestuur.

Sinds 18 mei 2010, Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Nederland); Bestuurder; Lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2010: 3/3

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2010: 2/4

Einde mandaat: mei 2013.

Alain CHAUSSARD, Vicevoorzitter en Directeur-Generaal van Affine behaalde een diploma aan de École Centrale de Paris, aan het Institut d'Études Politiques en aan de École Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique. Hij behaalde eveneens een master wiskunde en een DEA in financiën. Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique, werd hij in 1989 adjunct directeur- generaal van de Banque Stern.

In 1992 keerde hij terug naar Crédit Lyonnais, waar hij als directeur bevoegd werd voor gespecialiseerde financiering en later voor speciale zaken van de Groep. In die hoedanigheid werd hij onder meer benoemd tot Voorzitter van Omnium immobilier de gestion en van de zaal Pleyel. Sedert 1996 is hij Adjunct Directeur- Generaal van Euris en in 1998 werd hij Directeur-Generaal van de groep Affine waar hij sinds 2000 vicevoorzitter is. Hij is daarenboven Voorzitter Directeur-Generaal van AffiParis en bestuurder van Pro Musicis, van de Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en en Voorzitter van de groep Centrale immobilier.

Ariel LAHMI,

Tot 18 mei 2010, Bestuurder (108 Boulevard de Courcelles, 75017 Paris, Frankrijk).

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 3/8.

Einde mandaat: 18 mei 2010.

Cyril AULAGNON

Vanaf 18 mei 2010, Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk)

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 4/8

Einde mandaat: mei 2013

Cyril Aulagnon, Directeur Strategie en Ontwikkeling van de Groep Affine, behaalde een diploma aan de Ecole HEC en tevens een licentie sociologie en wiskunde.

Hij begon zijn loopbaan beursmakelaar bij de bank BNP Paribas te New York, daarna specialiseerde hij zich in de vastgoedsector door te werken voor een investeringsfonds dat zich toespitste op Afrika Subsahara. Hij gaat daarna naar Concerto, het filiaal van Affine gespecialiseerd in logistiek, waarvan hij adjunct directeur wordt in 2009. In 2010 wordt hij directeur van Strategie en Ontwikkeling van de groep Affine, een

functie die hij tot op vandaag oefent. Hij is tevens bestuurder van AffiParis, een SICL genoteerd op Euronext Parijs gespecialiseerd in kantoorgebouwen in Parijs, en bestuurder van Logifine, een joint venture actief mbt logistiek ontwikkeld in samenwerking met MGPA.

Hij is lid van de commissie Valorisation Verte in het kader van de Grenelle de l'Environnement, lid van de commissie Prospective d'Afilog en verslaggever van de commissie Développement Durable van de vereniging Euronext-Finance & Innovation.

Didrik van CALOEN,
Bestuurder, Executive Management, CEO

Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA, Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR (Brussel) 0472.171.650.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Einde mandaat: mei 2013.

Voor een volledige biografie van de leden van de raad van bestuur/Executive Management, verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Christian TERLINDEN,
Bestuurder, Executive Management, CFO

Vaste vertegenwoordiger van Stratefin Management BVBA, Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR (Brussel) 0873.464.016.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Einde mandaat: mei 2013.

Voor een volledige biografie van de leden van de raad van bestuur/Executive Management, verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Patrick HENNIQUAU,
Bestuurder, Executive Management, CEO Banimmo France

Vaste vertegenwoordiger van PH Properties Investments BVBA, Prins Boudewijnlaan 19, 1150, Brussel, RPR (Brussel) 0878.005.002.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 7/8.

Einde mandaat: mei 2013.

Voor een volledige biografie van de leden van de raad van bestuur/Executive Management, verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Dominique de VILLE de GOYET,
Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité en voorzitter van het auditcomité sedert 18 mei 2010.

Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin), RPR (Nijvel), 0469.114.665.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2010: 4/4.

Einde mandaat: mei 2013.

Dominique de VILLE de GOYET werd geboren in 1954 en behaalde in 1977 een licentie in administratie en beheer aan de UCL (Louvain School of Management – IAG). Hij kan een ruime beroepservaring voorleggen, onder meer als Audit Manager bij PricewaterhouseCoopers (van 1977 tot 1985), lid van het directiecomité Investment Banking van Bank Degroof (van 1985 tot 1990), partner-zaakvoerder bij de Bank Puilaetco scs (van 1990 tot 2004) en als afgevaardigd bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers (2005). Hij is momenteel bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers en als vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA hij is Vice Voorzitter van de raad van bestuur van Puratos Group en bestuurder van de OAGC Holding.

Patrick Buffet,
Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité

Vaste vertegenwoordiger van PBA Sarl, rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 8/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2010: 3/3.

Einde mandaat: mei 2013.

Patrick Buffet, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines. Na tal van functies te hebben uitgeoefend bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de minister voor Energie (1978-1986), werd hij directeur Planning, Ontwikkeling en Beheerscontrole bij Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), CEO bij Sanders NV (1989-1991) en industrieel adviseur van de President van de Republiek. Patrick Buffet stapte vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid werd van het

directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 werd hij benoemd tot adjunct-directeur-generaal en lid van het uitvoerend comité van Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001). In 2001 wordt hij algemeen afgevaardigde van Suez waar hij verantwoordelijk is voor Strategie en Ontwikkeling en hij wordt er eveneens verantwoordelijk voor de Directie Internationale Zaken en de Commerciële Directie Frankrijk. Vanaf april 2007 wordt hij directeur-generaal van de groep ERAMET en gedurende de vijf voorbije jaren heeft hij, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

Hij is tevens voorzitter en Directeur Generaal van ERAMET; Voorzitter en directeur-generaal van de vennootschap LE NICKEL (Eramet Groep); Bestuurder van COMILOG (Eramet Groep) en lid van de raad van bestuur van BUREAU VERITAS en van RHODIA

Hij is ook lid van de raad van toezicht (conseil de surveillance) van ARCOLE INDUSTRIES.

Emmanuel van Innis,
Onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité
Nestor Plissartlaan 95, 1150 Brussel.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 7/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2010: 3/3.

Einde mandaat: mei 2013.

Emmanuel van Innis, geboren in 1947, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gasector. Hij is bestuurder van Suez-Tractebel en lid van het uitvoerend comité van GDF Suez, waar hij belast is met de directie van besturende kaderleden. Hij is Voorzitter van Contassur en Insutrel, van Telfin, Voorzitter en Gedelegeerd bestuurder van CEF, Vice-Voorzitter van Fabricom en Suez Energy Services Espana, bestuurder van GDF Suez Energy Services (France), GDF Suez Energy North America, Cosutrel, GDF Suez Universtiy, Acea Electrabel Produzione en Fabricom France. Hij is ook Voorzitter van de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), lid van het directiecomité van de Unie van Belgische Ondernemingen, bestuurder van SN Airholding, Lithobeton en

Pensiobel. Sedert 1992 is hij bestuurder van Electrabel waar hij in 1998 benoemd werd tot Vice-Voorzitter en in 2003 lid werd van het strategisch comité.

Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, Onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité

Vaste vertegenwoordiger van Alter SA, rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2010: 7/8.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2010: 4/4.

Einde mandaat: mei 2013.

Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, Harvard School (OPM), ESSCA, accountant en lid van de Compagnie des Commissaires aux Comptes, Senior Partner van PWC, waar hij van 1990 tot 2005 op internationale schaal leiding gaf aan de groep Distributie/Grootverbruik. Hij is Voorzitter geweest van de Supervisory Board van PWC audit. Daarvoor was hij 7 jaar actief bij de groep Euromarché (overgenomen door Carrefour) waar hij Directeur Generaal geweest is.

Momenteel is hij stichtend Voorzitter van de liefdadigheidsvereniging "l'Agence du Don en Nature" (EuroGiki). Operating Partner van Advent International Global Private Equity en Senior Advisor bij Morgan Stanley.

Hij is onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité respectievelijk bij Rémy Cointreau en bij Altran Technologies, hij is tevens bestuurder van de vereniging Gifts in Kind International (USA) en van Altran India.

Uitvoerend Management

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

Op 31 december 2010 was het directiecomité van Banimmo, samengesteld uit de volgende leden:

/ Strategy, Management and Investments BVBA, vaste vertegenwoordiger Didrik van Caloen. Chief Executive Officer van Banimmo

/ Stratefin Management BVBA, vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Financial Officer van Banimmo.

/ André Bosmans Management BVBA, vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-Generaal van Banimmo.

/ Thierry Kislanski Management BVBA, vaste vertegenwoordiger Thierry Kislanski. Head of Development van Banimmo.

/ Amaury de Crombrugge BVBA, vaste vertegenwoordiger Amaury de Crombrugge. Investment Manager van Banimmo.

/ PH Properties Investments BVBA, vaste vertegenwoordiger Patrick Henniquau. Chief Executive Officer van Banimmo France.

/ Voor een volledige biografie van de leden van het directiecomité (het uitvoerend management), verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Verklaring van de raad van bestuur en het directiecomité

De leden van de raad van bestuur en het directiecomité verklaren dat zij sedert de datum van de goedkeuring van het IPO prospectus (5 juni 2007) niet werden veroordeeld voor fraudemisdrijven, dat zij niet betrokken waren bij een faillissement, een surseance of een liquidatie en/of niet het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten.

Voor het detail van deze informatie met betrekking tot de periode voor de datum van het IPO prospectus verwijzen wij naar hoofdstuk 16.2 (blz 76 en 77) van het IPO prospectus dat beschikbaar is op de website van de vennootschap (www.banimmo.be).

1.5 // Beleid in geval van belangenconflicten

Toelichting bij de toepassing van het door de raad van bestuur uitgewerkte beleid betreffende transacties en andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders en leden van het uitvoerend management die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen:

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2010 waren er geen transacties of andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders of leden van het directiecomité van de vennootschap. Voor meer details verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.3.

1.6 // Werkwijze voor het evalueren van de raad van bestuur en zijn comités.

Informatie over de voornaamste kenmerken van de werkwijze voor het evalueren van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders:

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

1.7 // Bonus in de vorm van aandelen

Voornaamste kenmerken van incentives in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, goedgekeurd door of voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders:

De algemene vergadering heeft tijdens het boekjaar 2010 niet beraadslaagd over het toekennen van dergelijke incentives.



1.8 // Remuneratieverslag

Bezoldiging van de raad van bestuur

De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15 000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelnemen. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.

Voor hun deelname aan de raden van bestuur gedurende het boekjaar 2010 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL en Dhr. Emmanuel van Innis) een vergoeding van € 15 000. De twee niet-uitvoerende bestuurders (Affine SA en MAB Finances SAS) ontvangen eveneens elk een vergoeding van € 15 000, terwijl Holdaffine BV en Ariel Lahmi elk € 7500 ontvangen.

Bezoldiging van de comités van de raad van bestuur

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen op elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgelegd op € 1 000 exclusief BTW per lid. Deze zitpenningen zijn geplafonneerd op jaarbasis op € 3 000 voor het auditcomité en op € 1 000 voor het benoemings- en remuneratiecomité.

Voor het boekjaar 2010, wordt een vergoeding van € 3 000 toegekend aan Icode BVBA en Alter SA; en een vergoeding van € 1 000 aan Affine SA, PBA Sarl en Emmanuel van Innis, en een vergoeding van € 1 500 wordt toegekend aan MAB Finances SAS en Holdaffine BV.

Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de vennootschap en haar dochtervennootschappen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal zes personen) kwam in 2010 uit op een totaalbedrag van € 1 548 418,47.

Daarnaast werd aan alle aandelen van categorie B op 18 mei 2010 een totaal bedrag voor roerende voorheffing van € 2 356 183,18 uitgekeerd als preferent dividend. Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité dat nader wordt omschreven in sectie 12.3 "Algemene Inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochtervennootschappen aan hen toegekend. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO), bedraagt € 338 151,69. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1 210 266,78.

Informatie betreffende de dienstverleningsovereenkomsten met de leden van de bestuursorganen en leidinggevende organen van de vennootschap

Banimmo heeft een managementovereenkomst gesloten met elk lid van het directiecomité. Deze overeenkomsten werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden. De bruto jaarlijkse vergoeding verschilt naargelang het betreffende lid van het directiecomité. Het zijn overeenkomsten van onbepaalde duur die door ieder van de partijen kunnen beëindigd worden mits een opzegperiode (of een overeenkomstige vergoeding) van 12 à 24 maanden. Banimmo kan de overeenkomst zonder opzeg of vergoeding beëindigen in geval van zware fout van het desbetreffende lid van het directiecomité, in geval van controlewijziging binnen deze entiteit of in geval van vervanging van de vaste vertegenwoordiger van het desbetreffende lid van het directiecomité zonder voorafgaandelijk akkoord van Banimmo. De overeenkomsten bevatten een niet-concurrentiebeding dat van toepassing is zowel tijdens de duur van de overeenkomst, als tijdens een periode van 6 maanden na de verbreking ervan. Al deze overeenkomsten dateren van voor 1 juli 2009.

10.2. // Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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

2 / Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

De periode van één maand die voorafgaat aan de openbaarmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap.

Elke periode waarin als voorkennis aangemerkte informatie bekend is.

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

10.2.2. // Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen en werknemers

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

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

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

3 / Regels ter voorkoming van belangenconflicten

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

Drie bestuurders zijn op voorstel van de referentieaandeelhouder Affine benoemd en drie bestuurders zijn op voorstel van het management benoemd.

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

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochtervennootschappen, en anderzijds elke bestuurder of lid van het directiecomité, al dan niet bedoeld door de artikelen 523 of 524 van het Wetboek van vennootschappen, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2010 heeft geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

JAARREKENINGEN

1./ Geconsolideerde resultatenrekening	62
2./ Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	63
3./ Geconsolideerde balans	64
4./ Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	65
5./ Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	67
6./ Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	68
Toelichting 1 Algemene informatie	68
Toelichting 2 Overzicht van de belangrijkste boekhoudkundige methodes	68
Toelichting 3 Beheer van de financiële risico's	76
Toelichting 4 Belangrijke boekhoudkundige inschattingen en beoordelingen	77
Toelichting 5 Sectoriële informatie	78
Toelichting 6 Vastgoedbeleggingen	83
Toelichting 7 Materiële vaste activa	84
Toelichting 8 Participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	85
Toelichting 9 Financiële activa	88
Toelichting 10 Handelsvorderingen en andere vorderingen	90
Toelichting 11 Voorraden	91
Toelichting 12 Afgeleide financiële instrumenten	92
Toelichting 13 Kas en kasequivalenten	93
Toelichting 14 Kapitaal	94
Toelichting 15 Financiële schulden	95
Toelichting 16 Uitgestelde belastingen	96
Toelichting 17 Voorzieningen	98
Toelichting 18 Handelsschulden en andere schulden	99
Toelichting 19 Kosten van verhuring	100
Toelichting 20 Nettoresultaat uit verkopen	100
Toelichting 21 Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoed	101
Toelichting 22 Andere operationele kosten/opbrengsten	102
Toelichting 23 Administratieve kosten	102
Toelichting 24 Personeelskosten en erelonen van het directiecomité	103
Toelichting 25 Netto financiële kosten	103
Toelichting 26 Belastingen	104
Toelichting 27 Resultaat per aandeel	105
Toelichting 28 Dividend per aandeel	106
Toelichting 29 Latente passiva	106
Toelichting 30 Rechten en verbintenissen	107
Toelichting 31 Structuur van de groep	108
Toelichting 32 Informatie met betrekking tot verbonden ondernemingen	109
Toelichting 33 Aandeelhoudersstructuur	111
Toelichting 34 Bezoldigingen van de commissarissen en de personen met wie zij verbonden zijn	112
7./ Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekeningen	113
8./ Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo NV	115

1. / Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2010	2009	2008
Huurinkomsten		17 466	19 237	17 877
Kosten van verhuring	19	-3 207	-3 077	-2 699
Nettohuuropbrengst uit gebouwen		14 259	16 160	15 178
Netto resultaat op vastgoedverkoppen	20	254	18 011	6 074
Erelonen en beheersvergoedingen		1 274	1 300	831
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-2 978	-5 099	-6 718
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	400	0	0
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-826	-451	610
Vastgoedresultaat		12 383	29 921	15 975
Administratieve kosten	23	-7 072	-7 970	-7 911
Andere inkomsten		0	0	0
Operationeel resultaat		5 311	21 951	8 064
Financiële kosten	25	-11 980	-9 284	-9 174
Financiële opbrengsten	25	2 059	87	1 139
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	4 758	-2 441	-427
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	0	3 424
Resultaat voor belastingen		148	10 313	3 026
Belastingen	26	308	6 551	852
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		456	16 864	3 878
Resultaat van het boekjaar		456	16 864	3 878
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		456	16 864	3 878
- Minderheidsbelangen		0	0	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	0,04	1,28	0,27
- Aandelen B	27	0,04	3,55	1,07

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

2. / Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
NETTO RESULTAAT	456	16 864	3 878
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	649	458	0
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-297	0	958
Andere componenten van het globale resultaat	352	458	958
Globaal resultaat van de periode	808	17 322	4 836
Toewijsbaar aan :			
- Aandeelhouders van de vennootschap	808	17 322	4 836
- Minderheidsbelangen	0	0	0

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

3. / Geconsolideerde balans

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2010	2009	2008
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	113 057	115 899	161 862
Materiële vaste activa	7	1 528	1 432	1 421
Immateriële vaste activa		55	196	481
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	60 165	38 230	36 812
Uitgestelde belastingactiva	16	3 619	2 457	0
Langlopende financiële activa	9	41 033	18 407	18 084
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	2 504	1 409	1 822
TOTAAL VASTE ACTIVA		221 961	178 030	220 482
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden	11	162 888	125 021	119 058
Kortlopende financiële activa	9	13 167	9 882	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	7 367	6 254	10 544
Kortlopende belastingvorderingen		846	417	275
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	577	1 389	86
Kas en kasequivalenten	13	3 514	1 360	14 279
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		188 359	144 323	144 242
TOTAAL ACTIVA		410 320	322 353	364 724
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	128 008	128 008	128 275
Geconsolideerde reserves		8 750	21 228	16 099
Minderheidsbelangen		0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		136 758	149 236	144 374
PASSIVA				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	223 615	129 806	155 866
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	16	2 384	1 812	1 866
Voorzieningen	17	3 863	6 327	2 664
Handelsschulden en andere schulden	18	2 203	2 062	1 054
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		232 065	140 007	161 450
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	22 397	16 893	31 216
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	6 481	4 547	1 381
Kortlopende belastingschulden		468	57	1 419
Voorzieningen	17	23	319	122
Handelsschulden en andere schulden	18	12 128	11 294	24 762
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		41 497	33 110	58 900
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		410 320	322 353	364 724

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

4. / Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2010	2009	2008
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten				
NETTO RESULTAAT		456	16 864	3 878
- Belastingen	26	-308	-6 552	-852
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	0	-2 634	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	1	0	-3 424
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		-327	0	-668
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad		-254	-15 377	-6 074
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	2 978	5 099	6 718
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad		-400	0	0
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	67	49	60
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		101	276	319
- Waardeverminderingen op vorderingen		-54	49	115
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		-1 093	-615	-1 008
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-4 759	2 442	427
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt		34	0	0
- Rentelasten	25	6 833	5 848	7 527
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-1 534	-285	-471
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		5 147	3 435	1 647
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		6 888	8 599	8 194
Wijzigingen van het werkkapitaal:				
- Handelsvorderingen en andere vorderingen		-2 001	-4 034	-5 504
- Handelsschulden en andere schulden		1 249	-9 247	7 224
- Voorzieningen		-1 596	-4 251	-1 485
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-2 348	-17 532	235
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten		-389	-270	-118
Betaalde belastingen		-1 025	-607	-717
Terug ontvangen belastingen		0	12	88
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		3 126	-9 798	7 682

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2010	2009	2008
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen		-12 035	0	-1 969
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	0	0	-26 915
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-136	-1 162	-1 659
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	49 078	0
Aankoop van gebouwen in voorraad		-11 989	-29 488	-40 894
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	11	-12 972	-25 362	-33 315
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad		254	66 043	10 806
Aankoop van materiële vaste activa	7	-162	-60	-60
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	0	0	0
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	20	0	0	0
Aankoop van immateriële vaste activa		-16	-68	-561
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		56	76	53
Aankoop van participaties		-19 358	0	-13 985
Verkoop van participaties		180	0	6 246
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	-11	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1 743	1 742	1 456
Aankoop van financiële activa		-9 292	-3 420	-9 787
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	232	81	191
Verkoop van financiële activa		8 766	153	10 437
Leningen toegestaan aan verbonden partijen		-23 383	-747	-3 760
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		0	476	0
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		907	140	187
Andere		0	-1	0
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		-77 205	57 470	-103 529
Kasstroom uit de financieringsactiviteiten				
Nettoverhoging (-vermindering) van de kredietlijn		-10 054	-72 946	131 121
Nieuwe leningen		31 708	48 060	0
Terugbetaling van leningen		3	-217	-2 364
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)		74 150	0	0
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		2 250	-14 925	5 510
Betaalde intresten		-5 384	-7 173	-6 706
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 013	-1 301	681
Andere ontvangen intresten		226	64	94
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-13 682	-12 857	-16 736
Inkoop van eigen aandelen		0	-267	-1 286
Kapitaalvermindering		0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	0	0	0
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		77 204	-61 562	110 314
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		3 125	-13 890	14 467
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	389	14 279	-188
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	3 514	389	14 279

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

5. / Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(in duizenden euro)	Toelichtingen	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Totaal eigen vermogen
Saldo per 31 december 2007		129 561	28 739	158 300
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-1 286		-1 286
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde van de langlopende financiële activa Montea, per 31.12.2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	9		-1 567	-1 567
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea per 31.03.2008 ingevolge toepassing van vermogensmutatie vanaf 01.04.2008.	8		2 556	2 556
Anderes bestanddelen van opbrengsten en kosten van het boekjaar rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.			-31	-31
Resultaat van het boekjaar 2008 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			958	958
Resultaat van het boekjaar 2008			3 878	3 878
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2008			4 836	4 836
Dividenden			-17 476	-17 476
Saldo per 31 december 2008		128 275	16 099	144 374
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-267		-267
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2009 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	9		458	458
Resultaat van het boekjaar 2009 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			458	458
Resultaat van het boekjaar 2009			16 864	16 864
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2009			17 322	17 322
Dividenden	28		-12 193	-12 193
Saldo per 31 december 2009		128 008	21 228	149 236
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			426	426
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van kortlopende financiële activa Eeklo Invest, per 31.12.2009 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.			-297	-297
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	9		649	649
Resultaat van het boekjaar 2010 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			352	352
Resultaat van het boekjaar 2010			456	456
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2010			808	808
Dividenden			-13 712	-13 712
Saldo per 31 december 2010		128 008	8 750	136 758

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2010.

6. / Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1 // Algemene informatie

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

De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en haar exploitatiezetel is gevestigd aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem. De vennootschap is beursgenoteerd op de Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitgevoerd is georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloren heeft. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. 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.

De belangrijkste activiteit van de Vennootschap bestaat erin om ondergewaardeerde of verouderde onroerende activa van zekere omvang te identificeren, te kopen en te renoveren, en dit binnen de drie voorkeurmärkten, zijnde België, Frankrijk en Luxemburg. De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2010 met inbegrip van de toelichtingen opgesteld volgens IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") werd op 8 april 2011 door de Raad van Bestuur goedgekeurd en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering van 17 mei 2011.

Toelichting 2 // Overzicht van de belangrijkste boekhoudkundige methodes

De belangrijkste boekhoudkundige methodes die tijdens het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening werden gebruikt, worden hieronder beschreven. Behoudens andersluidende vermelding werden deze methodes constant voor alle behandelde boekjaren gehanteerd.

A. Grondslag van opstelling en verklaring van conformiteit met IFRS

De geconsolideerde jaarrekening van Banimmo per 31 december 2010 werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de IFRS-voorschriften zoals door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC ("International Financial Reporting Interpretations Committee").

Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie werden goedgekeurd tot en met 31 december 2010.

Deze geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans tegen hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële activa (inclusief de afgeleide financiële instrumenten) die werden gewaardeerd aan hun reële waarde.

Bij de opmaak van de jaarrekening volgens IFRS moeten een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen worden gedaan. De directie dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep.

De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de ramingen belangrijk zijn voor de jaarrekening worden toegelicht onder toelichting 4.

Gepubliceerde normen, wijzigingen van normen en interpretaties die in werking treden in 2010

De volgende normen, wijzigingen van normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf 1 januari 2010:

- Wijziging aan norm IFRS 3 "Bedrijfscombinaties"
- Wijziging aan de norm IFRS 1 en de norm IAS 27 - Herziening van de consolidatie van dochterondernemingen ingevolge het project "Business Combinations phase II"
- Wijziging aan de norm IFRS 2 - In geldmiddelen afgewikkelde op aandelen gebaseerde transacties binnen een groep van entiteiten
- Wijziging aan de norm IFRS 39 - Financiële instrumenten, voorwaarden inzake indekkingsinstrumenten
- IFRIC 12 "concessieovereenkomsten aangaande te leveren diensten";
- IFRIC 15 "overeenkomsten voor de bouw van onroerend goed";
- IFRIC 16 "indekking van een netto investering in een buitenlandse operatie";
- IFRIC 17 "uitkeringen van activa in natura aan eigenaars";
- IFRIC 18 "verwerking van activa ontvangen van cliënten".

Normen en interpretaties die nog niet van kracht zijn maar wel gepubliceerd werden.

- Wijziging aan de norm IAS 32 "Financiële instrumenten - classificatie van uitgegeven rechten";
- Wijziging aan de norm IAS 24 - "Toelichting op transacties met verbonden partijen"
- IFRIC 14 "vooruitbetalingen op minimale dekkingsgraad"
- IFRIC 19 "Aanzuivering van financiële schulden met eigenvermogensinstrumenten"

De groep Banimmo heeft ervoor gekozen deze nieuw gepubliceerde normen, reeds goedgekeurd door de Europese Unie, niet vóór de datum van inwerkingtreding toe te passen.

B. Consolidatiemethodes

De moedermaatschappij en alle dochterondernemingen die zij controleert, zijn opgenomen in de consolidatie.

I. DOCHTERONDERNEMINGEN

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor de Groep het financiële en operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50% van de stemrechten bezit.

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk de controle verwerft. Vanaf die datum integreert de Groep (de Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest.

De aankoopmethode wordt gebruikt om de overname van dochterondernemingen door de Groep te boeken. De kost van een overname stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, van de uitgegeven instrumenten met betrekking tot het eigen vermogen en van de passiva op de datum van de transactie, vermeerderd met de rechtstreeks aan de overname verbonden kosten. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de overname, en dit ongeacht het bedrag van de minderheidsbelangen.

Het positieve verschil tussen de aankoopprijs en de reële waarde van het aandeel van de netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto-activa van de overgenomen dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroeptransacties, evenals de niet gerealiseerde winst of het niet-gerealiseerde verlies, geëlimineerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt aan de hand van homogene waarderingsregels voor transacties of andere vergelijkbare gebeurtenissen binnen de Groep.

II. GEZAMENLIJK GECONTROLEERDE DOCHTERONDERNEMINGEN

De dochterondernemingen waarover de Groep samen met een of meerdere andere partners de controle uitoefent, en dit uit hoofde van een contractuele overeenkomst tussen de partijen, worden geboekt volgens de 'equity-methode' of vermogensmutatie-methode.

De aanschaffingsprijs omvat in voorkomend geval de bij aankoop betaalde goodwill. Indien de boekwaarde van deze goodwill de realisatiewaarde overschrijdt, wordt een waardevermindering geboekt ten laste van de resultatenrekening. Het aandeel van de Groep in het resultaat na overname van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt geboekt in het geconsolideerde resultaat en het aandeel in de schommelingen van het eigen vermogen (zonder impact op het resultaat) na de overname, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. De boekhoudkundige waarde van de participatie wordt aangepast aan het gecumuleerde bedrag van de schommelingen na de overname. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen of de gecumuleerde dividenden van een vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de

vennootschap, boekt de Groep de bijkomende verliezen niet, behalve indien de Groep in naam van de vennootschap een verbintenis heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast.

De latente winsten uit transacties tussen de Groep en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve wanneer de transactie, in het geval van een verkoop, geen waardeverlies oplevert. De boekhoudkundige methodes van ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast werden waar nodig aangepast zodat deze overeenstemmen met de boekhoudkundige methodes van de Groep.

III. GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

Geassocieerde deelnemingen zijn de entiteiten waarover de Groep niet de zeggenschap heeft, maar waarop zij een invloed van betekenis uitoefent die doorgaans gepaard gaat met het bezit van 20% tot 50% van de stemrechten.

De belangen in geassocieerde deelnemingen worden bij de eerste opname geboekt tegen aanschaffingswaarde en nadien volgens de vermogensmutatiemethode.

IV. CONVERSIE VAN DE JAARREKENING VAN DOCHTERONDERNEMINGEN UITGEDRUKT IN BUITENLANDSE DEVIEZEN

Er zijn op de datum van de afsluiting geen dochterondernemingen waarvan de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

C. Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardeinstijgingen binnen een perspectief op lange termijn of beide, worden verhuurd in het kader van korte-, middellange of langetermijncontracten en worden niet door de Groep gebruikt.

De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt tegen de kostprijs, met inbegrip van de initiële rechtstreekse kosten voor onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de tijdens de periode gemaakte kosten van leningen gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan. Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. De reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar is gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 31 mei en op 30 november) wordt bepaald door onafhankelijke experts en aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de prijsdaling verbonden aan de fiscale latentie in het kader van overeenkomsten voor de verkoop van aandelen, de verwachte investeringsuitgaven van de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van de kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde staat voor het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters werd vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2.500.000.

De kosten na eerste opname zijn opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden gedaan.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De terreinen die de groep aanhoudt in het kader van gewone huurovereenkomsten (erfpachtrechten) worden ingedeeld en geboekt als vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde indien zij voor het overige beantwoorden aan de definitie van een vastgoedbelegging. De waardering ervan tegen reële waarde wordt bepaald na aftrek van de contante waarde van de nog te betalen huurgelden.

Een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging, wordt geboekt onder materiële vaste activa en wordt gewaardeerd tegen de aankoopprijs tot de bouwwerken of renovatiewerken klaar zijn. Op dat ogenblik wordt het gebouw (dat niet eerder door zijn eigenaar is gebruikt) overgeboekt en achteraf als vastgoedbelegging gewaardeerd.

Evenwel worden de gebouwen in oprichting of onder renovatie met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging, wat de ontwikkelingen betreft gestart vanaf 1 januari 2009, onmiddellijk als vastgoedbelegging geboekt en gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De vastgoedbeleggingen die gerenoveerd worden met het oog op een soortgelijk gebruik in de toekomst worden verder opgenomen in de post vastgoedbeleggingen. Verworven of in aanbouw, in herontwikkeling of in renovatie zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de wederverkoop ervan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van de groep worden opgenomen onder voorraden overeenkomstig de voorschriften in IAS 2. De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden heringedeeld onder voorraden tegen hun reële waarde die op de datum van de bestemmingswijziging is bepaald.

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de groep van een handelsactiviteit die niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen in de post materiële vaste activa overeenkomstig de voorschriften in IAS 16 (kostprijsmodel). Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt dit overgeboekt naar vastgoedbeleggingen.

In dit geval wordt het positieve verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde op de datum van de bestemmingswijziging direct in het eigen vermogen verwerkt als herwaarderingsmeerwaarde (tenzij het gaat om de terugneming van een eerder geboekte waardevermindering, in hetwelk geval het positieve verschil tot het passende beloop in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa, met inbegrip van hotels en conferentiecentra, worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of vervaardigingswaarde, met aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De kosten voor aankoop of vervaardiging omvatten alle rechtstreekse kosten en de kosten nodig voor de inwerkingstelling.

De kosten van leningen voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.

De latere kosten worden opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De uitgaven voor herstelling en onderhoud die enkel bestemd zijn voor de instandhouding, en de waarde van de activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het af te schrijven bedrag van de materiële vaste activa wordt afgeschreven over de vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Materiële activa	Vermoedelijke levensduur
Gebouwen	20 – 50 jaar
Meubilair en kantooruitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de methode van afschrijving per component; deze worden hoofdzakelijk toegepast op de investeringen in hotels en conferentiecentra.

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

E. Immateriële activa

Immateriële activa zijn in hoofdzaak de aangekochte software en de rechten afkomstig uit films. De Groep Banimmo participeert in "Tax Shelter" investeringen ten einde te kunnen genieten van de eraan verbonden fiscale voordelen.

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

Financieringskosten worden niet opgenomen in de aankoopprijs van immateriële activa.

De immateriële activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Immateriële activa	Vermoedelijke levensduur
Software	3 jaar
Rechten	2 jaar

F. Vaste activa aangehouden voor verkoop en stopgezette bedrijfsactiviteiten

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als zijnde aangehouden voor verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het continue gebruik ervan. Vaste activa (of een groep van vaste activa) worden gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop.

Een stopgezette bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt beschouwd als zijnde aangehouden voor de verkoop en (a) een activiteit is of activiteiten voorstelt in een belangrijke of specifieke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een specifiek gecoördineerd plan om een activiteit of activiteiten in een belangrijke of specifieke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd overgenomen.

G. Voorraden

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op herverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo worden geboekt onder voorraden overeenkomstig de voorschriften van IAS 2.

Voor elk actief en bij elke nieuwe aankoop evalueert de Raad het actieplan van de onderneming en bepaalt of dit in overeenstemming is met de regels van IAS 2.

Daarentegen, indien op het einde van de herontwikkeling of herpositionering de Raad oordeelt dat er een belangrijke wijziging is in het beleggingsperspectief van het actief, wordt dit laatste gerangschikt onder de vastgoedbeleggingen.

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of tegen netto verkoopwaarde, indien deze lager is.

De gronden en de gebouwen die worden aangehouden met het oog op herverkoop worden opgenomen onder de post voorraden. Zij worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, inclusief de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten die verbonden zijn aan de vermoedelijke periode voor commercialisering. De kosten van leningen die worden gemaakt tijdens de aanbouw of renovatie van gebouwen worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om ze in gereedheid te brengen. De netto verkoopwaarde staat voor de verkoopprijs die conform normale activiteitsvoorwaarden wordt geraamd, na aftrek van de kosten voor verkoop, en rekening houdend met het doel waarbinnen dit actief is aangehouden en het tijdspectief noodzakelijk voor de herontwikkeling en herpositionering.

H. Waardeverminderingen op materiële en immateriële vaste activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden ieder jaar onderworpen aan een waardeverminderingstest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer hun realiseerbare waarde omwille van specifieke gebeurtenissen of omstandigheden in vraag wordt gesteld. Een waardevermindering

wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop of de bedrijfswaarde, als deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardevermindering worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, het laagste niveau dat onafhankelijke kasstromen oplevert. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren zodat waardeverminderingstests kunnen worden gedaan. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergieën die voortvloeien uit de aankoop. Voor niet-financiële activa (andere dan de goodwill) die waarde hebben verloren, wordt de eventuele terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum gecontroleerd. De waardeverminderingen van de goodwill zijn niet omkeerbaar.

I. Financiële activa

Financiële activa worden, met uitzondering van afgeleide financiële instrumenten, initieel gewaardeerd tegen de reële tegenwaarde, uitgegeven voor de verwerving ervan, inclusief de transactiekosten. De Groep boekt haar financiële activa volgens de volgende categorieën:

- leningen en schuldvorderingen,
- activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot einde looptijd en
- activa beschikbaar voor verkoop.

De classificatie hangt af van de redenen voor de aankoop van de financiële activa:

- Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt genoteerd zijn. Zij maken deel uit van de vlottende activa, afgezien van deze instrumenten waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt. Deze laatste worden geboekt onder vaste activa. Leningen en vorderingen worden in de balans geboekt bij respectievelijk financiële activa en handelsvorderingen en andere vorderingen, en dit tegen hun kostprijs die volgens de methode van de daadwerkelijke rentevoet wordt afgeschreven;
- De financiële activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot hun vervaldag zijn financiële activa anders dan afgeleide producten (derivaten), met vaste of nader te bepalen te innen bedragen en vaste vervaldagen, waarvoor de groep het voornemen heeft en in staat is ze aan te houden tot aan de vervaldag. Deze activa worden geboekt tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.
- De voor verkoop beschikbare activa zijn een restcategorie welke de financiële activa omvat die geen deel uitmaken van de eerder vermelde categorieën, en die de groep niet wenst en/of kan behouden tot op de vervaldag. Zij zijn opgenomen onder de vaste activa, behalve indien de directie deze binnen een termijn van twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum wil verkopen. Deze voor de verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarden worden in het eigen vermogen geboekt, en dit tot de waarde van deze activa vermindert of ze worden verkocht. Op het ogenblik van de verkoop wordt de in het eigen vermogen gecumuleerde winst of verlies overgeboekt naar de resultatenrekening.

De genormaliseerde aankoop en verkoop van financiële activa wordt geboekt op de datum van betaling.

J. Handelsvorderingen en andere vorderingen

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet aanzienlijk is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur zwak is (compromitterende financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, faling...). Een waardevermindering wordt vastgesteld indien het verschil tussen de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) en de boekwaarde van de vordering negatief wordt.

De betaling van voorschotten en verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

K. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties) om haar blootstelling aan het renterisico, welke het gevolg is van haar financieringsactiviteiten, in te dekken.

Evenwel zijn de IFRS criteria om deze instrumenten in de consolidatie te kunnen kwalificeren als tot indekking bestemd instrument niet voldaan. Onze hieronder bepaalde IFRS waarderingsregels laten ons toe beide boekhoudmethodes (als tot indekking bestemd instrument en cash-flow indekking) te gebruiken.

De afgeleide instrumenten, aangehouden met het oog op transacties, worden onder de vaste of vlottende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van het onderliggende.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op afsluitingsdatum van het contract en worden vervolgens gewaardeerd aan reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De wijze van boeking van de erop betrekking hebbende winsten of verliezen hangt af van de bestemming van de instrumenten als indekking en, in voorkomend geval, de aard van de gedekte elementen. De schommelingen van de reële waarden van de financiële instrumenten (met uitzondering van de als indekking bestemde instrumenten) worden in de resultatenrekening geboekt, onder de rubriek "Financiële kosten".

Bij het afsluiten van dergelijke afgeleide financiële instrumenten kan de Groep deze bestemmen tot indekking van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cash flow hedge).

De door de Groep gehanteerde voorwaarden opdat een afgeleid financieel instrument als een tot indekking bestemd instrument kan worden aanzien zijn de volgende:

- het verband tot indekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd.
- het verband tot indekking is zeer doeltreffend ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig de algemene politiek van de Groep inzake beheer van risico's.

De aldus aangewezen verbanden tot indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tenslotte wordt de efficiëntie van het indekkingsverband doorlopend geëvalueerd.

De indekkingen van kasstromen hebben tot doel het risico van de wijzigingen inzake kasstromen verbonden aan de in de balans opgenomen activa en passiva te verminderen. De wijzigingen in reële waarde van ingedekte kasstromen worden geboekt onder het eigen vermogen. Vervolgens wordt dit bedrag overgeboekt naar resultaat tijdens het boekjaar dat het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet doeltreffend gedeelte van het indekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het indekkingsverband niet meer doeltreffend wordt zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgegeven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek "Financiële kosten".

L. Kas en kasequivalenten

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

M. Kapitaal

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

N. Financiële schulden

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

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

O. Handelsschulden en andere schulden

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

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

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

voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en andere schulden.

P. Kapitaalsubsidies

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

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de uitgaven waarvoor de subsidies werden verregen.

Q. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat omvat de gewone belasting en de uitgestelde belasting. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (terug te krijgen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (terug te krijgen) belasting van voorgaande boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Geen uitgestelde belastingen worden evenwel geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.

De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.

De Groep voert bepaalde transacties met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen uit via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil tussen de fiscale basis en de reële waarde van vastgoedbeleggingen die zijn ondergebracht in vennootschappen, die in de toekomst waarschijnlijk zullen worden verkocht via een niet belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de post "Vastgoedbeleggingen" wordt de waarschijnlijke prijsverlaging in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.

Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.

De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en –passiva voor de verschillende dochterondernemingen niet verrekend worden.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan participaties in dochterondernemingen en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, behalve

indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

R. Personeelsvoordelen

I. VOORDELEN OP KORTE TERMIJN

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren.

De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Andere schulden".

Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop IFRS 2 van toepassing is wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen en dit gespreid op lineaire basis over de resterende verwervingsperiode van de rechten.

II. VOORDELEN NA UITDIENSTTREDING

De Groep heeft een pensioenplan met vaste bijdragen voor haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via vaste bijdragen die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij. In dit geval is de Groep niet gebonden door enige in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting om bijkomende bijdragen te storten in de veronderstelling dat de activa niet zouden volstaan om, voor alle personeelsleden, de prestaties in het kader van de geleverde diensten tijdens het lopende boekjaar of tijdens de vorige boekjaren te betalen.

