

RECYCLING  
OUR  
CITIES



JAARVERSLAG 2011

# INHOUDSTAFEL

<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>2</b>
<b>Markante feiten 2011</b>	<b>4</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>6</b>
<b>Directiecomité</b>	<b>8</b>
<b>Milieu</b>	<b>10</b>
<b>Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen</b>	<b>16</b>
<b>Geconsolideerde resultatenrekening en geconsolideerde balans</b>	<b>26</b>
<b>Vastgoedverslag</b>	<b>28</b>
<b>Beschrijving van de portefeuille</b>	<b>32</b>
<b>Banimmo op de beurs</b>	<b>36</b>

Voor de eerste keer hebben wij vorig jaar de illustratie van ons jaarverslag door een architect laten doen.

Banimmo heeft elk jaar het genoegen om op projecten te werken met verschillende architecten. Voor ons zijn ze zeer belangrijke partners.

Daarom hebben we dit jaar één onder hen eer willen bewijzen en hebben we gekozen voor Atelier d'Architecture de Genval, met wie wij onder andere op het conferentiecentrum van Dolce La Hulpe hebben samengewerkt.

Bij het ontwerpen van dit gebouw heeft Chantal d'Udekem van Atelier d'Architecture de Genval naar ons geluisterd, ons begrepen en van dit gebouw een architecturaal succes gemaakt.

Om u te laten meegenieten van hun kunst hebben wij hen gevraagd om ons jaarverslag 2011 te illustreren. U vindt meer informatie over Atelier d'Architecture de Genval op de kaft.

**Banimmo** is een op Euronext Brussels genoteerde vastgoedvennootschap.

De vennootschap werd in 2007 op de beurs gebracht en had als hoofdactiviteit het **technisch en commercieel herpositioneren** van verouderde gebouwen in haar drie thuismarkten: **België, Frankrijk en Luxemburg**.

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

Voortbouwend op haar ervaring positioneert Banimmo zich vandaag als een speler die in staat is om vastgoedactiva die aan de strengste eisen en normen van de institutionele eindinvesteerdere voldoen, te bouwen of om te vormen.

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

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

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



**“ IN DE LOOP VAN 2011 IS DE VERBETERING VAN ONZE RESULTATEN NAAR DE VOOROPGESTELDE DOELSTELLING VAN 10% OP HET EIGEN VERMOGEN GESTART DANKZIJ EEN STERKE STIJGING TEN OPRICHTEN VAN 2010. ”**

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste Aandeelhouders,

Elk jaar is de brief aan de aandeelhouders de gelegenheid om de balans op te maken van de recente en toekomstige evolutie van onze vennootschap. Deze brief dient als inleiding tot de volledige lectuur van het jaarverslag of om de belangrijkste trends in onze resultaten samen te vatten.

Het is overbodig er aan te herinneren dat de macro-economische en financiële context in 2011 bijzonder onrustig is geweest.

In onze activiteitssector van professioneel vastgoed, impliceren de knelpunten die sinds 2008 zowel op economisch (recessie), als op financieel (bankkredietchaarste en dichtklappen van de financiële markten), en milieuvlak (energieprestatie, CO<sub>2</sub>, duurzaamheid) bestaan ongetwijfeld een belangrijke paradigmawijziging.

Sinds 2008 bestaat **onze strategie** erin om ons bedrijfsmodel aan te passen aan deze systemische verandering, waarbij een geleidelijke toename van ons netto resultaat tot een niveau van 10% van het economisch eigen vermogen verzekerd wordt.

De aanpassing aan deze nieuwe structurele beperkingen is bijna verwezenlijkt of op het goede spoor gezet dankzij :

- / De **versterking van onze financiële structuur** door een reeks verrichtingen die ons in staat gesteld hebben op de trend van de kredietchaarste te anticiperen: verhoging van ons eigen vermogen met 55M€ in juni 2007 naar aanleiding van onze beursintroductie, uitgifte van een obligatie met warrants op 5 jaar voor een bedrag van 75 M€ in mei 2010 en wijziging van ons internationaal gesyndiceerd krediet in een kredietlijn op 5 jaar bij 2 lokale banken.
- / De **diversificatie** van onze investeringen waarbij het aandeel van kantoorgebouwen (sector in crisis) gedaald is van 80% in 2007 naar 43% in 2011, ten voordele van handelspanen en conferentiecentra die respectievelijk 38% en 14% vertegenwoordigen (de logistiek via Montea vertegenwoordigt 5%) .
- / De versterking van onze vastgoedorganisatie zowel in Frankrijk als België, met competenties en profielen die ons toelaten en zullen toelaten om de systemische uitdagingen aan te gaan, en dit parallel aan het versterken van onze resultaten.