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

III. ONTSLAGVERGOEDINGEN

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt vóór de normale pensioendatum of wanneer het personeelslid of de personeelsleden vrijwillig instemmen om in ruil voor voordelen te vertrekken, wordt een voorziening aangelegd voor zover er een verplichting is voor de Groep. Deze voorziening wordt geactualiseerd wanneer voordelen voor meer dan twaalf maanden moeten worden uitbetaald.

S. Voorzieningen

Voorzieningen voor huurwaarborgen toegestaan in het kader van de verkoop van vastgoed, voor technische waarborgen, voor rechtszaken of voor sanering worden geboekt wanneer:

- de Groep gebonden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden
- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen die economische voordelen vertegenwoordigen noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd als de groep overeenkomsten onder bezwarende titel heeft gesloten, welke tot gevolg hebben dat er een, uit een contractuele verbintenis voortvloeiend onvermijdelijk verlies, afgedekt zal moeten worden.

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op een beste schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting.

Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

T. Huurovereenkomsten

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

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt. De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen. De huurinkomsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de inkomsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervalddag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.
- Ofwel financieringshuurovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leases aangehouden activa worden door de groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease en de ongegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien de groep optreedt als huurder (lessee) in huurovereenkomsten, kan het eveneens gaan om:

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarvan de huurlasten lineair in de resultatenrekening worden geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De terreinen waarvan het vruchtgebruik aan de groep is verleend op basis van erfpachtovereenkomsten worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven nader zijn toegelicht onder "Vastgoedbeleggingen".
- Ofwel financieringshuurovereenkomsten ("financiële leases") die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleasede goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden gepasseerd op de balans na aftrek van de financiële kosten. Op de activa die het voorwerp uitmaken van financiële leases wordt een afschrijvingslast geboekt die op soortgelijke wijze wordt berekend als voor de materiële en immateriële vaste activa. De leasebetalingen worden uitgesplitst tussen enerzijds de financieringslasten die in de resultatenrekening worden opgenomen op basis van een constante periodieke rentevoet, en anderzijds de afschrijving van het schuldsaldo.

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

U. Erkenning van opbrengsten

Naast de opbrengsten uit de huurovereenkomsten waarvan sprake in het vorige punt "Huurovereenkomsten", realiseert de Groep opbrengsten uit overeenkomsten van dienstverlening en beheer van gebouwen (opgenomen in de post Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening verwerkt op basis van de periode waarin de diensten zijn verleend.

De inkomsten uit de verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de risico's en voordelen inherent aan de eigendom van de gebouwen worden overgedragen aan de koper,
- de groep is niet langer betrokken bij het beheer zoals dat normalerwijze toekomt aan de eigenaar, en is niet betrokken bij de effectieve controle van de verkochte gebouwen,
- het is waarschijnlijk dat de economische voordelen verbonden aan de transactie toekomen aan de Groep en de kosten gedaan en nog te doen voor de transactie op betrouwbare wijze kunnen worden geraamd

Deze inkomsten worden bepaald op basis van het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde van het gebouw, zoals die in de laatste geconsolideerde jaarrekening is vermeld, vermeerderd met de tijdens het boekjaar als aankoopprijs geboekte kosten, of indien het gebouw tijdens hetzelfde boekjaar verworven is door een vergelijking te maken met de aanschaffingsprijs.

V. Sectoriële informatie

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico's en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omstandigheden. Een activiteitensector is een apart onderdeel van een vennootschap dat is betrokken bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen verschillen van de risico's en de rentabiliteit van andere activiteitensectoren.

W. Overzicht van de kasstromen

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het nettoresultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

X. Invloed van de wijziging van de boekhoudkundige normen

De beslissing om bepaalde gebouwen te herklasseren onder IAS2 heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale denkoefening van de bestuursorganen van Banimmo met betrekking tot de keuze tussen de normen IAS/IFRS (IAS 2, IAS16 of IAS40) die het meest aangepast zijn aan de verschillende types vastgoedactiva van haar

portefeuille. Zoals voorzien in het referentiestelsel IAS/IFRS vereist deze analyse onvermijdelijk het nemen van een beslissing omdat het klasseren moeilijk is. Banimmoo heeft verschillende criteria weerhouden (voornamelijk de aard van repositioneringsverrichtingen zowel op het vlak van de renovatie als op commercieel vlak, de duur van het behouden van het goed en de intentie om het te verkopen) om deze beslissing op een permanente en coherente manier te nemen.

De norm IAS 2 voorziet het boeken van de vastgoedactiva als voorraden en het behoud ervan aan hun acquisitieprijs verhoogd met de kosten van de werken voor zover die activa verworven werden met de duidelijke en vastgestelde bedoeling om ze te verkopen (in overeenstemming met de gebruikelijke businesscyclus van de verwerver).

Deze activa vallen dus buiten het toepassingsveld van IAS 40 en ze zullen niet gewaardeerd worden volgens het concept van de juiste waarde in stijgende of dalende lijn.

De norm IAS 2 geeft aan dat de voorraden moeten gewaardeerd worden aan de laagste kost en de laagste netto realisatiewaarde, wat er op neerkomt dat er bij elke afsluiting een pariteitstest zal moeten uitgevoerd worden.

Het aannemen van IAS 2 voor bepaalde gebouwen laat toe om:

- Rekening te houden met de evolutie van de beroepsactiviteit van Banimmoo die binnen het kantoorsegment, meer en meer gericht is op de ontwikkeling van nieuwe gebouwen die beantwoorden aan betere milieunormen waarvan de gebruiker voorafgaandelijk gekend is.
- De kwaliteit en de leesbaarheid van onze financiële informatie naar de markt toe te verbeteren door het beperken van grote waardeverschillen.

Banimmoo heeft zich ook geïnspireerd op de boekhoudkundige praktijken van andere beursgeïnteresseerde vastgoedbedrijven zoals Aternor en Immoel die een gelijkaardige vastgoedactiviteit hebben.

Praktisch gezien heeft elk actief van de portefeuille het voorwerp uitgemaakt van een specifieke analyse voorafgaand aan een mogelijke herklassering in IAS 2.

De activa North Plaza, Da Vinci H3 en H5, Prins B 5, Arts 27, Rakeststraat (Electrolux) in België en Clamart, Galerie Vaugirard, Galerie St Germain en Rouen in Frankrijk werden geherklasseerd in IAS 2.

Dit heeft tot gevolg dat de sinds hun acquisitie gecumuleerde wijzigingen van de juiste waarde in een eerste fase teruggedraaid werden. Vervolgens werd de waarde die daaruit resulteerde (dwz de economische en boekhoudkundige acquisitiewaarde verhoogd met de renovatiekosten) vergeleken met de potentiële netto realisatiewaarde door de kosten van de nog uit te voeren werken om het actief uiteindelijk te kunnen verkopen hierin te integreren.

Als het resultaat van die test negatief is, dan wordt een waardevermindering geregistreerd.

Overeenkomstig de norm IAS 8, werden de balans en de resultatenrekeningen van 2008 en 2009 volledig aangepast en hieronder in extenso gepubliceerd.

De impact op het niveau van het eigen vermogen blijft beperkt.

Dit eigen vermogen gaat op 31/12/2009 van €142 Mio naar €149 Mio, dit is een verschil van 4,4% op 3 jaar.

De rubriek « Courante activa – Voorraden » bedraagt op 31/12/2009 €125 Mio in plaats van €1 Mio.

Het resultaat van het boekjaar 2008 gaat van €4,25 Mio naar €3,88 Mio en in 2009 van €11,01 Mio naar €16,86 Mio.

De verandering heeft geen impact op de berekening van de bankratio « Loan to Value » in het kader van onze financieringsovereenkomsten.

BANIMMO N.V. - GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

	31/12/09 Herwerkt	31/12/09	Aanpassing 31/12/09	31/12/08 Herwerkt	31/12/08	Aanpassing 31/12/08
Huuropbrengsten (2007 lineaire spreiding reeds ingebrepen)	19236	19236	0	17877	17877	0
Kosten van verhuring (2007 lineaire spreiding reeds ingebrepen)	-3077	-3077	0	-2699	-2699	0
NETTO OPBRENGST VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	16159	16159	0	15178	15178	0
NETTO RESULTAAT VAN VASTGOEDVERKOPEN	18011	18011	0	6074	3651	2423
Erelonen en beheersvergoedingen	1300	1300	0	831	831	0
Wijzigingen van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-5099	-11648	6549	-6718	-3477	-3241
Aanpassingen van waarde van voorraden (IAS 2)	0	0	0	0	0	0
Andere bedrijfskosten	-451	-451	0	610	610	0
VASTGOED RESULTAAT	29920	23371	6549	15975	16793	-818
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7970	-7970	0	-7911	-7911	0
RECURRENT BEDRIJFSRESULTAAT	21950	15401	6549	8064	8882	-818
Netto financiële kosten	-9197	-9197	0	-8035	-8035	0
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-2441	-2441	0	-427	-427	0
RESULTAAT VAN DE VERKOOP VAN DEELNEMINGEN IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST		0	0	3424	3424	0
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	10312	3763	6549	3026	3844	-818
Belastingen	6552	7243	-691	852	404	448
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	16864	11006	5858	3878	4248	-370

BANIMMO N.V. - GECONSOLIDEERDE BALANS - VERMELDING VAN DE RUBRIEKEN DIE GEWIJZIGD ZIJN DOOR HET AANNEMEN VAN IAS 2

	31/12/09 Herwerkt	31/12/09	Wijziging 31/12/09	31/12/08 Herwerkt	31/12/08	Wijziging 31/12/08	31/12/07 Herwerkt	31/12/07	Wijziging 31/12/07
ACTIVA	322 353	317 044	5 309	364 723	364 649	74	234 181	233 289	892
Vaste activa	178 031	296 848	-118 817	220 482	338 571	-118 089	176 922	224 719	-47 797
Vastgoedbeleggingen IAS 40	115 899	233 401	-117 502	161 862	251 881	-90 019	133 217	167 933	-34 716
Materiële vaste activa	1 432	1 432	0	1 421	29 491	-28 070	1 424	14 505	-13 081
Materiële vaste activa	2 458	3 773	-1 315	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	144 322	20 196	124 126	144 241	26 078	118 163	57 259	8 570	48 689
Voorraden IAS 2	125 020	894	124 126	119 057	894	118 163	49 583	894	48 689
TOTAAL VERPLICHTINGEN	322 353	317 044	5 309	364 723	364 649	74	234 181	233 289	892
EIGEN VERMOGEN	149 236	142 899	6 337	144 375	143 896	479	158 344	157 452	892
Kapitaal	128 008	128 008	0	128 276	128 276	0	129 562	129 562	0
Geconsolideerde reserves	21 228	14 891	6 337	16 099	15 620	479	28 782	27 890	892
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Langlopende verplichtingen	140 007	141 035	-1 028	161 449	161 854	-405	29 519	29 519	0
Langlopende financiële schulden	129 806	129 806	0	155 866	155 866	0	21 931	21 931	0
Uitgestelde belastingpassiva	1 812	2 840	-1 028	1 865	2 270	-405	3 221	3 221	0

Toelichting 3: Beheer van de financiële risico's

De Groep is onderworpen aan een bepaald aantal risico's die een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep, met name:

A. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

De waardering van vastgoedactiva en het bedrag van hun huurinkomsten worden in sterke mate beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, zou een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Een dergelijke daling zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen. Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft de Groep besloten te opteren voor een investeringsbeleid dat is gebaseerd op diversificatie, en dit zowel vanuit het geografische standpunt (België, Luxemburg, Frankrijk) als vanuit sectorieel standpunt (kantoren, handelsruimte met inbegrip van conferentiecentra, en semi-industriële gebouwen). Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om haar operationele marge te verhogen dankzij een betere spreiding van de algemene kosten.

B. Financieringsrisico

De activiteiten van de Groep vereisten aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust op de openbare uitgifte van obligaties met warrants in 2010, op bancaire kredietlijnen en op de mogelijkheid om een via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen

op de kapitaalmarkt (zie toelichting 15). De schuldgraad van de Groep bedraagt 60% van het balanstotaal eind 2010 (46% eind 2009 en 51% eind 2008).

C. Risico's verbonden aan de rentevoeten

De Groep financiert haar activiteiten gedeeltelijk via bankkredieten met variabele rentevoeten. Daarom, en rekening houdend met het feit dat Banimmo systematisch een beroep doet op mechanismen ter indekking van de rentevoet voor een ingedekte periode van systematisch vier jaar, kan een sterke stijging van de rentevoeten na die periode een invloed hebben op de kost van de financiering van de vastgoedbeleggingen van de Groep en tegelijkertijd ook de vraag naar vastgoedbeleggingen doen afnemen, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van de Groep (zie toelichting 12).

D. Wisselkoersrisico's

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

E. Kredietrisico

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is bijzonder klein (zie toelichting 10).

WERKWIJZE EN HYPOTHESEN GEBRUIKT OM DE REËLE WAARDE TE BEPALEN, PER TYPE VAN AANGEWENDE TECHNIEK:

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2010</i>	Toelichting	Boekwaarden			Reële waarden		
			Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
FINANCIËLE ACTIVA								
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde		12	578			578	Niveau 3	578
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		9		10 772		10 772	Niveau 1	10 772
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop		9		3 106		3 106	Niveau 3	3 106
Andere kortlopende en langlopende financiële activa		9			40 322	40 322	Niveau 3	40 322
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen		10			5 738	5 738	Niveau 3	5 738
Andere vorderingen (*)		10			270	270	Niveau 3	270
Kas en kasequivalenten		13	3 514			3 514	Niveau 3	3 514
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE ACTIVA			4 092	13 878	46 330	64 300		64 300

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

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2010</i>	Toelichting	Boekwaarden		Reële waarden			
			Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal	
FINANCIËLE PASSIVA								
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde		12	6 481			6 481	Niveau 3	6 481
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen		15		172 007		172 007	Niveau 3	172 007
Obligatieleningen		15		74 005		74 005	Niveau 3	74 005
Ontvangen waarborgen		18		2 203		2 203	Niveau 3	2 203
Leveranciers en andere schulden (**)		18		9 069		9 069	Niveau 3	9 069
TOTAAL DER FINANCIËLE PASSIVA			6 481	257 284	263 765	263 765		263 765

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

NB : Hierarchie inzake reële waarde :

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

Toelichting 4 // Belangrijke boekhoudkundige inschattingen en beoordelingen

Om de activa en passiva opgenomen in de geconsolideerde balans te kunnen waarderen dient de Groep noodzakelijkerwijze in bepaalde domeinen over te gaan tot bepaalde schattingen en een oordeel te vellen. De toegepaste inschattingen en beoordelingen berusten op de beste informatie die beschikbaar was op het ogenblik dat de financiële rekeningen werden afgesloten. In verband met hun toekomstgerichte karakter komen de inschattingen echter per definitie zelden overeen met de werkelijke prestaties zodat aan de boekhoudkundige waarderingen die daaruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere mate van onzekerheid verbonden is. Hieronder worden de inschattingen en beoordelingen nader toegelicht die een invloed van betekenis kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva:

- De uitgestelde belastingsactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;

- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben worden afgeschreven volgens de lineaire methode en dit op basis van een inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- Tijdens het boekjaar 2009 heeft de groep de nuttige levensduur en de restwaarde herzien van de hotels opgenomen onder de groep "Conferinvest", in de geconsolideerde rekeningen geboekt op basis van de vermogensmutatiemethode. Deze boekhoudkundige wijziging had een verhoging van het geconsolideerd nettoresultaat van de groep Banimmo ten belope van EUR 1,4 miljoen tot gevolg.
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2010 is de weerhouden expert de Crombrughe & Partners n.v. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:

- een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% werd vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen;
- een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.

- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.
- Zoals meer in detail besproken in toelichting 2 (punt X), heeft de Groep beslist om bepaalde gebouwen te herklasseren naar de gebouwen in voorraad en op deze geherklasseerde gebouwen de norm IAS 2 toe te passen; voorgaande jaren werden herwerkt.

Toelichting 5 // Sectoriële informatie

Zoals verklaard onder toelichting 2 heeft de toepassing door de groep Banimmo van de norm IFRS 8 ter vervanging van de norm IFRS 14 per 31 december 2009 geen betekenisvolle wijziging van de sectoriële informatie tot gevolg.

De sectoriële informatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering gebruikt door de het Hoofd van de Operationele Beslissingen (het directiecomité) om de toewijzing van de middelen te verrichten en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering aangemaakt door het directiecomité aan de Raad van Bestuur en het Auditcomité.

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

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

A. Geografische sectoren

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

I. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2010

(in duizenden euro)	Op 31 december 2010	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		10 953	6 514	-	17 467
Kosten van verhuring		-2 627	-581	-	-3 208
Nettohuurinkomsten van gebouwen		8 326	5 933	-	14 259
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		254	-	-	254
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-	-	-	-
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		254	-	-	254
Erelonen en beheersvergoedingen		964	310	-	1 274
Vastgoedresultaat		7 945	4 438	-	12 383
Administratieve kosten		-5 716	-1 356	-	-7 072
Bedrijfsresultaat per sector		2 230	3 081	-	5 311
Netto financiële kosten				-	-9 921
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-	4 758
Belastingen				-	308
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-	456

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2010 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2010	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		15	121	-	136
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)		12 290	25 177	-	37 467
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		174	5	-	179
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		156	12	-	168

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2010 weer:

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2010</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		219 689	112 038	18 428	350 155
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		43 862	16 303	-	60 165
TOTALE ACTIVA		263 551	128 341	18 428	410 320
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		147 269	105 013	21 280	273 562

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

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden en uitgestelde belastingen. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingsschulden, de handelsschulden en andere schulden.

II. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2009

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2009</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		15 197	4 040	-	19 237
Kosten van verhuring		-2 444	-633	-	-3 077
Nettohuurinkomsten van gebouwen		12 753	3 407	-	16 160
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		116 979	-	-	116 979
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-98 968	-	-	-98 968
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		18 011	-	-	18 011
Erelonen en beheersvergoedingen		1 050	250	-	1 300
Vastgoedresultaat		28 008	1 913	-	29 921
Administratieve kosten		-6 203	-1 767	-	-7 970
Bedrijfsresultaat per sector		21 805	146	-	21 951
Netto financiële kosten					-9 197
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast					-2 441
Belastingen					6 551
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					16 864

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2009 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2009	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		1 106	55	-	1 161
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)		24 780	30 070	-	54 850
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		83	45	-	128
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		317	8	-	325

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2009 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2009	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		183 288	87 550	13 285	284 123
Deelnemingen in onderneming waarop vermogensmutatie is toegepast		24 842	13 388	-	38 230
TOTALE ACTIVA		208 130	100 938	13 285	322 353
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		73 192	81 964	17 960	173 116

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

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden en uitgestelde belastingen. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden en andere schulden.

III. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2008

(in duizenden euro)	Op 31 december 2008	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		15 485	2 392	-	17 877
Kosten van verhuring		-2 277	-422	-	-2 699
Nettohuurinkomsten van gebouwen		13 208	1 970	-	15 178
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		10 807	-	-	10 807
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-4 733	-	-	-4 733
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		6 074	-	-	6 074
Erelonen en beheersvergoedingen		581	250	-	831
Vastgoedresultaat		14 872	1 103	-	15 975
Administratieve kosten		-6 170	-1 741	-	-7 911
Bedrijfsresultaat per sector		8 702	-638	-	8 064
Netto financiële kosten					-8 035
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast					427
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast (zie toelichting 20)					3 424
Belastingen					852
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					3 878

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2008 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2008</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		26 867	8 496	-	35 363
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)		57 578	16 632	-	74 210
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		596	12	-	608
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		372	6	-	378

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2008 weer:

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2008</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		240 052	60 854	27 006	327 912
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		29 585	7 227	-	36 812
TOTALE ACTIVA		269 637	68 081	27 006	364 724
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		148 251	43 483	28 615	220 349

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

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden en uitgestelde belastingen. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingsschulden, de handelsschulden en andere schulden.