Globaal gezien hebben we een balanstotaal van ongeveer 400 M€ behouden maar met een beheerde **vastgoedportefeuille van ongeveer 500M€**.

In de loop van 2011 is de **verbetering van onze resultaten** naar de vooropgestelde doelstelling van 10% op het eigen vermogen gestart, dankzij een sterke stijging ten opzichte van 2010. We beschouwen deze stijging echter enkel als een eerste stap omdat we het vooropgestelde objectief nog niet haalden.

Zoals de meeste vastgoedondernemingen die in het kantoorsegment actief zijn, is de grote uitdaging waarvoor we staan sinds 2008 de dalende trend van de waarde van deze gebouwen ingevolge de hierboven vermelde knelpunten.

Geconfronteerd met deze belangrijke uitdaging hebben we gekozen om, naast de voordelen van een gediversifieerde portefeuille, op twee manieren te reageren:

- / Door een bijzondere inspanning te leveren om de nieuwe normen te implementeren, en dit om de verkoop van onze activa mogelijk te maken in een investeringsmarkt die veeleisender is geworden;
- / Door het behoud van ons arbitragebeleid dat erin bestaat om herontwikkelde of geherpositioneerde activa te verkopen om nieuwe gebouwen te kopen die een opwaarderingpotentieel hebben en dit aan aantrekkelijke voorwaarden.

Op deze manier hopen we tegen 2014 de quasi totaliteit van de gebouwen die we voor de crisis aankochten vernieuwd te hebben.

Intussen zullen een aantal lopende projecten die na de crisis van 2008 aan aantrekkelijke voorwaarden werden aangekocht, in een finaal stadium komen en zullen ze een stijgend volume aan marges genereren.

We zullen ook blijven werken aan de transparantie en aan de leesbaarheid van onze financiële informatie, zodat deze de realiteit weerspiegelt van een principiële eenvoudig bedrijfsmodel in haar principe (waardecreatie door de herpositionering of de ontwikkeling van bestaande activa) maar die in de praktijk volgens verschillende modaliteiten wordt vertaald in 3 segmenten (kantoorgebouwen, handelspanen en horeca-conferentiecentra).



Didrik van Caloen  
Chief Executive Officer



Maryse Aulagnon  
Voorzitter van  
de Raad van Bestuur

# MARKANTE FEITEN 2011

## / Toekomstige renovatie van de Secrétan hal

Ingevolge een openbare aanbesteding van de stad Parijs heeft Banimmo het dossier voor de renovatie van de historische oude Baltard hal binnengehaald. In het kader van deze procedure heeft Banimmo er zich toe verbonden om de werken voor de renovatie en de herstructurering van deze hal uit te voeren. Op termijn zal deze hal 3800 m<sup>2</sup> handelsruimte ontwikkelen. Het geheel van deze oppervlaktes heeft het voorwerp uitgemaakt van een precommercialisatie. De oplevering van het geheel is voorzien voor eind 2013-begin 2014.



## / Oplevering van de 'built to suit' voor Electrolux

Oplevering van het nieuw gebouw voor Electrolux. De herontwikkeling en de uitbreiding op maat en voor rekening van de huurder Electrolux werd binnen de vooropgestelde termijnen en budgetten voltooid zodat de leasingovereenkomst op lange termijn kon geactiveerd worden. Met een E-index van E60 beantwoordt dit gebouw aan de strengste normen op vlak van energieprestatie en milieukwaliteit.



## / Installatie van meer dan 1000 zonnepanelen in Dolce La Hulpe

Tijdens de zomer van 2011, heeft Dolce La Hulpe meer dan 1000 zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van 5 gebouwen van zijn site. Deze installatie laat toe om ongeveer 240000 Kw/h te produceren. Bij oplevering was dit de grootste installatie in Wallonië.