B. Activiteitensectoren

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
NETTOHUURINKOMSTEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	7 650	9 812	10 391
Winkelruimte	2 384	3 476	3 020
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	10 034	13 288	13 411
NETTOHUURINKOMSTEN VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	3 181	4 294	3 494
Winkelruimte	4 251	1 654	972
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	7 432	5 948	4 466
NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES			
Kantoorgebouwen	254	17 381	1 706
Winkelruimte	-	630	4 368
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	254	18 011	6 074
VASTGOEDRESULTAAT			
Kantoorgebouwen	5 755	25 323	7 137
Winkelruimte	6 628	4 598	8 838
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	12 383	29 921	15 975
TOTAAL DER ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	89 524	92 331	123 284
Winkelruimten	23 533	23 568	38 578
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	82 847	70 157	94 264
Winkelruimten	80 041	54 864	24 794
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
NIET-TOEGEWENZEN ACTIVA	134 375	81 433	83 804
TOTAAL	410 320	322 353	364 724
AANKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	123	901	27 491
Winkelruimte	13	260	7 872
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	136	1 161	35 363
AANKOOP VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD			
Kantoorgebouwen	12 290	24 780	57 610
Winkelruimte	25 177	30 070	16 600
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
TOTAAL	37 467	54 850	74 210

Toelichting 6 // Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Openingsbalans	115 899	161 862	133 217
Gekapitaliseerde uitgaven	136	1 161	1 659
Aankopen	-	-	26 915
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	6 789
Verkopen (toelichting 20)	-	-42 025	0
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-2 978	-5 099	-6 718
OP AFSLUITINGSDATUM	113 057	115 899	161 862

Regelmatig doet de Groep aankopen (of verkopen) van aandelen, van een voor een bijzonder doel opgerichte vennootschap welke op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, een (of meerdere) gebouwen bezit. Dergelijke aankoop/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen maar als een aankoop/verkoop van gebouwen.

De verwervingen door aankopen van aandelen houden verband met overnames van de voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten («special purpose entities») waarvan de verworven nettoactiva vrijwel uitsluitend bestaan uit vastgoed en die bijgevolg niet als bedrijfscombinaties worden beschouwd in de zin van IFRS 3.

De bij deze transacties verworven activa en passiva zien er samengevat als volgt uit:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Vastgoedbeleggingen	-	-	6 789
Diverse activa en passiva	-	-	-4 774
Verworven nettoactiva	-	-	2 015
In contanten betaalde aankoopprijs	-	-	-2 015
Verworven nettokasmiddelen	-	-	46
Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen	-	-	-1 969

Overigens bevatten de verkopen gebouwen die zijn overgedragen door de verkoop van aandelen van voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten («special purpose entities»). Deze transacties worden niet als beëindigde bedrijfsactiviteiten beschouwd in de zin van IFRS 5.

De bij deze transacties overgedragen activa en passiva zien er samengevat als volgt uit:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Vastgoedbeleggingen	-	18 236	-
Diverse activa en passiva	-	-1 123	-
Overgedragen nettoactiva	-	17 113	-
Overdrachtprijs van aandelen	-	18 614	-
Overgedragen nettokasmiddelen	-	- 361	-
Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen	-	18 253	-

In 2008 bedroegen de verwervingen € 33 704.000, met name voor de volgende gebouwen:

- Brussel (België), Humaniteitslaan 292;
- Saran-Orléans II (Frankrijk), Rue Thomas Edison 131;
- Fontenay sous Bois (Frankrijk), Rue Dalayrac 90-94.

In 2009 bedroegen de verkopen met name de volgende gebouwen:

- Antwerpen (België), Noorderlaan 147 - Atlantic House
- Brussel (België), Picardiestraat 13-49/Stroobantsstraat 48 - Picardie Park
- Eeklo (België), Stationstraat 82 - Kruger Center

Toelichting 7 // Materiële vaste activa

(in duizenden euro)	Meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste activa	Totaal
Op 01/01/2008			
Aankoopwaarde	726	1317	2043
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-620	-	-620
NETTOWAARDE	106	1317	1423
Boekjaar 2008			
Nettowaarde bij opening	106	1317	1423
Aankopen	60	-	60
Verkopen	-2	-	-2
Waardeverminderingen	-6	-	-6
Afschrijvingen	-54	-	-54
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	104	1317	1421
Op 31/12/2008			
Aankoopwaarde	774	1317	2091
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-670	-	-670
NETTOWAARDE	104	1317	1421
Boekjaar 2009			
Nettowaarde bij opening	104	1317	1421
Aankopen	60	-	60
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-49	-	-49
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	115	1317	1432
Op 31/12/2009			
Aankoopwaarde	834	1317	2151
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-719	-	-719
NETTOWAARDE	115	1317	1432
Boekjaar 2010			
Nettowaarde bij opening	115	1317	1432
Aankopen	163	-	163
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-67	-	-67
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	211	1317	1528
Op 31/12/2010			
Aankoopwaarde	997	1317	2314
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-786	-	-786
NETTOWAARDE	211	1317	1528

De andere materiële vaste activa vertegenwoordigen 100% van de residuele eigendomsrechten op het Hotel - Conferentiecentrum Dolce La Hulpe, gelegen in Terhulpen. Het goed is belast met een zakelijk erfpachtrecht ten gunste van de vennootschap Dolce La Hulpe, indirect in het bezit van Banimmo ten belope van 49% en opgenomen in de

consolidatie volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 8 en 31).

De toevoeging aan de afschrijvingen van meubilair en informatica-materieel werd toegewezen aan de administratieve kosten.

Toelichting 8 // Participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

De bewegingen met betrekking tot de participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Bij opening	38 230	36 812	11 052
Aankopen	19 582	-	13 985
Kapitaalverhogingen	-	-	-
Deelname in de kosten van de vereffening van het samenwerkingsverband met de groep Pramerica (toelichting 31)	-	11	-
Verkopen (toelichting 20)	-180	-	-2 822
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	4 758	-2 442	-427
Ontvangen dividenden	-1 743	-1 743	-1 456
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	-	12 208
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea per 31.03.2008 ingevolge toepassing van vermogensmutatie vanaf 01.04.2008.	-	-	2 555
Herklassering in 2009 naar het passief van de balans van de uitgestelde belastingen op de waardering van de vastgoedbelegging Jardin Des Quais SNC.	-	4 097	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	-1 227	-	-
Overboeking van een andere rubriek (toelichting 9)	745	1 495	1 717
OP AFSLUITINGSDATUM	60 165	38 230	36 812
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	18 456	19 736	23 976
Beurswaarde van de genoteerde effecten	19 589	20 765	22 516

Per 31 december 2009 is het aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie werd toegepast negatief en dit hoofdzakelijk ingevolge het aandeel in het resultaat van Montea, vooral beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de afgeleide producten.

Per 31 december 2010 zijn de resultaten van de ondernemingen waarop vermogensmutatie werd toegepast sterk toegenomen zowel op het operationeel vlak als inzake waardeaanpassing op de activa in portefeuille en op de financiële instrumenten.

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

Maatschappelijke benaming	Land		Activa		Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat ¹
2008		*	*					
Eudip Three NV (vereffend)	België	KL	109	KL	7	-	50%	-1
Immo T'Serclaes NV	België	KL	1 060	KL	709	-	50%	14
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	999
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	3			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	331
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	84			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	11 618	LL	16 942	4 337	50%	513
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	7 014	KL	2 042			
JM Consulting SARL (verkocht in 2008)	Frankrijk	LL	5	LL	-	516	49,90%	40
JM Consulting SARL (verkocht in 2008)	Frankrijk	KL	607	KL	264			
Devimo Consult NV (verkocht in 2008)	België	LL	1 863	LL	1 575	13 498	32,50%	315
Devimo Consult NV (verkocht in 2008)	België	KL	5 208	KL	4 889			
Conferinvest NV	België	LL	92 090	LL	88 223	36 458	49,00%	-535
Conferinvest NV	België	KL	10 118	KL	13 981			
Montea Comm VA	België	LL	211 128	LL	54 593	14 024	23,26%	-2 091
Montea Comm VA	België	KL	13 153	KL	67 044			
PPF Brittany sca	Luxemburg	KL	15	KL	4	-	33,30%	-7
PPF Brittany GP sàrl	Luxemburg	KL	2	KL	3	-	33,30%	-5
								-427
2009		*	*					
Immo T'Serclaes NV (in vereffening)	België	KL	1 061	KL	681	-	50%	5
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-75
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	7			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-38
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	3	KL	91			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	11 920	LL	15 455	5 227	50%	568
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	7 158	KL	2 873			
Conferinvest NV	België	LL	91 554	LL	81 367	32 880	49,00%	-391
Conferinvest NV	België	KL	7 721	KL	17 849			
Montea Comm VA	België	LL	207 364	LL	126 796	16 334	23,26%	-2 496
Montea Comm VA	België	KL	8 900	KL	4 999			
PPF Brittany sca (vereffend)	Luxemburg		-		-	-	-	-15
PPF Brittany GP sàrl (in vereffening)	Luxemburg	KL	29	KL	52	-	33,30%	-
								-2 442

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN (VERVOLG)

Maatschappelijke benaming	Land		Activa		Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat ¹
2010		*		*				
Immo T'Serclaes NV (vereffend)	België	KL	-	KL	-	-	50%	-1
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	199
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	13			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	100
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	98			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	10 926	LL	14 816	4 434	50%	2 169
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	9 225	KL	4 733			
Conferinvest NV	België	LL	90 590	LL	80 206	35 796	49,00%	825
Conferinvest NV	België	KL	10 253	KL	18 879			
Montea Comm VA	België	LL	236 466	LL	69 539	17 097	14,80%	1 690
Montea Comm VA	België	KL	22 333	KL	65 153			
City Mall Development NV	België	LL	88 368	LL	74 171	-	38,25%	-224
City Mall Development NV	België	KL	16 386	KL	1 704			
								4 758

(*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

¹⁾ Het aandeel van Banimmoo in het nettoresultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.

De afsluitingsdatum voor de rekeningen van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast valt op 31 december, behalve voor de volgende participaties:

- Immo T'Serclaes: 28 februari maar vereffend in 2010
- Project Development Survey and Management CVBA et JM Consulting SARL: 30 september.

Op 28 februari 2006 heeft Banimmoo, samen met de groep Affine ondertussen aandeelhouder geworden van Banimmoo, 50% verworven van de SNC Les Jardins des Quais (vennootschap naar frans recht) welke een actief met commerciële bestemming bezit gelegen in Bordeaux.

In juli 2007 heeft Banimmoo een raamakkoord gesloten met de investeerder en Amerikaanse investment manager "Pramerica Real Estate Investors" met als doel vastgoedtransacties in Europa uit te voeren. Banimmoo heeft in dat verband een 33,30%-belang genomen in twee joint ventures en heeft zich ertoe verbonden een totaalbedrag van € 20 miljoen in deze joint ventures te investeren. In oktober 2009 werd besloten een einde te stellen aan de samenwerkingsovereenkomst en over te gaan tot de ontmanteling van de structuren en in het bijzonder de vereffening van de twee vennootschappen, PPF Brittany sca en PPF Brittany GP sarl.

Ingevolge verschillende transacties in 2008 heeft Banimmoo haar participatie in het kapitaal van Montea versterkt, tot een percentage van 23,26% op 31 december 2008. Deze participatie wordt geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie sinds 1 april 2008.

In 2010 heeft Banimmoo op de kapitaalverhoging van Montea ingeschreven; deze nieuwe aandelen worden geboekt onder de "Kortlopende financiële activa".

Op 31 december 2010 vermindert bijgevolg de deelneming op lange termijn van 23,26% naar 14,80%.

In augustus 2010 heeft Banimmoo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development welke de meerderheid bezit in City Mall Investment waarin Banimmoo eveneens een deelneming van 30% bezit. Economisch, langs deze twee vennootschappen, bezit Banimmoo 38,25% in drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra.

Wij verwijzen tevens naar toelichting 31 voor meer informatie over de geassocieerde ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

Toelichting 9 // Financiële activa

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Langlopende leningen	37 928	15 121	18 067
Kortlopende leningen	2 395	4 812	-
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	13 877	8 356	17
OP AFSLUITINGSDATUM	54 200	28 289	18 084

A. Langlopende leningen

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
BIJ OPENING	15 121	18 067	16 018
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	23 245	11	3 589
Ontvangen terugbetalingen	-	-566	-
Renteopbrengsten	307	84	177
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-980	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-745	-1 495	-1 717
OP AFSLUITINGSDATUM	37 928	15 121	18 067

De intrestvoeten van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen worden vermeld in toelichting 32.

Begin 2007 heeft Banimmo 51% van zijn deelneming in Dolce La Hulpe verkocht aan twee Belgische investeerders. Vanaf die datum is het resterende 49% belang geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie, terwijl een achtergestelde lening van € 14,71 miljoen eind 2010, € 12,75 miljoen eind 2009 en € 13,25 miljoen eind 2008 (aandeel van de Groep) op het actief van de geconsolideerde balans is opgenomen..

In 2010 heeft Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development en 30% in haar filiaal City Mall Invest, wat een deelneming vertegenwoordigt van 38,25% in 3 ontwikkelingen van winkelcentra door de groep. Banimmo heeft in dit kader eveneens een

intrestdragende mezzaninefinanciering van €35 miljoen toegestaan waarvan 20 miljoen zijn vrijgegeven.

Per 31 december 2010 omvat deze post hoofdzakelijk leningen toegestaan door de Groep aan de geassocieerde ondernemingen Les Jardins des Quais SNC, Conferinvest n.v. (moedermaatschappij van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly) en City Mall Invest s.a.

Er is geen contractuele vervaldag vastgelegd voor de lening toegestaan aan Les Jardins des Quais SNC. Een achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van €12,25 miljoen heeft vervaldag 31 januari 2014; de andere achtergestelde leningen op lange termijn aan de Groep Conferinvest hebben vervaldag 20 februari 2019. De achtergestelde lening toegestaan aan City Mall Invest n.v. van € 20 miljoen heeft vervaldag 27 augustus 2015.

B. Kortlopende leningen

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
BIJ OPENING	4 812	-	-
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	735	-
Ontvangen terugbetalingen	-3 097	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	672	3 090	-
Overboeking van langlopende leningen	-	980	-
Renteopbrengsten	8	7	-
OP AFSLUITINGSDATUM	2 395	4 812	-

Een achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 0,98 miljoen heeft vervalddag 30 juni 2010, stilzwijgend verlengd en een niet achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 0,735 miljoen wordt stilzwijgend verlengd telkens voor perioden van 3 maand.

Een vordering van € 3,09 miljoen op Eeklo Invest, vennootschap buiten de consolidatiekring sinds eind 2009, werd terugbetaald in februari 2010 door de koper van de aandelen van de vennootschap.

C. Financiële activa beschikbaar voor verkoop

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
BIJ OPENING	8 356	17	13 775
Aankopen	9 292	3 124	9 528
Verkopen / terugbetaling	-5 647	-17	-9 511
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	1 227	-	-12 208
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	4 774	-
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	-	-	-1 567
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	649	458	-
OP AFSLUITINGSDATUM	13 877	8 356	17
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-10 772	-5 070	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 105	3 286	17

In 2006 heeft Banimmo haar semi-industriële activa gelegen te Grobbendonk en Herentals ingebracht in de vennootschap Montea Comm VA, in het kader van de beursintroductie van deze laatste. Montea Comm VA werd op 17 oktober 2006 op Euronext Brussel genoteerd. Bij de inbrengtransactie heeft Banimmo 448 536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroductie echter 17 942 aandelen verkocht in het kader van de "green shoe" die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren.

Ingevolge de gezamenlijke aankoop met Montea in 2008 van site Unilever gepaard met de verwerving van 259 279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144 061 aandelen bezit Banimmo sinds eind 2008 23,26% van het kapitaal en wordt Montea sinds het tweede trimester 2008 door toepassing van vermogensmutatie geconsolideerd.

Op 2 juli 2010 heeft Banimmo ingeschreven op 476 532 aandelen bij de kapitaalverhoging van € 39,95 miljoen gelanceerd door Montea. Deze investering vertegenwoordigt een bedrag van € 9,292 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn geboekt onder de "Kortlopende financiële activa". Een bedrag van € 1,227 miljoen, zijnde de waarde van het inschrijvingsrecht van de nieuwe aandelen, is overgeboekt van de post "Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast" naar de post "Kortlopende financiële activa".

Tijdens het tweede semester van 2010 werden er van deze 476 532 nieuwe aandelen Montea reeds 17 939 verkocht.

In 2009 heeft Banimmo alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House te Antwerpen overgedragen aan een groep van institutionele en private beleggers middels de uitgifte van vastgoedcertificaten georganiseerd samen met de Bank Degroof. Banimmo zelf heeft 15%, zijnde 65 van deze certificaten onderschreven voor een tegenwaarde van € 3 250 000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 161 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

In september 2010 werd een storting van € 2 228,29 per certificaat, zijnde € 144 838,85 als terugbetaling van kapitaal ontvangen. Dit brengt de waarde van de certificaten op € 3 105 161,15 per 31 december 2010.

Eind december 2009 heeft Banimmo de contrôle (55%) over de vennootschap Eeklo Invest afgestaan aan een koper; het tweede deel van de aandelen (45%), afgestaan in februari 2010, is in de geconsolideerde balans 2009 opgenomen als financiële activa beschikbaar voor verkoop voor een tegenwaarde van € 5 070 000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 297 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

De langlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2010 voor een bedrag van € 41,033 miljoen vertegenwoordigen de som van de langlopende leningen (€ 37,928 miljoen) en de langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop (€ 3,105 miljoen).

De kortlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2010 voor een bedrag van € 13,167 miljoen vertegenwoordigen de som van de kortlopende leningen (€ 2,395 miljoen) en de aandelen Montea gehouden voor verkoop op korte termijn (€ 10,772 miljoen).

Toelichting 10 // Handelsvorderingen en andere vorderingen

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Brutohandelsvorderingen	6 126	5 683	7 653
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-388	-443	-410
Nettohandelsvorderingen	5 738	5 240	7 243
Regularisatierekeringen	10	2	1
Gestort voorschot	-	-	-
Andere vorderingen	4 123	2 421	5 122
	9 871	7 663	12 366
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-2 504	-1 409	-1 822
KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN	7 367	6 254	10 544

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 683 000 in 2010 (2009: € 319 000 en 2008: € 2 190 000).

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit over te dragen kosten in verband met de lineaire spreiding van de huurgelden, werken en commissies.

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2010 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 249 000 (2009: € 232 000 en 2008: € 116 000), alsook een terugnemering van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 144 000 (2009: € 10 469 en 2008: € 242). De toevoeging en de terugnemering van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werd geboekt onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22) in de resultatenrekening.

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
BIJ OPENING	443	410	351
Waardeverminderingen op vorderingen	249	232	116
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-160	-172	-187
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen	-	-17	130
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-144	-10	-
OP AFSLUITINGSDATUM	388	443	410

Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Wat de handelsvorderingen uit huur betreft, is het kredietrisico naar het oordeel van Banimmo klein, aangezien de kans op wanbetaling van zijn portefeuille historisch zeer laag is. In 2008 bedroeg de waardevermindering € 115 467 netto (waarvan € 115 709 waardevermindering en € 242 terugnemering van waardevermindering). In 2009 bedroeg de waardevermindering € 221 049 netto (waarvan € 231 518 waardevermindering en € 10 469 terugnemering van waardevermindering). Voor 2010 bedroeg de waardevermindering € 105 585 netto (waarvan € 249 216 waardevermindering en € 143 631 terugnemering van waardevermindering).

Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 2 465 853 bedragen, waarvan € 1 076 052 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, en het saldo van € 1 389 801 met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden.

Toelichting 11 // Voorraden

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

De bewegingen kunnen als volgt worden uitgesplitst:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
BIJ OPENING	125 021	119 058	49 584
Aankopen	24 495	29 488	40 895
Gekapitaliseerde uitgaven	12 972	25 362	33 315
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	400	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-48 887	-4 736
OP AFSLUITINGSDATUM	162 888	125 021	119 058
DETAIL OP AFSLUITINGSDATUM			
Aanschaffingswaarde	165 638	128 171	122 208
Geboekte waardeverminderingen	-2 750	-3 150	-3 150
OP AFSLUITINGSDATUM	162 888	125 021	119 058

Regelmatig doet de Groep aankopen (of verkopen) van aandelen, in een voor een bijzonder doel opgerichte vennootschap welke op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, één (of meerdere) gebouwen bezit. Dergelijke aankoop/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen maar als een aankoop/verkoop van gebouwen.

De verkopen omvatten gebouwen welke zijn overgedragen door de verkoop van aandelen van voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten («special purpose entities»). Deze transacties worden niet als beëindigde bedrijfsactiviteiten beschouwd in de zin van IFRS 5.

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Gebouwen in voorraad	-	48 887	4 736
Andere activa en passiva	-	1 422	-60
Overgedragen nettoactiva	-	50 309	4 676
Overdrachtprijs van de aandelen	-	12 100	7 339
Overgedragen nettokasmiddelen	-	-3 969	-23
Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen	-	8 131	7 316

In 2008 bedroegen de verwervingen € 40 894.879, met name de volgende gebouwen:

- Kontich (België), Prins Boudewijnlaan 5 (naakte eigendom);
- Brussel (België) Koning Albert II laan, 9 - North Plaza;
- Parijs (Frankrijk), Boulevard de Vaugirard 30-32 - Rue Falguière 31-35;

In 2008 betrof de verkoop een gebouw genoemd Gérardchamps, gelegen te Verviers in België.