APRIL

MEI

JUNI

JULI

AUGUSTUS



## / Verkoop van een handelspand in Clamart

Banimmo heeft een handelspand van 8000 m<sup>2</sup>, bestaande uit een supermarkt van 3400 m<sup>2</sup> en een dertigtal winkels met een oppervlakte van 4600 m<sup>2</sup>, verkocht. Het is gelegen in de gemeente Clamart (Hauts de Seine), dichtbij Parijs. De netto verkoopprijs bedraagt € 19,6 miljoen en vertegenwoordigt een rendement van 7%.



## / Verkoop van Antwerp Expo

Verkoop van de vennootschap Bouwen en Wonen, eigenaar van het gebouw Antwerp Expo, aan de huurder Artaxis. Het complex van 19140 m<sup>2</sup> bestaat uit verschillende expositiehallen, kantoorgebouwen en horeca oppervlakte. Het complex werd in 2007 aangekocht met de bedoeling om het samen met de er naast gelegen terreinen te herontwikkelen.

Aangezien het aangrenzend terrein en de naakte eigendom niet aangekocht konden worden, heeft Banimmo de site niet kunnen herontwikkelen. Daarom heeft ze beslist om het gebouw te verkopen. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 17,1 miljoen.

## / Verkoop van twee activa

Verkoop van een klein handelspand van 2290 m<sup>2</sup> gelegen dichtbij Orléans en van de vennootschap Lozana Invest, eigenaar van een kantoorgebouw van 6976 m<sup>2</sup> in Antwerpen. Deze laatste transactie werd afgesloten op basis van een activawaarde van € 15,45 miljoen. Dankzij deze twee verkopen heeft Banimmo over het hele jaar activa verkocht voor een totale netto waarde van € 52 miljoen.



## / 'Built to suit' voor VMM

Eind 2010 hadden de Participatiemaatschappij Vlaanderen en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) gekozen om de nieuwe kantoren en labo's van VMM te bouwen op de site van The Loop in Gent, die eigendom is van Grondbank the Loop (waarin Banimmo onrechtstreeks 25% bezit). Banimmo treedt op als gedelegeerd bouwheer voor deze ontwikkeling van 7200 m<sup>2</sup>. De werken zijn gestart in februari 2011 en werden gedurende 2011 verdergezet. De oplevering is voorzien voor het eerste semester van 2012. Deze ontwikkeling is de eerste stap in de viabilisering van het Veld 5 Oost van de site.



## / Hernieuwing van het huurcontract in Eragny

Banimmo heeft een nieuw huurcontract tot 2014 met Castorama afgesloten, en dit in afwachting van de herpositioneringwerken van deze handelsoppervlakte.



SEPTEMBER

NOVEMBER

DECEMBER

## / Herfinanciering van de bestaande kredietlijn

Banimmo heeft voor haar bestaand krediet een herfinanciering afgesloten met een consortium van 2 banken, ING en KBC. Dit nieuwe krediet bestendigt de financiering van de groep voor een periode van 5 jaar. Het slaat op een bedrag van € 120 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving. In vergelijking met het vorige krediet is het gebruik ervan echter sterk vereenvoudigd. Dankzij deze herfinanciering heeft Banimmo tot 2015 geen belangrijk herfinancieringsrisico.

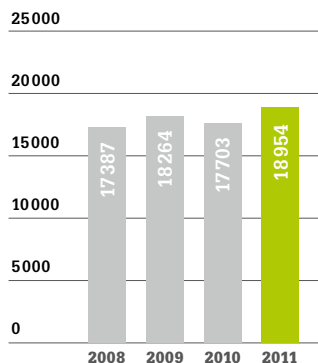


## / Verhuringen in de gebouwen Les Corvettes en Alma Court

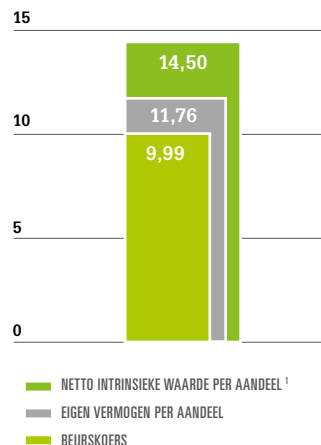
Nieuwe belangrijke huurcontracten voor een kantooroppervlakte van 3791 m<sup>2</sup> in het gebouw Les Corvettes en 1040 m<sup>2</sup> in het gebouw Alma Court.

# KERNCIJFERS

## RECURRENTE INKOMSTEN (IN '000 EUR)



## VERGELIJKING OP 31/12/2011 (IN €)



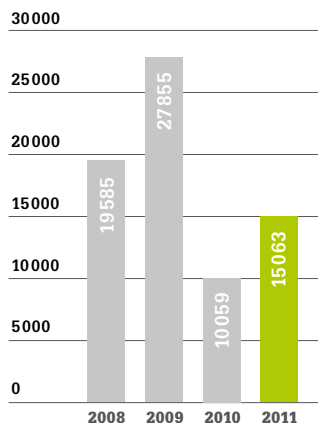
**79%**  
BEZETTINGSGRAAD VAN  
DE VASTGOEDBELEGGINGEN

**6,7%\***  
BRUTO HUURRENDEMENT  
VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN  
EN VOORRADEN

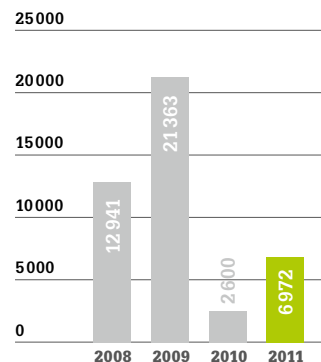
\*8,8% INDIEN VOLLEDIG VERHUURD

**392<sup>2</sup>**  
WAARDE VAN DE PORTFOLIE  
(IN € MILJOEN)

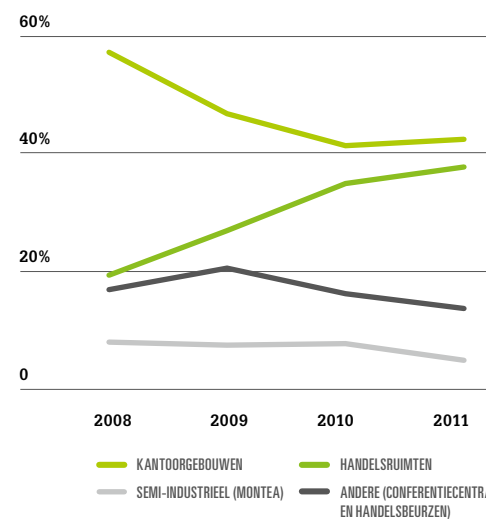
## OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 EUR)



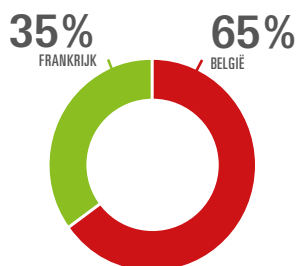
## NETTO COURANT RESULTAAT (IN '000 EUR)



## VERDELING NAAR GEBOUWTYPE



## GEOGRAFISCHE SPREIDING





(in '000 €) (op 31 december)

	2008	2009	2010	2011
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING<sup>3</sup></b>				
Recurrente inkomsten <sup>2</sup>	17 387	18 264	17 703	18 954
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT) <sup>2</sup>	10 086	9 844	9 805	10 868
Netto resultaat op verkopen	9 499	18 011	254	4 195
Operationeel resultaat (EBIT) <sup>2</sup>	19 585	27 855	10 059	15 063
Netto courant resultaat	12 941	21 363	2 600	6 972
Resultaat van het boekjaar (aandeel van de groep)	3 878	16 864	456	1 163
<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>				
Vastgoedactiva	161 862	115 899	113 057	84 166
Langlopende financiële activa	18 084	18 407	41 033	54 969
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	36 812	38 230	60 165	60 779
Voorraden	119 058	125 021	162 888	151 544
Andere activa	14 629	23 436	29 663	19 412
Kas en kasequivalenten	14 279	1 360	3 514	5 390
Eigen vermogen	144 374	149 237	136 758	133 605
Financiële schulden	187 082	146 699	246 012	216 343
Andere passiva	33 268	26 417	27 550	26 312
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>364 724</b>	<b>322 353</b>	<b>410 320</b>	<b>376 260</b>
<b>Financiële schulden op balanstotaal</b>	<b>51,3%</b>	<b>45,5%</b>	<b>60,0%</b>	<b>57,5%</b>
<b>Financiële schulden op eigen vermogen</b>	<b>129,6%</b>	<b>98,3%</b>	<b>179,9%</b>	<b>161,9%</b>
<b>BELANGRIJKSTE RENDABILITEITSRATIO'S</b>				
Recurrente inkomsten/ (Operationele + netto financiële lasten)	1,30	1,18	1,17	1,19
Aandeel van de recurrente inkomsten in de totale opbrengsten	65%	50%	99%	82%
Aandeel van het netto resultaat op verkopen in de totale opbrengsten	35%	50%	1%	18%
Rendement op het eigen vermogen <sup>4</sup>	9%	15%	2%	5%
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>				
Totaal aantal aandelen (per 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	12,71 €	13,14 €	12,04 €	11,76 €
Netto resultaat per gewoon aandeel <sup>5</sup>	1,14 €	1,88 €	0,23 €	0,61 €
Gewoon brutodividend	1,00 €	1,00 €	0,35 €	0,27 €