In 2009 was de enige aankoop ten belope van € 29 488.000 een gebouw gelegen 6^e arrondissement van Parijs gekend onder de naam Marché-Saint-Germain.

In 2009 betrof de verkoop het project Mobistar; dit gebouw werd eind oktober 2009 in gebruik genomen en verkocht aan een Duits fonds.

In 2010 bedroegen de verwervingen € 24 495.000, met name de volgende gebouwen:

- Rouen (Frankrijk), rue la champmeslé 54 bis
- Eragny-sur-Oise (Frankrijk), winkelcentrum "Art de Vivre"

Ingevolge de evolutie inzake verhuring van het gebouw Da Vinci H5, is de netto realisatiewaarde van dit gebouw op positieve wijze geëvolueerd en een terugneming van waardevermindering ten belope van € 400 000 werd geboekt.

Toelichting 12 // Afgeleide financiële instrumenten

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

(in duizenden euro)	2010		2009		2008	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	556	-	1 269	-	86	-
Verkochte floor opties	-	5 023	-	3 626	-	1 280
Collars (combinatie van cap en floor)	22	592	120	364	-	-
Swaptions (opties op swaps)	-	866	-	213	-	-
Renteswaps	-	-	-	344	-	101
	578	6 481	1 389	4 547	86	1 381

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de dekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn per 31 december 2010 de volgende:

(in duizenden euro)	Optie ⁽¹⁾	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
PERIODE				
2010-2011	cap	-	5,00%	25 000
2010-2011	cap ko	5,25%	4,55%	30 000
2010-2011	cap ko	5,50%	4,55%	40 000
2011-2012	cap ko	5,35%	4,35%	50 000
2009-2012	cap	-	2,50% - 3%	15 000
2009-2014	cap	-	2,50% tot 4,00%	20 000
2010-2014	cap	-	3,15% - 4%	35 000
2012-2014	cap	-	4,00%	55 000
2011-2012	floor ki	3,15%	4,35%	50 000
2009-2012	floor	-	1,65% tot 2,65%	15 000
2009-2014	floor	-	1,65% tot 2,80%	20 000
2010-2014	floor	-	1,60% tot 2,80%	35 000
2012-2014	floor	-	2,80% - 2,90%	55 000

(in duizenden euro)	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
PERIODE				
2009-2012	collar	3,15%	1,50% à 2,65%	20 000
2009-2012	collar	3,15%	1,60% à 2,60%	10 000
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6 250

(in duizenden euro)	Afgeleide	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
PERIODE				
2010-2013	irs (2)	1,95% tot 2,50%	Euribor 3 maand	20 000
2010-2013	irs (2)	1,90% tot 2,50%	Euribor 3 maand	17 000

(1) cap: plafondrente
 floor: bodemrente
 cap ko: Cap-transactie van het type barrière-optie
 floor ki: Floor-transactie van het type barrière-optie
 (2) irs: interest rate swap of renteswap

De Groep heeft op 31 december 2010 opties afgesloten (caps, floors en collars), en renteswaps om zich in te dekken tegen toekomstige schommelingen van de rentevoeten die worden toegepast op de financiële schulden en op de kredietlijn die is toegestaan door de Bank Aareal en waarvoor een minimumdekking van 60% moet worden nageleefd.

Deze afgeleide instrumenten zijn afgesloten om het rentesvoetrisico in te dekken, niet alleen op de bestaande schulden, maar ook op de in de komende jaren verwachte schulden (met degressieve dekking).

Banimmo heeft in de loop van de drie laatste boekjaren geen dekkingsboekhouding toegepast.

De financiële instrumenten worden gewaardeerd door actualisatie van de toekomstige kasstromen op basis van een intrestcurve op afsluitingsdatum. Deze actualisatie wordt meegedeeld door de verschillende bankinstellingen waarbij deze verrichtingen werden afgesloten. Deze waarderingsmethode stemt overeen met niveau 3 van de hiërarchie IFRS 7 (toelichting 3 C).

De waarde van deze indekkingsinstrumenten hangt af van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2010 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten uitkomen op € 2327458 (€ 2312517 eind 2009). Omgekeerd, zou een daling van de rentevoet van dezelfde omvang een negatieve invloed hebben van € 2448617 (€ 3141850 eind 2009) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 13 // Kas en kasequivalenten

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Termijnbeleggingen	-	-	10000
Liquide middelen	3514	1360	4279
TOTAAL	3514	1360	14279

Sedert 2006 heeft de Groep een "cashpooling"-overeenkomst gesloten met een bankgroep die zorgt voor de automatische compensatie van de creditsaldo's met de kortlopende uitstaande bankschulden. Deze overeenkomst omvat alle vennootschappen van de Groep die 100% dochterondernemingen zijn. De deposito's worden op die manier

conform dezelfde voorwaarden vergoed als de bankvoorschotten op korte termijn.

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

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Kas en kasequivalenten	3514	1360	14279
Kaskrediet (toelichting 15)	-	-971	-
TOTAAL	3514	389	14279

De liquiditeiten vertegenwoordigen de bedragen die op lopende rekening beschikbaar zijn.

Toelichting 14 // Kapitaal

	Aandelen klasse A	aandelen klasse B	Totaal aandelen	Gestort kapitaal	Uitgiftekosten	Eigen aandelen	Totaal
	Aantal aandelen (in duizenden)			(in duizenden euro)			
Op 1 januari 2008	10319	1038	11357	132055	-2493	-	129562
Inkoop van eigen aandelen	-64	-	-64			-1286	-1286
Op 31 december 2008	10255	1038	11293	132055	-2493	-1286	128276
Inkoop van eigen aandelen	-20	-	-20			-268	-268
Op 31 december 2009	10235	1038	11273	132055	-2493	-1554	128008
Op 31 december 2010	10235	1038	11273	132055	-2493	-1554	128008

De aandelen van klasse A geven recht op een gewoon dividend.

Op de aandelen van klasse B werd ingeschreven door het Management en deze aandelen geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend dooft uit na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B is er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo houdt 84.229 eigen aandelen aan per 31 december 2010.

Alle aandelen zijn per 31 december 2010 volgestort. Elk aandeel van categorie A en B geeft recht op één stem.

Op 1 september 2006 hebben Affine en het Management een aandeelhoudersovereenkomst gesloten die op 24 mei 2007 gewijzigd werd. Deze stelt de principes vast van gedeelde controle van de vennootschap tussen twee aandeelhouders: Affine en het Management.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 om middernacht, en eindigt automatisch op die datum, tenzij in geval van verlenging. Hierna volgen de kernpunten van deze aandeelhoudersovereenkomst inzake de politiek van dividenduitkering:

Aandelen B.

Het Management heeft alle aandelen B in handen, welke 9,1% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven naast het gewone dividend recht op een tijdelijk preferent dividend dat wordt vastgelegd overeenkomstig artikel 39 van de statuten. Dit recht vervalt na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016. Het aantal aandelen B blijft ongewijzigd.

Preferent dividend.

Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend dat wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en dat elk jaar wordt bepaald aan de hand van het rendement op het eigen vermogen dat wordt berekend op de hierna gestelde wijze. Dit recht op preferent dividend vervalt in 2017, na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

Preferent dividend - berekeningswijze.

Het economisch eigen vermogen waarmee eind 2010 rekening dient te worden gehouden is het eigen vermogen dat op 31 december 2009 in de geconsolideerde balans van Banimmo is opgenomen, vermeerderd of verminderd met (i) afschrijvingen, waardeverminderingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen, voorraden en financiële activa of passiva (ii) afschrijvingen, waardeverminderingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen, voorraden en financiële activa of passiva gehouden in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

Als netto economische winst is te verstaan het netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met (i) winsten/verliezen (na fiscale latentie) uit de jaarlijkse herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en passiva, overeenkomstig de IFRS-normen (IAS40 en IAS39) (ii) de toevoegingen en terugnemingen van waardeverminderingen (na fiscale latentie) op gebouwen in voorraad gewaardeerd aan netto realisatiewaarde overeenkomstig de IFRS norm (IAS 2).

Voor elk boekjaar in kwestie worden vier als bedrag uitgedrukte rendementsschijven vastgelegd op basis van het percentage tussen (i) de netto economische winst zoals die is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo en (ii) het Economisch eigen vermogen:

- een eerste schijf van 10% tot 12% (de « Eerste schijf»);
- een tweede schijf van 12% tot 14% (de « Tweede schijf»);
- een derde schijf van 14% tot 16% (de « Derde schijf»); en
- een vierde schijf voor wat hoger is dan 16% (de « Vierde schijf»).

Het totale brutobedrag van het preferent dividend voor elk boekjaar in kwestie, dat onder de aandelen B verdeeld moet worden, is gelijk aan de som van de volgende bedragen:

- 25% van het bedrag van de Eerste schijf;
- 30% van het bedrag van de Tweede schijf;
- 35% van het bedrag van de Derde schijf; en
- 40% van het bedrag van de Vierde schijf;

zonder dat het totaalbedrag evenwel hoger mag zijn dan vier miljoen euro (€ 4000.000), in welk geval het tot dat bedrag zal worden beperkt.

Een meer gedetailleerde definitie is te raadplegen op de site (artikel 39 van de statuten).

Toelichting 15 // Financiële schulden

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Langlopend			
Kredietlijn — vlottende rente	79 592	78 006	151 216
Leasing — vlottende rente	3 969	4 215	4 650
Bankleningen — vlottende rente	66 049	47 585	-
Obligatielening — vaste rente	74 005	-	-
	223 615	129 806	155 866
Kortlopend			
Kredietlijn — vlottende rente	17	5	1 120
Leasing — vlottende rente	239	219	-
Bankleningen — vlottende rente	1 728	-22	-
Kaskrediet (toelichting 13)	-	971	-
Thesauriebewijzen	17 928	15 712	30 087
Obligatielening - vaste rente	2 476	-	-
Andere financiële schulden	9	8	9
	22 397	16 893	31 216
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	246 012	146 699	187 082

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Leningen met vlottende rente	169 522	146 691	187 073
Leningen met vaste rente	76 482	-	-
Renteloze schulden	8	8	9
	246 012	146 699	187 082

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De leningen van de Groep zijn overigens tegen het risico van renteschommelingen ingedekt door afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties - zie toelichting 12). De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

A. Kredietlijn

In maart 2001 werd aan de Groep een kredietfaciliteit toegestaan voor een bedrag van € 200 miljoen. In juli 2006 werd deze kredietlijn heronderhandeld en opgetrokken tot een bedrag van € 225 miljoen. Deze werd in 2007 teruggebracht tot € 215 miljoen, in 2008 tot € 190 miljoen en in 2010 tot € 147,5 miljoen. Deze kredietfaciliteit is gedekt door een hypothecair mandaat voor een zelfde waarde vermeerderd met 10% ter dekking van de diverse kosten verbonden aan de lening. De kredietfaciliteit heeft ten belope van € 117,5 miljoen een vaste vervaldag die is vastgesteld op 5 september 2011 en ten belope van € 30 miljoen op 28 september 2012.

Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerving te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw. De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 maand tot 12 maanden. Banimmo heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om zijn bankschuld af te lossen. Vanaf juli 2006 wordt de rentevoet voor deze kredietfaciliteit gelijkgesteld met de Euribor-rente vermeerderd met een variabele commerciële marge die afhangt van de reële waarde van de gebouwen en het opnemingsniveau op het ogenblik van elke aanwending van het krediet. De groep beschikt op 31 december 2010 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 63 773 000 (€ 108 522 000 op 31 december 2009 en € 268 100 000 op 31 december 2008). De groep heeft op 31 december 2010 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 74,9 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 87,4 miljoen (eind 2009 een hypothecair mandaat ten belope van € 142,6 miljoen en eind 2008 een hypothecair mandaat van € 209 miljoen) om deze schulden te waarborgen.

B. Leasing met vlottende rente

Een vastgoedbelegging gelegen in Frankrijk is aangekocht met een leasingovereenkomst met vervaldag september 2020. Het gedeelte interest, per trimester betaalbaar, is berekend aan Euribor 3 maand verhoogd met een marge.

C. Bankleningen met vlottende rentevoet

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

Buiten het gesyndiceerd krediet heeft Banimmo in 2009 drie en in 2010 twee nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal van € 50,4 miljoen in 2009 en € 22,5 miljoen in 2010 teneinde progressief haar financieringsbronnen te diversifiëren; een bedrag van € 2 370 000 eind 2009 en € 4 725 300 eind 2010 werd niet gebruikt.

De Groep heeft op 31 december 2010 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 11,6 miljoen (€ 6,7 miljoen op 31 december 2009) en een hypothecair mandaat ten belope van € 61,4 miljoen (€ 43,8 miljoen op 31 december 2009) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

D. Thesauriebewijzen

Sedert het boekjaar 2006 heeft Banimmo thesauriebewijzen op korte termijn (minder dan één jaar) uitgegeven tegen een effectieve rentevoet tussen 0,784% en 1,656% in 2010 (tussen 0,797% en 3,079% in 2009 en tussen 4,260% en 5,843% in 2008).

E. Obligatielening

Banimmo heeft in 2010 een obligatielening met warrant uitgegeven voor een bedrag van € 75 miljoen met vervaldag 2015 en een nominale brutorente van 5,15%.

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

Toelichting 16 // Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva

te compenseren en wanneer de uitgestelde belastingactiva en uitgestelde belastingpassiva betrekking hebben op belastingen op het resultaat van dezelfde fiscale entiteit.

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Uitgestelde belastingactiva	3 619	2 457	-
Uitgestelde belastingpassiva	-2 384	-1 812	-1 866
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	1 235	645	-1 866

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
BIJ OPENING	645	-1 866	-3 265
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	590	5 980	1 378
Andere bewegingen	-	-3 469	21
OP AFSLUITINGSDATUM	1 235	645	-1 866

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

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA

(in duizenden euro)	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2008	-430	-2 686	-34	-115	-3 265
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	14	578	576	210	1 378
Andere	16	-	-	5	21
Op 31 december 2008	-400	-2 108	-542	100	-1 866
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	15	2 836	589	2 540	5 980
Andere	385	243	-	-4 097*	-3 469
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-971	-1 131	-355	-2 457
Op 31 december 2009	-	-	-	-1 812	-1 812
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-572	-572
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2010	-	-	-	-2 384	-2 384

* het bedrag van K€ 4 097 in de rubriek diversen betreft een herklassering van uitgestelde belastingen op de reële waarde van de vastgoedbelegging Les Jardins des Quais SNC (zie toelichting 8)

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA

(in duizenden euro)	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2009	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingpassiva	-	971	1 131	355	2 457
Op 31 december 2009	-	971	1 131	355	2 457
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-79	712	529	1 162
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingpassiva	-	-	-	-	-
Op 31 december 2010	-	892	1 843	884	3 619

* Het totale bedrag van de niet gebruikte fiscale verliezen, waarvoor de recuperatie op toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt aanzien en waarvoor bijgevolg geen uitgestelde belastingactiva werden geboekt bedraagt € 28 099.000 in 2010 (€ 18 114.000 in 2009 en € 16 478.000 in 2008)

Toelichting 17 // Voorzieningen

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
Op 1 januari 2008	748	-	1 241	2 281	4 270
Min langlopend deel	-748	-	-735	-2 281	-3 764
Kortlopend deel	-	-	506	-	506
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	100	-	80	-	180
Terugneming van overtollige bedragen	375	-	814	-	1 189
Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	335	140	475
Op 31 december 2008	473	-	172	2 141	2 786
Min langlopend deel	-473	-	-50	-2 141	-2 664
Kortlopend deel	-	-	122	-	122
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	1 115	2 725	568	-	4 408
Terugneming van overtollige bedragen	350	-	-	-	350
Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	88	110	198
Op 31 december 2009	1 238	2 725	652	2 031	6 646
Min langlopend deel	-1 238	-2 725	-333	-2 031	-6 327
Kortlopend deel	-	-	319	-	319
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	-	1 233	-	-	1 233
Terugneming van overtollige bedragen	-	-	209	544	753
Gebruik tijdens het boekjaar	915	1 819	86	419	3 239
Op 31 december 2010	323	2 139	357	1 068	3 887
Min langlopend deel	-323	-2 139	-333	-1 068	-3 863
Kortlopend deel	-	-	24	-	24

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten de verbintenissen die door Banimmo ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. De duur daarvan stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op verbintenissen die door Banimmo werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

In 2009 heeft Banimmo zich verbonden tegenover de certificaathouders de huurinkomsten voor het gebouw Atlantic House te waarborgen gedurende 6 jaar vanaf de verkoop.

Anderzijds, naar aanleiding van de verkoop van het gebouw Sirius, heeft Banimmo het risico op zich genomen van de stedenbouwkundige lasten gezien de juridische onzekerheid ingevolge het arrest van de Raad van State terzake, er werd een onmiddellijk rendement gewaarborgd tegenover de kopers. Deze voorziening werd in de loop van het boekjaar 2010 gebruikt.

De post rechtszaken heeft betrekking op de commerciële geschillen meestal met dienstverleners, in het kader van de herontwikkeling van gebouwen.

Op 1 januari 2008, had de voorziening voor sanering hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. Banimmo heeft ermee ingestemd om de kosten van de bodemsanering op zich te nemen, hoewel de Vennootschap van mening is dat zij daar niet voor verantwoordelijk is of op zijn minst niet helemaal voor verantwoordelijk is, en de verantwoordelijkheid daarvoor volgens haar ligt bij de vorige eigenaar. Ondanks twee beslissingen in haar nadeel, is Banimmo nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Omwille van deze gebeurtenissen kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgelegd.

Eind 2010 heeft Banimmo een gedeelte van de voorziening teruggenomen ingevolge een nieuwe schatting welke toeliet te besluiten dat de globale kost van de saneringswerken zou verminderen tot K€ 1.000.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest in 2007 werd bovendien een voorziening van € 500.000 geconsolideerd voor de toekomstige kosten voor de sanering van de bodem van het gebouw "Les Corvettes"; dit op basis van een raming van de totale kost van de sanering opgesteld door een gespecialiseerd studiebureau. Tijdens het boekjaar 2010 werd een groot gedeelte van de saneringswerken uitbetaald.

Toelichting 18 // Handelsschulden en andere schulden

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Handelsschulden	4.928	5.341	15.191
Te betalen dividenden	106	75	740
Ontvangen voorschotten	2.794	1.236	2.556
Fiscale schulden	573	608	1.657
Sociale schulden	448	482	498
Andere schulden	2.423	2.279	1.354
Over te dragen huur	3.059	3.335	3.820
Totaal van handelsschulden en andere schulden	14.331	13.356	25.816
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-2.203	-2.062	-1.054
KORTLOPENDE HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN	12.128	11.294	24.762

In 2009 zijn de bedragen van de handelsschulden en andere schulden fel gedaald ingevolge de beëindiging van de projecten Clamart en Sirius. Zowel op 31 december 2010 als op 31 december 2009 was geen enkel omvangrijk project in ontwikkeling.

Eind 2008 omvatten de handelsschulden een schuld van € 2.500.000 tegenover de verkoper van het gebouw Clamart, verwerving conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing). Dit bedrag stelt het schuldsaldo voor per 31 december 2008 volgens de vorderingsstaat van de werken.

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

De over te dragen huur is te verklaren door de ontvangst in 2008 van (i) een intrederecht in het gebouw Clamart voor een periode die loopt tot 6 augustus 2017 en (ii) een huur voor het gebouw Avenue du Bourget 1 (H3) voor de periode welke loopt tot 31 december 2015.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder "Andere schulden". De looptijden hiervan zijn identiek aan die van de huurovereenkomsten waarvoor deze waarborgen zijn aangegaan. De invloed van de actualisering van deze langlopende schulden is van te verwaarlozen betekenis.

Toelichting 19 // Kosten van verhuring

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Huur en erfpachtrechten	442	457	401
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	1 169	958	772
Onroerende voorheffing en andere taken	2 264	3 031	2 218
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taken	-1 484	-2 236	-1 624
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	3 845	1 966	1 836
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	-2 338	-956	-652
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-691	-143	-252
	3 207	3 077	2 699

Toelichting 20 // Nettoresultaat uit verkopen

A. Van vastgoed

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	1 497	-
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	254	16 514	6 074
	254	18 011	6 074

VOOR WAT VASTGOEDBELEGGINGEN BETREFT:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	48 042	-
Transactiekosten	-	-573	-
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-42 025	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-3 947	-
	-	1 497	-

VOOR WAT MATERIËLE VASTE ACTIVA BETREFT:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	-	-	-

VOOR WAT DE VOORRADEN BETREFT:

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Opbrengst van de verkoop van voorraden	254	68 937	10 806
Transactiekosten	-	-657	-140
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-	-48 887	-4 767
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-2 879	175
	254	16 514	6 074

B. Van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	6 246
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-	-	-2 822
	-	-	3 424

Toelichting 21 // Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoed**A. Op vastgoedbeleggingen**

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 978	-5 099	-6 718
	-2 978	-5 099	-6 718

B. Op voorraden

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-	-	-
Terugnemingen van waardeverminderingen	400	-	-
	400	-	-

Toelichting 22 // Andere operationele kosten/opbrengsten

Andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	25	231	-
Kosten van energieaudit vastgoed	21	48	-
Andere lopende kosten op gebouwen	5	50	11
Toevoegingen aan de voorzieningen	1 233	-	49
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-543	-	-786
Waardevermindering op vorderingen	388	206	116
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-303	-84	-
	826	451	-610

In 2010 werd een sterke stijging van de voorziening voor huurgarantie ten gunste van de vastgoedcertificaten "Atlantic Certificates" gevormd ingevolge het vertrek van een belangrijke huurder in het gebouw Atlantic House. Anderzijds werd een terugneming van voorziening voor saneringskosten van de site Albert Building geboekt.

Toelichting 23 // Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	4 266	4 779	4 840
Diensten en diverse goederen	2 331	2 770	2 298
Kosten voor het bestuderen van dossiers	307	96	393
Afschrijvingen op materiële vaste activa	67	49	60
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	101	276	319
	7 072	7 970	7 910

De diensten en diverse goederen in 2008 werden gunstig beïnvloed door een terugbetaling van BTW ten belope van € 273 000, wat niet het geval is in 2009. Sedert april 2008 verhogen de kosten verbonden aan het property management enerzijds de diensten en diverse goederen maar genereren anderzijds een stijging van de ontvangen erelonen en beheersvergoedingen.

In 2010 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 24 000 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover € 175 000 in 2009 en € 230 000 in 2008.

In 2010 zijn de administratieve kosten gedaald met 11% ingevolge een vermindering van de effectieven en een drastisch besparingsplan op diensten en diverse goederen.

Toelichting 24 // Personeelskosten en erelonen van het directiecomité

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3 380	3 867	3 881
Kosten van sociale zekerheid	604	626	671
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	144	142	147
Andere	138	144	141
	4 266	4 779	4 840
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	34	35	34

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen ten belope van 149 K€ in 2009. Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

Toelichting 25 // Netto financiële kosten

<i>(in duizenden euro)</i>	2010	2009	2008
Rentelasten op:			
Bankleningen	581	287	66
Kredietlijn	3 275	6 094	5 259
Thesauriebewijzen	162	758	2 671
Obligatielening	2 631	-	-
Andere financiële schulden	86	140	139
Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	176	111	252
Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-78	-1 541	-860
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	5 147	3 435	1 647
FINANCIËLE KOSTEN	11 980	9 284	9 174
Rente-inkomsten	-1 302	-205	-280
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-232	-81	-191
Toevoeging (terugneming) voorziening voor risico's en kosten op financiële activa	-198	199	-
Winst op de realisatie van financiële activa	-327	-	-668
FINANCIËLE OPBRENGSTEN	-2 059	-87	-1 139
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	9 921	9 197	8 035

De intercalaire intresten werden gekapitaliseerd op basis van een kapitalisatierente van 5,50% en een gedeelte aan vlottende rente verhoogd met een commerciële marge in 2010 en 2009 (6% in 2008). De kosten verbonden aan de bankgarantie voor de verwerving van een gebouw in Clamart (Frankrijk) conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) bij een projectontwikkelaar werden eveneens gekapitaliseerd.

In 2010 bereiken de financiële kosten een totaal van € 11 980 000; een stijging tegenover het vorig jaar (€9 284 000). De gemiddelde

spread van de groep is verhoogd ingevolge de nieuwe tijdens het jaar getekende leningen tegen duurdere voorwaarden als de historische bankleningen en ingevolge de uitgifte van een obligatielening met warrant tegen een vaste rentevoet van 5,15% voor een looptijd van 5 jaar.

Bovendien omvatten de financiële kosten een last van €2 401 673 (tegenover een last van €1 301 415 in 2009 en een opbrengst van €269 807 in 2008) afkomstig van de uitoefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan residuele voorwaarden ten nadele van Banimmo.

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo onderhevig aan een risico van renteverhoging wat de financiële kosten zou kunnen doen toenemen.

De tot oktober 2008 opgetreden belangrijke verhoging van de rentevoeten kon echter beperkt worden dankzij een actieve indekkingsstrategie op rente (caps) gevoerd door Banimmo eind 2008 en in de loop van het jaar 2009.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2010 een impact in een grootteorde van € 825 192 (€ 711 329 in 2009 en € 911 604 in 2008) op de rentelasten hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk ongedaan gemaakt door de waardeschommeling van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 26 // Belastingen

A. Uitsplitsing van de belastingen

De belastingen voor het boekjaar kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Courante belastingen	282	-571	526
Uitgestelde belastingen	-590	-5 980	-1 378
	-308	-6 551	-852

B. Afstemming tussen de wettelijke aanslagvoet en de daadwerkelijke aanslagvoet

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de

geconsolideerde vennootschappen en dit omwille van de volgende elementen:

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Resultaat vóór belastingen	148	10 313	3 026
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
BELASTING OP BASIS VAN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET	-50	-3 505	-1 029
Aanpassing van de belastingen :			
toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	839	4 607	3 516
aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1 617	-830	-145
op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	769	4 448	841
waardering van uitgestelde belastingen op fiscale verliezen	-	2 999	-
op resultaten van vorige boekjaren	-	823	-203
toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-1 130	-657	-108
op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-842	-1 036	-1 105
op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-892	-336	-916
andere aanpassingen	-3	38	1
BELASTINGEN OP BASIS VAN DE DAADWERKELIJKE AANSLAGVOET VOOR HET BOEKJAAR	308	6 551	852
Resultaat vóór belastingen	148	10 313	3 026
Daadwerkelijke aanslagvoet	-208,11%	-63,52%	-28,16%

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door terugname van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de boeking van (i) de waardering van overdraagbare fiscale verliezen waarvan de

recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijziging in reële waarde op vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten.

C. Belastingen op de andere elementen van het globale resultaat

(en milliers d'euros)	2010	2009	2008
Nettoresultaat van de periode	456	16 864	3 878
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-297	297	-
geen fiscaal effect (niet belastbare meerwaarden)	-	-	-
Andere wijzigingen in de reserves op kortlopende financiële activa	649	161	958
geen fiscaal effect (terugname van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	-	-	-
 Globaal nettoresultaat, na belastingen	808	17 322	4 836

Toelichting 27 // Resultaat per aandeel

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

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

	2010	2009	2008
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	456	16 864	3 878
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-	-2 356	-836
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	456	14 508	3 042
■ waarvan toekomend aan aandelen A	414	13 181	2 764
■ waarvan toekomend aan aandelen B	42	1 327	278
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
■ aandelen A	10 233 943	10 281 017	10 285 976
■ aandelen B	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)			
■ aandelen A	0,04	1,28	0,27
■ aandelen B	0,04	3,55	1,07

Toelichting 28 // Dividend per aandeel

Tijdens de boekjaren 2008 en 2009 werden de volgende dividenden toegekend; het dividend over 2010 komt overeen met het voorstel dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 17 mei 2011 heeft gemaakt.

	2010	2009	2008
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	3 975	11 357	11 357
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	0,35	1,00	1,00
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	0,26	0,75	0,75
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	0,30	0,85	0,85
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizenden euro)	-	2 356	836
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Bruto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	2,27	0,81
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	1,70	0,60

Het gewone brutodividend van 2010 dat aan de gewone algemene vergadering van 17 mei 2011 wordt voorgesteld, bedraagt € 0,35 per aandeel, goed voor een totaal dividend van € 3 974 790,40,18 dat op 27 mei 2011 betaalbaar zal worden gesteld. De roerende voorheffing bedraagt 25%. De aandelen van categorie A met VVPR-strip hebben recht op verminderde roerende voorheffing van 15%. De aandelen van categorie B zijn onderworpen aan 25% roerende voorheffing.

Deze uitkering is niet onder de post schulden verwerkt in de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2010, maar blijft verder in de post geconsolideerde reserves verwerkt.

Toelichting 29 // Latente passiva

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

Op basis van de toestand per 31 december 2010 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd (toelichting 17).

Toelichting 30 // Rechten en verbintenissen

A. Verbindingen met betrekking tot de aanschaf van activa

Op het eind van de boekjaren 2010, 2009 en 2008 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Sinds juli 2009 bezit Atlantic Certificates een optie tot verkoop aan Banimmo, tegen marktwaarde, van het onroerend geheel Atlantic House.

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Te betalen huur	1 332	1 613	282
Te betalen erfpachtrechten	11 263	11 733	15 247
	12 595	13 346	15 529
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	335	295	282
Tussen 1 en 5 jaar	671	862	-
Op meer dan 5 jaar	326	456	-
	1 332	1 613	282
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	400	402	526
Tussen 1 en 5 jaar	1 908	1 906	2 330
Op meer dan 5 jaar	8 955	9 425	12 391
	11 263	11 733	15 247

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

C. Verleende waarborgen

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de Groep Banimmo bovendien diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van respectievelijk € 3 519 000 in 2010, € 2 982 000 in 2009 en € 5 869 000 in 2008.

D. Andere verbintenissen

Andere gegeven verbintenissen:

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

Bovendien heeft Banimmo in het kader van de overdracht van aandelen van Dolce La Hulpe een verkoopoptie op de aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 325 000.

De Groep heeft eind 2009 een optie tot aankoop van aandelen verleend voor een totaal bedrag van € 362 000 tegenover een totaal bedrag van € 210 000 eind 2008. Eind 2010 bestaat deze optie niet meer.

B. Verbindingen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten waarbij Banimmo de huurder is

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten gesloten. De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

De Groep heeft per 31 december 2010 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 86,4 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 148,7 miljoen teneinde de financiële schulden te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen:

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

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 2 262 000 in 2010, € 2 141 000 in 2009 en € 3 656 000 in 2008.

E. Andere rechten

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

(in duizenden euro)	2010	2009
Op minder dan één jaar	16 380	14 712
Tussen 1 en 5 jaar	45 947	40 416
Op meer dan 5 jaar	27 252	27 939

Toelichting 31 // Structuur van de groep

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land op 31.12.2010	% deelneming 31.12.2010	% deelneming 31.12.2009	% deelneming 31.12.2008
BANIMMO NV (moederonderneming)	België			
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EEKLO INVEST NV (verkocht in 2009)	België	-	-	100,00%
LOZANA INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
H4 INVEST NV (verkocht in 2009)	België	-	-	100,00%
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
PICARDIE INVEST NV (verkocht in 2009)	België	-	-	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV (oprichting in 2008)	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
BOUWEN EN WONEN NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV (oprichting in 2008)	België	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
CLAMART RETAIL SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS (aankoop in 2008)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS (oprichting in 2008)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
BANIMMO ERAGNY SAS (oprichting in 2010)	Frankrijk	100,00%	-	-
LE BAS NOYER SC (aankoop in 2010)	Frankrijk	100,00%	-	-

ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land op 31.12.2010	% deelneming 31.12.2010	% deelneming 31.12.2009	% deelneming 31.12.2008
IMMO 'T SERCLAES NV (vereffening in 2010)	België	-	50,00%	50,00%
SCHOONMEERS - BUGTEN NV (*)	België	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV (**)	België	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	België	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	Frankrijk	50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV (****)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV (****)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY SA (****)	Frankrijk	49,00%	49,00%	49,00%
PPF BRITTANY GP SARL (vereffening in 2010)	Luxemburg	-	33,33%	33,33%
PPF BRITTANY SCA (vereffening in 2009)	Luxemburg	-	-	33,33%
MONTEA SCA BEVAK (***)	België	14,80%	23,26%	23,26%
CITY MALL DEVELOPMENT NV (*****)	België	25,00%	-	-
CITY MALL INVEST NV (*****)	België	30,00%	-	-

(*) Banimmo nv houdt 50% van Schoonmeers Bugten nv rechtstreeks aan, en houdt 25% onrechtstreeks aan via een deelneming van 50% in Project Development Survey and Management cvba, dat 50% aanhoudt van Schoonmeers Bugten nv. De verhoging van 25% in Schoonmeers Bugten nv in 2008 heeft als enige invloed dat de deelneming in Grondbank The Loop stijgt van 16,69% tot 25,04%. Enkel deze laatste invloed werd in de geconsolideerde rekeningen behandeld.

(**) Schoonmeers Bugten nv houdt een rechtstreekse deelneming van 33,38% aan in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (66,62%).

(***) Banimmo nv heeft in 2008 haar deelneming verhoogd in het kapitaal van Montea, Bevak opgericht in 2006. Banimmo heeft ingeschreven op de kapitaalverhoging gelanceerd door Montea begin juli 2010. Met het oog op risicospreiding neemt Banimmo deze laatste aandelen op onder de rubriek "Kortlopende financiële activa". Ondanks het bezit van een deelneming van 14,80% per 31 december 2010, blijft Montea geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie ingevolge de betekenisvolle invloed van Banimmo die voortvloeit uit haar aanwezigheid in de beslissingsorganen.

(****) Banimmo nv had Dolce La Hulpe nv voor 100% in handen tot 1 maart 2007. Deze onderneming had 100% van Dolce Chantilly sa in bezit. Na 1 maart 2007 houdt Banimmo nv 49% in handen en werd 51% gesyndiceerd aan twee financiële investeerders; er werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend. In september 2007 werd een houdstermaatschappij (Conferinvest nv) opgericht die de 100% deelnemingen in Dolce Chantilly sa en Dolce La Hulpe nv heeft overgenomen.

(*****) Sedert eind augustus 2010 bezit Banimmo 25% in City Mall Development welke de Vennootschap City Mall Invest controleert; in deze laatste vennootschap bezit Banimmo eveneens een deelneming van 30%. Economisch, middels haar deelneming in deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in de ontwikkeling van drie winkelcentra in Verviers, Namen en Charleroi.

Toelichting 32 // Informatie met betrekking tot verbonden ondernemingen

A. Aankoop van goederen en diensten

In 2008 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Brouckère Tower Invest nv voor een bedrag van € 58.000, en van de Groep Conferinvest voor een bedrag van € 475.000.

In 2009 en 2010 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van de Groep Conferinvest voor een bedrag van € 400.000.

In 2010 heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt van de Groep The Loop voor een bedrag van € 94.000.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

B. Saldo op afsluitingsdatum met betrekking tot de aankoop en verkoop van goederen en diensten

Vorderingen op Conferinvest nv (€362.323,36), op Dolce La Hulpe nv (€ 90.750,00), op Lak Invest NV (€ 877.202,68) en op Grondbank The Loop nv (€ 3.347,77) zijn onbetaald per 31 december 2010. Deze vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.

C. Vergoeding van de belangrijkste bestuurders

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

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Erelonen directiecomité	1 548	1 618	1 614
Erelonen zelfstandige bestuurders	118	66	62

Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de vennootschap en haar dochterondernemingen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal zes personen) bedroegen in 2010 in totaal € 1 548 418,47. Daarnaast werd aan alle aandelen van categorie B op 18 mei 2010 een totaal bedrag, voor inhouding van roerende voorheffing, van € 2 356 183,18 uitgekeerd als preferent dividend.

Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité zoals omschreven in de sectie "Algemene inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd voor het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het

rendement op het economisch eigen vermogen. Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochterondernemingen aan hen toegekend.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 338 151,69. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1 210 266,78.

D. Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2010	2009	2008
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	984	984	987
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	492	-	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	492	-	-
Conferinvest NV - vervaldag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	1 475	-	-
Conferinvest NV - vervaldag 19.08.2009 verlengd	739	739	-
City Mall Invest NV - vervaldag 27.08.2015	20 160	-	-
Les Jardins des Quais SNC	2 983	2 804	4 775
Schoonmeers-Bugten NV	16	12	5
PDSM SCARL	59	55	51
TOTAAL VAN DE LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	39 650	16 844	18 068
RENTEOPBRENGSTEN OP DE TOEGESTANE LENINGEN			
Dolce La Hulpe NV	46	37	22
Dolce Chantilly SA	13	-	-
Conferinvest NV	294	17	-
City Mall Invest NV	569	-	-
Les Jardins des Quais SNC	133	83	169
Schoonmeers-Bugten NV	1	1	-
PDSM CVBA	3	3	2
TOTAAL VAN DE RENTEOPBRENGSTEN OP TOEGESTANE LENINGEN	1 059	141	193

Behalve de leningen aan Conferinvest nv, Dolce Chantilly SA, Dolce La Hulpe nv en City Mall Invest, hebben de leningen aan verbonden ondernemingen geen vervaldag en leveren ze de volgende rente op:

- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 980 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5%
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%
- Ten overstaan van Dolce Chantilly SA, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 12.250 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 6 maand plus een marge van 1,75% betaalbaar onder bepaalde opschortende voorwaarden: vanaf 12.05.2010 werd intrest aangerekend.
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 1.470 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%

- Ten overstaan van Conferinvest NV, 735 K€ niet achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 3,50%
- Ten overstaan van City Mall Invest NV, 20.000 K€ achtergestelde lening tegen de vaste rente van 8%
- Ten overstaan van Les Jardins des Quais SNC, tegen de vaste rente van 5%
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6%
- Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

Toelichting 33 // Aandeelhoudersstructuur

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
REFERENTIE AANDEELHOUDERS				
AFFINE	5 678 315	0	5 678 315	50,00
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments bvba	1 596 281	249 031	1 845 312	16,25
André Bosmans Management bvba	279 182	200 509	479 691	4,22
Stratefin Management bvba	78 616	147 583	226 199	1,99
Thierry Kislanski Management bvba	94 972	147 583	242 555	2,14
CCL Invest bvba	49 302	124 996	174 298	1,53
PH Properties Investments bvba	95 694	138 670	234 364	2,06
Andere medewerkers van Banimmo	0	30 000	30 000	0,26
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmo	2 194 047	1 038 372	3 232 419	28,46
BANIMMO EIGEN AANDELEN	84 229	0	84 229	0,74
FREE FLOAT				20,80
Waarvan				
ETHIAS Investment RDT - DBI n.v.	238 000	0	238 000	2,10
ETHIAS NV	476 000	0	476 000	4,19
TOTAAL ETHIAS	714 000	0	714 000	6,29
REST VAN HET PUBLIEK	1 647 581	0	1 647 581	14,51
TOTAAL	10 318 172	1 038 372	11 356 544	100,00

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

A. Bezoldigingen van de commissarissen

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	€ 126 500
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
■ Andere controleopdrachten	€ 15 000
■ Opdrachten van belastingadvies	€ 0
■ Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	€ 0

B. Bezoldigingen voor personen met wie ze verbonden zijn

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandate	€ 0
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
■ Andere controleopdrachten	€ 0
■ Opdrachten van belastingadvies	€ 0
■ Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	€ 0

7. / Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders van de naamloze Vennootschap Banimmo over de Geconsolideerde Jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo N.V. en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt KEUR 410320 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van KEUR 456.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2010 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 11 april 2011

Mazars Bedrijfsrevisoren

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Xavier DOYEN

8. / Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo NV

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 mei 2010.

Het college van commissarissen heeft een verklaring zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op een eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem.

BALANS

(in €)	2010	2009
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	211 129 833	203 902 845
Oprichtingskosten	1 710 341	579 677
Immateriële vaste activa	36 202	81 757
Materiële vaste activa	22 343 800	58 327 115
Financiële vaste activa	187 039 490	144 914 296
VLOTTENDE ACTIVA	59 277 554	99 166 111
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	40 377 134	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar	3 455 434	6 117 654
Geldbeleggingen	11 324 106	1 307 940
Liquide middelen	2 206 023	614 387
Overlopende rekeningen	1 914 857	1 876 630
TOTAAL DER ACTIVA	270 407 387	213 819 456
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	141 051 829	140 557 580
Kapitaal	132 015 738	132 015 738
Uitgiftepremies	392 133	-
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-
Reserves	6 920 722	6 789 158
Overdragen winst	1 723 236	1 752 684
Kapitaalsubsidies	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	3 737 113	6 373 555
Voorzieningen voor risico's en kosten	3 737 113	5 982 518
Uitgestelde belastingen	-	391 037
SCHULDEN	125 618 445	66 888 321
Schulden op meer dan één jaar	81 925 569	27 604 163
Schulden op ten hoogste één jaar	39 703 236	37 437 768
Overlopende rekeningen	3 989 640	1 846 390
TOTAAL DER PASSIVA	270 407 387	213 819 456

RESULTATENREKENING

(in €)	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten	7 007 627	17 316 247
Bedrijfskosten	8 737 099	16 224 154
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-1 729 472	1 092 093
Financiële opbrengsten	13 639 489	6 682 102
Financiële kosten	8 340 016	7 331 021
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	3 570 001	443 174
Uitzonderlijke opbrengsten	253 061	11 236 865
Uitzonderlijke kosten	137 193	52 398
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	3 685 869	11 627 641
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	391 037	232 245
Belastingen op het resultaat	-	-1 076 478
WINST VAN HET BOEKJAAR	4 076 906	12 936 364
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES	-	-
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	4 076 906	12 936 364

RESULTAATVERWERKING

(in €)	2010	2009
TE BESTEMMEN WINST	5 829 590	16 419 860
Te bestemmen winst van het boekjaar	4 076 906	12 936 364
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	1 752 684	3 483 496
ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	72 436	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de reserves	72 436	-
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	204 000	954 449
Aan de wettelijke reserves	204 000	647 000
Aan de overige reserves	-	307 449
OVER TE DRAGEN WINST	1 723 236	1 752 684
UIT TE KEREN WINST	3 974 790	13 712 727
Vergoeding van het kapitaal	3 974 790	13 712 727

AANVULLENDE INFORMATIE

1. / Maatschappelijk kapitaal	118
2. / Oprichtingsakte en statuten	118
3. / Controle van de vennootschap	124
4. / Verklaringen	124
5. / Organigram	125
6. / Werknemers	127
7. / Milieu	127
8. / Rechtszaken en arbitrage	127
9. / Commissaris	127
Woordenlijst	128

1. / Maatschappelijk kapitaal

1.1. // Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 132015738, verdeeld over 11356544 aandelen, waarvan 10318172 aandelen van categorie A en 1038372 aandelen van categorie B, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B werden initieel onderschreven door het Management en geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend loopt af na de dividenduitkering met betrekking tot het boekjaar 2016, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die beslist met inachtneming van de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

1.2. // Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Naast de aandelen van categorie A en van categorie B heeft de vennootschap ook 75000 obligaties uitgegeven elk verbonden met 35 warrants, hetzij een totaal van 2625000 warrants. Er bestaan geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

1.3. // Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2010 bezat Banimmo 84229 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

In overeenstemming met artikel 11 van de statuten kan de vennootschap, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan 20% lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste 20 beursdagen die de verrichting voorafgaan en niet meer dan 20% hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste 20 beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs door één van haar dochtervennootschappen. De vennootschap zal in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd op 28 augustus 2008 hernieuwd (cfr. publicatie Belgisch Stadsblad 24/03/2009) en geldt gedurende 18 maanden. Banimmo is van plan om tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011, deze toelating te hernieuwen.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, de eigen aandelen in haar bezit, overeenkomstig artikel 622, §2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen op de beurs vervreemden.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze toelating geldt voor 3 jaar en zal hernieuwd worden in 2011..

1.4. // Historiek van het Kapitaal

Onderstaande tabel geeft de historiek van het kapitaal van Banimmo weer sinds 1 januari 2004

2. / Oprichtingsakte en statuten

2.1. // Maatschappelijk doel

Banimmo heeft tot doel, voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland:

- Het verrichten van alle bewerkingen met betrekking tot onroerende rechten van gelijk welke aard, en met betrekking tot de goederen en/of roerende rechten die er uit voortvloeien, zoals kopen, bouwen, ontwikkelen, verbouwen, verhuren (hierin begrepen de onroerende leasing), onderverhuren, in erfpacht geven of opstalrecht verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks of mits tussenpersoon uitbaten, ruilen, verkopen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het regime van de mede-eigendom plaatsen en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op het commercieel, technisch en/of administratief beheer, de valorisering voor zichzelf of voor de rekening van derden van alle onroerende bebouwde of niet bebouwde eigendommen, alle onderzoeken en schattingen verrichten, alle administratieve toelatingen vragen, alle lastenkohieren opstellen en alle architecten en/of aannemingscontracten sluiten.
- Het nemen van belangen door middel van inbreng in geld of in natura, fusie, inschrijving, deelneming, of op gelijk welke andere wijze in andere, bestaande of op te richten, vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, die een gelijkaardig of analoog doel hebben of waarvan het doel van aard is de verwezenlijking van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
- Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.
- Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
- Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.

Alle waarborgen en zekerheden van welke aard ook stellen, hierin begrepen het stellen van waarborgen en zekerheden ten voordele van andere vennootschappen van de groep, ten voordele van vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft, en ten voordele van vennootschappen die haar rechtstreeks of onrechtstreeks controleren.

Banimmo kan alle of een deel van deze investeringen financieren, eventueel in associatie of met de medewerking van derden of middels uitgifte van vastgoedcertificaten.

Wanneer bepaalde verrichtingen van Banimmo gerealiseerd worden met de inbreng van de inschrijvers op certificaten, mag Banimmo eveneens leningen aangaan om haar investeringen, de herstelling of de verbetering van de gebouwen vooraf te financieren in het uiteindelijke belang van de inschrijvers op certificaten.

Banimmo kan alle verrichtingen doen die noodzakelijk of nuttig zijn voor of betrekking hebben op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, hierin begrepen het verwerven of houden van financiële instrumenten.

Zij zal eveneens mandaten van bestuurder of vereffenaar kunnen uitoefenen in andere vennootschappen.

2.2. // Raad van Bestuur

Samenstelling

Banimmo wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit ten minste zes (6) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij / zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn herkiesbaar. Het mandaat van de uittreedende en niet herbenoemde bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die zich heeft uitgesproken over de herbenoeming.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter.

Hij kan eveneens een vicevoorzitter aanduiden onder zijn leden.

Bevoegdheid

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel, met uitzondering van deze die het Wetboek van vennootschappen of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.

Niettegenstaande de verplichtingen die voortvloeien uit het collegiaal bestuur, met name het overleg en het toezicht, kunnen de bestuurders onder elkaar de bestuurstaken verdelen.

Vergaderingen

De raad van bestuur vergadert zo vaak als het belang van de vennootschap het vereist, ten minste vier keer per jaar, of telkens de voorzitter van de raad van bestuur of een andere bestuurder hierom vraagt. De vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden op de plaats vermeld in de oproeping, en bij voorkeur op de zetel van de vennootschap. De oproepingen tot de vergadering van de raad van bestuur worden, in de mate van het mogelijke, ten minste acht (8) dagen vóór de vergadering verzonden, behalve wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap een kortere termijn vereisen.

Elke bestuurder ontvangt, in de mate van het mogelijke, ten minste vijf (5) dagen vóór de vergadering van de raad van bestuur, alle nuttige documenten en inlichtingen. Hij kan bovendien vragen dat elk stuk (brief, factuur, prijsopgave, voorstel, boekhoudkundig verslag) waarvan hij het nazicht door de raad van bestuur nuttig acht, wordt voorgelegd aan de raad van bestuur. De oproepingen gebeuren geldig per brief of per elektronische post, met dien verstande dat geen oproeping vereist is voor de gewone vergaderingen, behalve voor de bepaling van het tijdstip ervan. Een deel van of alle bestuurders kunnen deelnemen aan de vergadering van de raad van bestuur door middel van telefoon, videoconferentie of ieder gelijkaardig telecommunicatiemiddel waardoor al de personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. De personen die door zulke technische middelen deelnemen aan een vergadering worden beschouwd als zijnde in persoon aanwezig op deze vergadering.

Beraadslaging

De raad van bestuur kan enkel geldig beraadslagen indien ten minste de meerderheid van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Elke bestuurder mag volmacht geven aan een andere bestuurder om hem te vertegenwoordigen op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur en er te stemmen in zijn plaats. Zulk mandaat moet het voorwerp uitmaken van een volmacht die de handtekening draagt van de bestuurder (die een digitale handtekening mag zijn zoals gedefinieerd in artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek) en die overgemaakt wordt aan de raad van bestuur bij gewone brief, fax, elektronische post of iedere andere vorm bepaald in artikel 2281 van het Burgerlijk wetboek. Indien de volmacht werd verstrekt per fax of per elektronische post, dient het origineel aan de raad te worden verzonden per eenvoudige brief binnen een termijn van vijf (5) werkdagen. Een fysieke vertegenwoordiger van een rechtspersoon kan zich eveneens laten vertegenwoordigen door een bestuurder of werknemer van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Geen enkele bestuurder mag echter meer dan één (1) van zijn collega's vertegenwoordigen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Wanneer, in een raad van bestuur die geldig is samengesteld, één of meer bestuurders of hun vertegenwoordigers zich onthouden te stemmen, worden de beslissingen geldig genomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dit vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van alle bestuurders. In dergelijk geval geldt een voorstel van beslissing, voorafgegaan door een omstandige uiteenzetting van de motieven, als besluit van de raad van bestuur indien het voorstel tegelijk aan alle bestuurders werd meegegeed en dit voorstel schriftelijk, onvoorwaardelijk en unaniem door de bestuurders werd goedgekeurd. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toege-staan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

Dagelijks bestuur

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

Directiecomité

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

- de benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris-generaal van de vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de vennootschap, of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;
- het voorstel tot benoeming van de leden van de directiecomités van de vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftiwintig percent (25%)) van de activa van de vennootschap;
- de goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van vijf (5) jaar;
- de goedkeuring van het driejarig "business plan", dat elk jaar geactualiseerd en aangepast dient te worden;
- de goedkeuring van het jaarlijkse budget, dat volgende elementen omvat:
 - de inkomsten en lasten (met betrekking tot onroerend goed en andere);
 - de verkoop van bepaalde activa met een minimale nettoprijs;
 - de uitgaven ("Capital Expenditures") voor elke investering;
 - de uitgaven ("Capital Expenditures"), zowel in kosten als in honoraria, voor elke ontwikkeling;
 - een budget voor de verwerving van activa;
- de goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurde budget, met name van elke verkoop voor een bedrag lager dan vijftiennegentig percent (95%) van de nettoprijs goedgekeurd in het kader van het budget, of van elke overschrijding van een goedgekeurde investeringsuitgave ("Capital Expenditures") van ten minste tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250 000) per actief;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her)ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5 000 000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget; elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de werkwijze van het directiecomité, evenals de wijze van aanstelling van zijn leden, hun afzetting, hun eventuele vergoeding en de duur van hun opdracht. Tenzij de raad van bestuur er anders over beslist, handelt het directiecomité als college.

De raad van bestuur kan eveneens beperkingen aanbrengen aan de bevoegdheden die hij toekent aan het directiecomité. Dergelijke beperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

Indien een rechtspersoon tot lid van het directiecomité benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

Adviserende comités

De raad van bestuur mag adviserende comités oprichten en organiseren, samengesteld uit bestuurders en/of personen die geen bestuurder zijn. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

2.3. // Categorieën en rechten verbonden aan de aandelen

De vennootschap heeft twee categorieën aandelen uitgegeven, aandelen van categorie A en aandelen van categorie B. De aandelen van categorie B onderscheiden zich van de aandelen van categorie A doordat zij niet alleen recht geven op een gewoon dividend, maar ook op een preferent dividend gelinkt aan de prestatie en de resultaten gerealiseerd in de loop van het desbetreffende boekjaar.

De nieuw uitgegeven aandelen bij de beursgang zijn aandelen van categorie A (zonder preferent dividend).

2.4. // Wijziging van de rechten van de aandeelhouders

De rechten van de aandeelhouders zijn wettelijk en statutair vastgelegd. Zij kunnen gewijzigd worden overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen.

2.5. // Samenstelling, bevoegdheden, oproepingen en toelatingsformaliteiten voor de algemene vergaderingen van de aandeelhouders

Samenstelling en bevoegdheden

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die het recht hebben, zelf of via een lasthebber, te stemmen, met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De beslissingen aangenomen door de algemene vergadering zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezige of dissidente aandeelhouders.

Vergaderingen

De gewone algemene vergadering – ook jaarvergadering genoemd – wordt jaarlijks gehouden op de derde dinsdag van de maand mei, om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, zal de algemene vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag, met uitzondering van de zaterdag, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de eventuele commissaris(sen), bespreekt de jaarrekening en verleent,

na goedkeuring van de jaarrekening, – bij afzonderlijke stemming – kwijting aan de bestuurders en eventuele commissaris(sen); zij gaat over, naargelang het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uittreedende of ontbrekende bestuurders en eventuele commissaris(sen), en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

Een buitengewone algemene vergadering – of een bijzondere algemene vergadering in de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen – kan op elk moment worden samengeroepen om te beraadslagen en beslissingen te nemen betreffende alle punten die onder haar bevoegdheid vallen. De algemene vergadering moet worden samengeroepen op vraag van de aandeelhouders die één vijfde (1/5) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen of op vraag van de voorzitter van de raad van bestuur of van twee bestuurders en elke keer dat het belang van de vennootschap dit vereist.

Oproepingen

De algemene vergadering, zowel de gewone als de buitengewone, komt samen na bijeenroeping door de raad van bestuur of door de commissaris(sen).

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

Het orgaan dat een vergadering samenroept duidt de plaats aan waar, wat betreft de gedematerialiseerde effecten, de verklaringen opgesteld door een erkende rekeninghouder of door een vereffeninginstelling dienen te worden neergelegd. Het kan de vorm van de volmachten vastleggen, en kan eisen dat de getekende volmachten vóór de vergadering neergelegd worden op de plaats en binnen de termijn die het vastlegt.

Toelatingsformaliteiten

De hierna vermelde formaliteiten zullen gewijzigd worden tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011 om ze in lijn te brengen met de wet van 20 december 2010.

• Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Voor de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen is het recht om deel te nemen aan de vergadering onderworpen aan de neerlegging, op de plaatsen aangeduid in de bijeenroeping, uiterlijk op de derde (3de) werkdag voor de dag van de vergadering, van een verklaring opgesteld door een erkende rekeninghouder, overeenkomstig artikel 468 van het Wetboek van vennootschappen, of door de vereffeninginstelling, aangeduid overeenkomstig hetzelfde artikel, die de onbeschikbaarheid van de aandelen tot op de dag van de algemene vergadering bevestigt.

De aangeduide bewaarnemer overhandigt aan de deposant een ontvangstbewijs, op vertoon waarvan de houder van gedematerialiseerde aandelen, of zijn mandataris, wordt toegelaten op de plaats waar de vergadering gehouden wordt.

Als het orgaan dat de vergadering bijeenroept financiële instellingen aanduidt in het buitenland waarbij de neerlegging kan geschieden, hebben deze de mogelijkheid om, in hun respectievelijke landen, andere instellingen aan te duiden waar de verklaring van onbeschikbaarheid van gedematerialiseerde aandelen ook geldig kan worden neergelegd, en om hiervan een lijst te publiceren.

Voor de houders van aandelen op naam is het recht om deel te nemen aan de vergadering onderworpen aan de inschrijving in het register van aandelen op naam van de vennootschap, uiterlijk de derde (3de) werkdag voor de dag van de vergadering. Het orgaan dat de vergadering bijeenroept kan in de bijeenroeping aanduiden dat het recht om deel te nemen aan de vergadering bovendien onderworpen is aan de ontvangst door de vennootschap, binnen dezelfde termijn, van een geschreven verklaring van de aandeelhouder, waarin hij zijn

bedoeling om aan de vergadering deel te nemen kenbaar maakt, en waarin hij het aantal aandelen vermeldt waarvoor hij de rechten wenst uit te oefenen tijdens de vergadering.

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

De emittent van certificaten die betrekking hebben op gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de neerlegging van de effecten voor de deelname aan de algemene vergadering tijdens welke hij dit recht uitoefent. Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming. Onder werkdagen worden verstaan alle dagen van de week, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en wettelijke feest-dagen.

• Lastgevingen en volmachten

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Het orgaan dat de vergadering bijeenroept kan het model van de geschreven volmacht, die aan de lasthebber moet worden gegeven, bepalen. Het kan eisen dat de getekende volmachten voor de vergadering neergelegd worden op de plaatsen en binnen de termijnen die het bepaalt.

• Toegangsformaliteiten

Vóór de vergadering zijn de aandeelhouders of hun lasthebbers verplicht een aanwezigheidslijst te ondertekenen waarop hun naam, hun voornaam, hun woonplaats of maatschappelijke benaming en maatschappelijke zetel, alsook het aantal aandelen waarvoor ze aan de vergadering deelnemen, vermeld worden. De houders van gedematerialiseerde aandelen evenals de lasthebbers van aandeelhouders moeten het ontvangstbewijs van neerlegging, afgegeven door een bewaarnemer aangeduid in de bijeenroeping, overhandigen. De vertegenwoordigers van aandeelhouders-rechtspersonen moeten de documenten die hun hoedanigheid van orgaan of van bijzondere lasthebber vaststellen, overhandigen.

Daarenboven moeten de lasthebbers van aandeelhouders-rechtspersonen en deze van aandeelhouders-natuurlijke personen het origineel van de volmacht die hun bevoegdheden vaststelt, overhandigen, tenzij de bijeenroeping de voorafgaande neerlegging ervan oplegt. De natuurlijke personen, aandeelhouders, organen of lasthebbers die aan de vergadering deelnemen, moeten hun identiteit kunnen bewijzen.

• Andere effecten

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

2.6. // Statutaire bepalingen die een wijziging van de controle over de vennootschap zouden kunnen vertragen, opschorten of verhinderen

Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs, tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan twintig procent (20%) lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan, en niet meer dan twintig procent (20%) hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs van de aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen, zoals bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 627, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen.

Als de verwerving door de vennootschap buiten de beurs gebeurt, zelfs jegens een dochtervennootschap, zal de vennootschap in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen.

Voorgaande machtiging werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008 en is geldig gedurende achttien (18) maanden. Zij zal hernieuwd worden tijdens de buitengewone AV van 17 mei 2011.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurse vervreemden, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt tevens voor

de vervreemding ter beurse van aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze bevoegdheid is geldig voor drie (3) jaar en zal hernieuwd worden tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011.

Machtiging om het toegestaan kapitaal te gebruiken in geval van openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, in geval van een openbaar bod tot overname van de effecten van de vennootschap, het kapitaal te verhogen onder de voorwaarden voorzien in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie (3) jaar bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008 en zal hernieuwd worden tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2010. De kapitaalverhogingen waartoe besloten werd in het kader van deze machtiging zullen toegerekend worden aan het resterend deel van het toegestaan kapitaal, voorzien in artikel 6 van de statuten.

2.7. // Mededeling ontvangen in toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overnamebiedingen

Op 25 augustus 2010 hadden de aandeelhouders volgende participaties

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
Affine	5 678 315	50,00 %
Management	3 302 419	29,08 %
Strategyn Management and Investments BVBA	1 829 312	16,11 %
André Bosmans Management BVBA	549 691	4,84 %
Stratefin Management BVBA	242 199	2,13 %
Thierry Kislanski Management BVBA	242 555	2,14 %
CCL Invest BVBA	174 298	1,53 %
PH Properties Investments BVBA	234 364	2,06 %
Andere medewerkers van Banimmo	30 000	0,26 %
Eigen aandelen	84 229	0,74 %
Free Float	2 291 581	20,18 %
Ethias Investments RDT-DBI NV	238 000	2,10 %
Ethias NV	476 000	4,19 %
Rest van het publiek	1 577 581	13,89 %
Totaal	11 356 544	100,00 %

Deze aandeelhouders hebben sedert 25 augustus 2010 nog effecten met stemrecht van Banimmo gekocht en verkocht. Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 111 (nota 33 aandeelhoudersstructuur).

2.8. // Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

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

De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het huidige artikel, moeten gericht worden aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, en, per aangetekende brief, aan de raad van bestuur van de vennootschap, uiterlijk op de tweede (2de) werkdag die volgt op de dag van de definitieve verwerving of overdracht, op grond waarvan kennisgeving verplicht is. De effecten verkregen door erfenis moeten echter slechts dertig (30) dagen na aanvaarding van de nalatenschap, in voorkomend geval onder voorbehoud van boedelbeschrijving, ter kennis gebracht worden.

De vennootschap moet elke kennisgeving die zij ontvangt de eerstvolgende werkdag openbaar maken en moet deze kennisgevingen in de bijlagen tot haar jaarrekening opnemen. Euronext Brussel zal de details van deze kennisgevingen publiceren. De schending van deze transparantieplichtingen kan de opschorting van stemrechten met zich mee brengen, evenals een beschikking die de verkoop van de aandelen aan de derden beveelt, en strafsancities.

De formulieren voor de hierboven vermelde publicaties zijn beschikbaar op de internetsite van de CBFA die tevens verdere toelichting verschaft.

2.9. // Kapitaalswijziging

Op grond van het Belgisch vennootschapsrecht en de statuten van de vennootschap, kan de vennootschap haar maatschappelijk kapitaal verhogen of verminderen door een beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap genomen met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering waarop minstens 50% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap aanwezig of vertegenwoordigd is.

Voorkeurrecht

In geval van verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden de aandelen die in speciën worden onderschreven eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt. De termijn gedurende welke het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend, wordt vastgesteld door de algemene vergadering of, desgevallend, door

de raad van bestuur, en kan niet korter zijn dan vijftien (15) dagen, te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

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

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

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

Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen door de uitgifte van een aantal aandelen, of van financiële instrumenten die recht geven op een aantal aandelen, voor een bedrag van maximum honderd tweeëndertig miljoen vijftienduizend zehnhonderd achtendertig euro (€ 132 015 738), met dien verstande dat dit, overeenkomstig artikel 603, alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen, niet tot gevolg mag hebben dat het kapitaal in één of meerdere malen verhoogd wordt tot een bedrag dat hoger is dan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal. De raad van bestuur kan deze bevoegdheid gebruiken ter gelegenheid van de uitgifte van de effecten waarvan sprake in artikel 14 van de statuten.

De verhoging(en) van het kapitaal waartoe krachtens deze bevoegdheid wordt besloten kunnen geschieden:

- hetzij door nieuwe inbrengen in speciën of in natura, gebeurlijk met inbegrip van een onbeschikbare uitgiftepremie, waarvan de raad van bestuur het bedrag vaststelt, en door het creëren van nieuwe aandelen, die zullen genieten van de door de raad van bestuur vast te stellen rechten,
- hetzij door omzetting van reserves, zelfs onbeschikbare, of van uitgiftepremies, en met of zonder het creëren van nieuwe aandelen.

Deze bevoegdheid wordt aan de raad van bestuur toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar, die een aanvang neemt op datum van de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, i.e. 8 oktober 2008.

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

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

3. / Controle van de vennootschap

Op 1 september 2006 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 24 mei 2007.

Deze overeenkomst legt de principes van een deugdelijk bestuur vast overeenkomstig de in België geldende normen (art. 522, §1 w.venn.) met inachtnaam van de volheid van beslissingsbevoegdheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur is belast met het algemeen beleid en de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum waarop zij automatisch afloopt indien zij niet werd verlengd. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

- Strategie en autonomie: de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmo in het kader van haar nichestrategie als onafhankelijk bedrijf te ontwikkelen. Ze zullen bij het nemen van hun beslissingen elke inmenging van hun eigen ondernemingsstrategie of vermogensbelangen vermijden.
- Raad van bestuur: het algemene beleid van de Banimmo groep, de krachtens artikel 21 van de statuten en art. 6.2. van het Corporate Governance Charter voorbehouden materies en het toezicht op het directiecomité vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Haar samenstelling geeft de wil van de aandeelhouders weer om de controle op de vennootschap te delen omdat drie leden van de raad van bestuur aangeduid worden door Affine, drie door het Management en vier leden onafhankelijk zijn. Het voorzitterschap wordt verzekerd door Affine.
- Overleg tussen de aandeelhouders: Affine en het Management komen op geregelde tijdstippen samen om te overleggen over de transacties en de door de raad van bestuur te nemen beslissingen voor te bereiden, maar die vergaderingen vormen geen beslissingsorgaan en vervangen noch de raad van bestuur, noch het directiecomité. De leden van het Management maakten onderling ook een aantal afspraken om te overleggen en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkooprecht toegekend op hun Banimmo aandelen.
- Beleid betreffende dividenduitkering: het management bezit alle aandelen van categorie B, hetzij 9,1% van het kapitaal van Banimmo. Het aantal aandelen van categorie B zal niet toenemen. Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend, dat voor het gewoon dividend wordt uitgekeerd en jaarlijks bepaald wordt op basis van een niveau van economische rentabiliteit op economisch eigen vermogen, berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 van de statuten van de vennootschap. Dit recht op een preferent dividend zal uitdoven in 2017, na het uitkeren van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2016.

4. / Verklaringen

4.1. // Verantwoordelijke personen

Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen, CEO Prins Boudewijnlaan 19 – 1150 Brussel,

Stratofin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, CFO Struikenlaan 31 – 1640 Sint-Genesius-Rode.

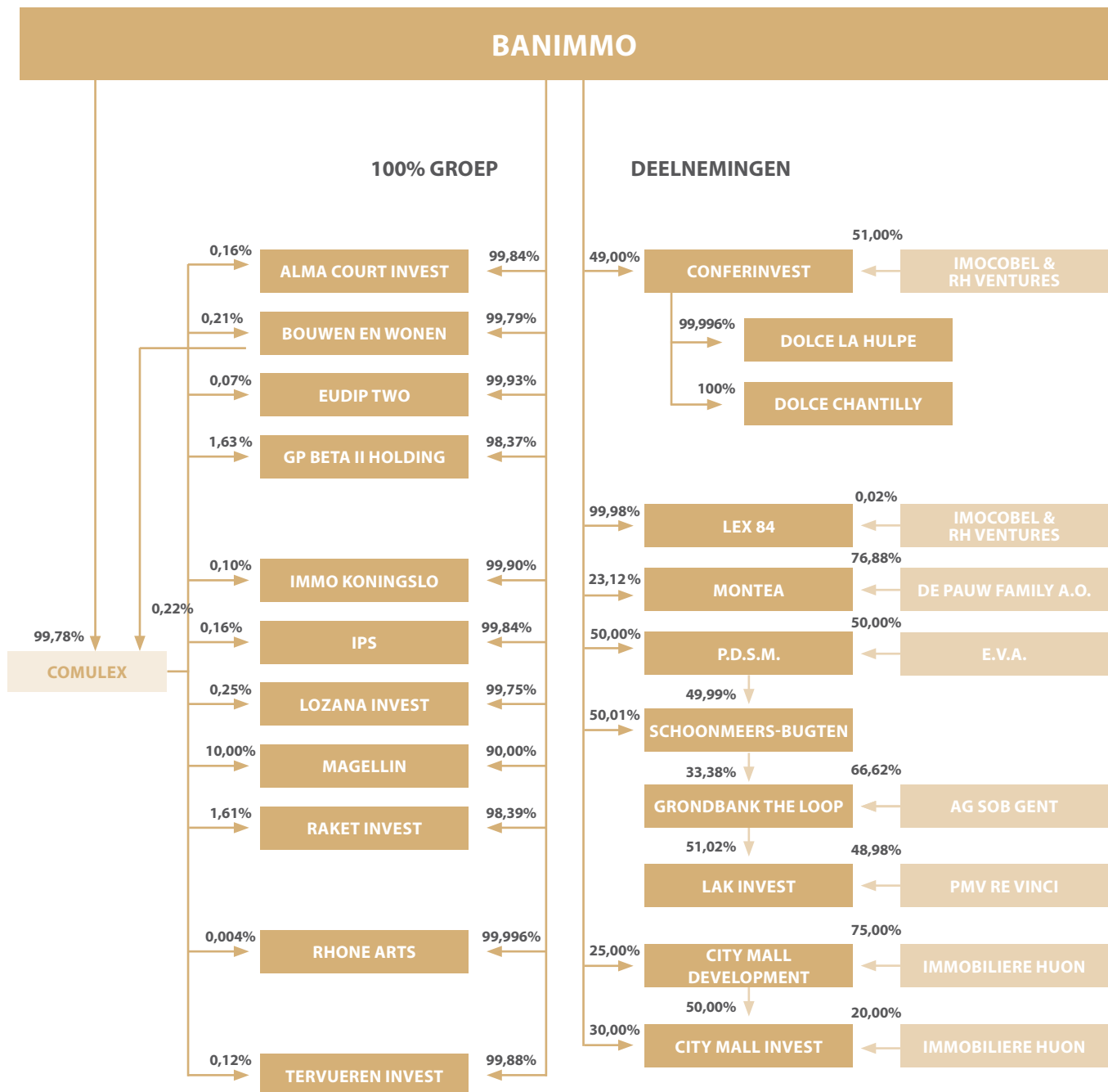
De heren Didrik van Caloen en Christian Terlinden nemen de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de heren Didrik van Caloen en Christian Terlinden, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervaardigd in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

Deze personen verklaren dat de documenten vermeld onder punt 24 van annex I (Reglement Prospectus 809/2004/CE) kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.banimmo.be).

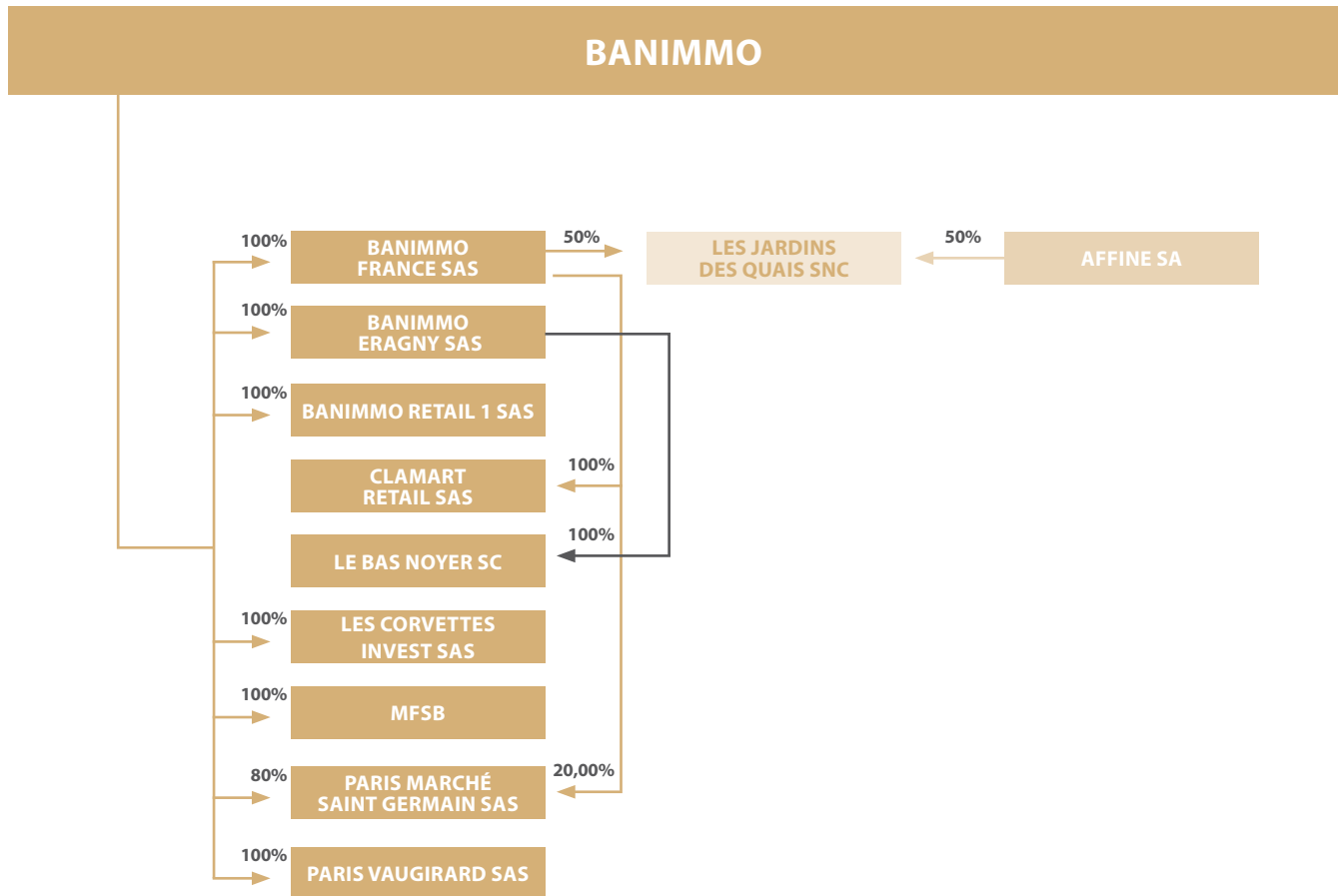
Deze personen verklaren tevens dat de informatie vermeld in hoofdstuk 8.1. die afkomstig is van derde partijen correct werd weergegeven en dat, voor zover de vennootschap bekend en kon getoetst worden aan de door die derden gedane publicaties, geen enkel feit werd weggelaten waardoor de gegeven informatie onjuist of bedrieglijk zou zijn.

5. / Organigram

5.1. // België



5.2. // Frankrijk



6. / Werknemers

Op 31 december 2010 telde Banimmo 24 werknemers (21 voltijdse en 3 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, op 31 december 2010, 5 voltijdse werknemers. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2009, telde Banimmo 24 werknemers (21 voltijdse en 3 deeltijdse), tegenover 23 werknemers in 2008 en 20 einde 2007. Voor Banimmo France, waren dit 5 werknemers in 2009 en 6 werknemers eind 2008, allen voltijds, tegenover 5 voltijdse werknemers eind 2007.

7. / Milieu

Bij de "due diligence" voorafgaand aan de aankoop van activa en via eventuele waarborgen voor passiva wordt systematisch rekening gehouden met de milieuaspecten verbonden aan het vastgoed van de Groep. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken in de boeken van Banimmo het voorwerp uit van voorzieningen. Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Albert Building die in 2006 werd verkocht. Na de saneringskosten van € 31 098,74 en het nemen van een provisie van € 500 068,44 in 2009, blijft er nog een provisie van € 1 000 000 die ruimschoots de door de deskundige geraamde kosten om de sanering af te werken dekt. Daarnaast blijft een provisie van € 68 000 aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Corvettes-site beschikbaar. Dit zijn de enige voorzieningen die door Banimmo ter dekking van een milieurisico werden aangelegd.

8. / Rechtszaken en arbitrage

De Groep is betrokken bij een aantal geschillen, waarvan het merendeel (met uitzondering van één – zie 8.2.) met een beperkte invloed. De belangrijkste geschillendossiers worden hieronder beschreven.

8.1. // Rechtszaken tegen de Groep

Banimmo is betrokken in een aantal rechtszaken als verweerster (zonder financieel risico omdat andere verweersters haar beschermen).

8.2. // Rechtszaken ingeleid door de Groep

Albert Building: De gerechtelijke procedures ingeleid door Banimmo om de verantwoordelijkheid van de burens inzake verontreiniging van de bodem en het water op de site en de aangrenzende percelen werden beëindigd door het afsluiten van transacties.

Banimmo is betrokken in een aantal rechtszaken als eiseres (in de meeste gevallen is de gedaagde failliet).

9. / Commissaris

De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77, bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd voor de uitoefening van zijn opdracht door Xavier Doyen, benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 18 mei 2010.

Woordenlijst

Bezettingsgraad:

Verhuurde oppervlakte ten opzichte van totale beschikbare oppervlakte (verhuurbaar) van het gebouw (uitgezonderd parkingplaatsen). Er wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte die onbeschikbaar is voor verhuur.

Bruto huurrendement van vastgoedbeleggingen:

Contractuele bruto huurgelden op 31 december 2010 over de laatste reële waarde van de gebouwen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouwen in IAS 2).

EBIT:

Economische bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

EBITDA:

Economische bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belasting en afschrijvingen ("Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization").

Financiële schulden op eigen vermogen:

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van het eigen vermogen.

Kapitalisatiegraad (of "yield"):

Rendementspercentage dat wordt toegepast om de waarde van een onroerend goed op basis van de huuropbrengsten te berekenen. De kapitalisatiegraad is samengesteld uit een rentevoet en een aan het onroerend goed verbonden risicopremie.

Netto courant resultaat:

Netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met de winsten/verliezen uit de jaarlijkse herwaardering van de financiële afgeleide instrumenten en de vastgoedportefeuille, conform de IFRS normen (IAS 40 et IAS 39).

Prime rent:

Een relatief constante huurprijs voor "toplocaties" (te onderscheiden van een abnormaal hoge huurprijs voor een geïsoleerde transactie) op een bepaalde huurmarkt op een gegeven moment.

Prime kapitalisatiegraad (of "Prime Yield")

Rendementspercentage behaald door de beste onroerende goederen.

REBIT:

Recurrent bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) ("Recurrent Earnings before Interest and Taxes").

Recurrente opbrengsten:

Netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

Schuldgraad op het balanstotaal:

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het balanstotaal.

Take-up:

De algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.

Waarde van de portefeuille:

Som van:

- vastgoedbeleggingen (IAS 40), gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- voorraden, gewaardeerd aan de historische acquisitiekost verhoogd met de renovatiekosten;
- deelneming aangehouden in de vastgoedbevak Montea, stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak op 31/12/2010;
- joint-ventures (zonder conferentiecentra) gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- 2 conferentiecentra, opgenomen aan hun historische kostprijs;
- deelneming aangehouden in City Mall, gewaardeerd op basis van hun acquisitieprijs en de waarde van de noodzakelijke financiering toegekend door Banimmo.

assar architects is een

multidisciplinaire groep voor architectuurdesign, projectbeheer en werfopvolging die haar klanten een brede waaier diensten aanbiedt in de volgende domeinen:

- architectuur,
- stedenbouw,
- interieurarchitectuur,
- kosten en haalbaarheidsonderzoeken,
- programma-samenstelling,
- gezondheidszorgtechnieken,
- duurzame architectuur.

De coöperatieve vennootschap Assar architects werd in 1985 opgericht onder de leiding van Eric Ysebrant. Vanbij het begin, werden de projecten van Assar architects gekenmerkt door een constante zoektocht naar kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid.

Met een gemiddelde van 100 medewerkers, is Assar architects georganiseerd in competentiedomeinen met het oog op het bereiken van een hogere professionalisme.

Onze groei en onze reputatie vloeien voort uit een sterke wilskracht om volgende organisatieprincipes te respecteren: "Professioneel handelen ten dienste van kwaliteit en klantgerichtheid.»

Hiervoor worden volgende principes gerespecteerd:

■ communicatie

assar architects primeert de dialoog met haar cliënten; die een projectbeheerder als aanspreekpunt hebben die alle procedures coördineert et voortdurend controleert of criteria en verplichtingen worden nageleefd.

■ programmatie

assar architects start haar onderzoekopdrachten door haar cliënten te helpen bij het definiëren van hun behoeftes en objectieven. Deze stap is een voorafgaandelijke vereiste van elke architectuurprestatie; daarna wordt een planning opgesteld; de taken worden bepaald en verdeeld onder gespecialiseerde en complementaire teams.

■ designkwaliteit

De architectuurstudie houdt het esthetische en het functionele in evenwicht en maakt het mogelijk om gebouwen te produceren die zowel door hun gebruikers als door hun eigenaars worden gewaardeerd.

■ respect voor de budgetten

De permanente controle van de projectkosten wordt gerealiseerd door beheerders die geïntegreerd zijn in het studieteam. Het is hun taak om te zorgen voor een strikte naleving van de voorziene kosten en termijnen.

■ beheer van de bouwprojecten

De kwaliteit en de haalbaarheid van de technische studie van de gebouwen wordt verzekerd door deskundigen die bedreven zijn in de meeste geavanceerde technieken.

■ organisatie

assar architects combineert de kwaliteits- en personalisatieobjectieven van haar producten dankzij een specifieke en strikte organisatie.

De projecten worden toevertrouwd aan kleine teams die georganiseerd zijn rond een beheerder, een ontwerper en een technicus.

■ prestatie

assar architects gebruikt de meest geavanceerde studietechnieken en beschikt over een heel ruime ervaring in computertoepassingen en synthesebeelden.

■ kwaliteitswaarborg

Onze vele referenties illustreren de betrouwbaarheid van onze studies.

assar architects scrll

Chaussée de La Hulpe 181 Terhulpesteenweg
BE Bruxelles 1170 Brussel

Tel +32 (0)2 676 71 00 - Fax +32 (0)2 672 83 37
architects@assar.com - www.assar.com



"L'Arche de Marie" is een vzw die sinds vorig jaar door Banimmo financieel gesteund wordt. Dit engagement loopt voor vijf jaar.

"L'Arche de Marie" is een opvangcentrum voor mentaal gehandicapten ouder dan 18 jaar. Eens ouder dan 18, genieten deze mensen niet meer van een officiële opvangstructuur en zitten dus zonder werk en zonder hulp van buitenaf.

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans.

Een exemplaar kan bekomen worden op de dienst communicatie:

Tel.: 02.710.53.11

Fax: 02.710.53.13

e-mail: info@banimmo.be

Design

www.concerto.be

Foto-credits

Studio Bruno Cohen; Sara Maria Peeters; Comfi&Publishing;
Nicolas Karadimos; Marc Detiffe; Antoine Rose

Foto van het gebouw op de voorpagina

Mobistar - Brussel



Hippocrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tel.: 00.32.2.710.53.11 / fax: 00.32.2.710.53.13

27/29 Rue des Poissonniers - 92522 Neuilly Sur Seine Cedex
Tel.: 00.33.1.46.41.79.80 / fax: 00.33.1.46.41.90.71