<sup>1</sup> Analytisch gegeven dat niet geauditeerd werd. De netto intrinsieke waarde per aandeel is de som van i) de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan de juiste waarde geschat door de vastgoedexpert, ii) de voorraden (IAS 2) gewaardeerd aan hun historische kostprijs, iii) de beursgenoteerde financiële participaties gewaardeerd aan hun beurswaarde, iv) de deelneming en de mezzanine financiering in City Mall aan hun historische kostprijs, v) de deelnemingen in Les Jardins des Quais, Grondbank The Loop en de Dolce conferentiecentra gewaardeerd aan de juiste waarde geschat door de vastgoedexperten, vi) min de netto financiële schuld. Uiteindelijk wordt dit resultaat dan gedeeld door het totaal aantal aandelen om de netto intrinsieke waarde per aandeel te bekomen.

<sup>2</sup> Zie Lexicon (pagina 81 van het financieel rapport).

<sup>3</sup> Voor het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, werden de wijzigingen ten gevolge van toepassingen van de IAS 39 en IAS 40 normen weggenomen uit de recurrente inkomsten, REBIT, EBIT en Netto courant resultaat. Deze wijzigingen bevinden zich echter wel in het Resultaat van het boekjaar (aandeel van de groep).

<sup>4</sup> Netto courant resultaat op het gemiddelde van het eigen vermogen van het jaar.

<sup>5</sup> Vóór uitkering van het preferente dividend aan de aandelen van categorie B.

# DIRECTIECOMITÉ



## **Didrik van Caloen**

Geboren in 1955, hij is Chief Executive Officer, bestuurder en lid van het directiecomité sinds 2000.



## **Christian Terlinden**

Geboren in 1959. Sinds juni 2005 is hij Chief Financial Officer, bestuurder en lid van het directiecomité van Banimmo.



## **André Bosmans**

Geboren in 1954. Sinds 1996 is hij Secretaris-Generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is secretaris van de raad van bestuur van Banimmo en sinds 2011, bestuurder van Banimmo.



## **Amaury de Crombrugghe**

Geboren in 1967. In 2005 kwam hij bij Banimmo als Commercieel Directeur en lid van het directiecomité.

## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Naam	Functie	Bestuurder vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid op vergaderingen raad van bestuur in 2011
<b>Affine SA,</b> vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine	Mei 2013	6/6
<b>MAB Finances SAS,</b> vertegenwoordigd door Cyril Aulagnon	Bestuurder	Affine	Mei 2013	6/6
<b>Holdaffine BV,</b> vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	Affine	Mei 2013	6/6
<b>Strategy, Management and Investments BVBA,</b> vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	Mei 2013	6/6
<b>Stratefin Management BVBA,</b> vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	Mei 2013	6/6
<b>PH Properties Investments BVBA,</b> vertegenwoordigd door Patrick Henniquau	Bestuurder en CEO van Banimmo France	Management	Juli 2011	3 /4
<b>André Bosmans Management BVBA*,</b> Vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder en Secretaris- Generaal van Banimmo	Management	Mei 2013	2/2
<b>Icode BVBA,</b> vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	6/6
<b>PBA SaRL,</b> vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	5/6
<b>Emmanuel van Innis</b>	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	5/6
<b>Alter SA,</b> vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	6/6

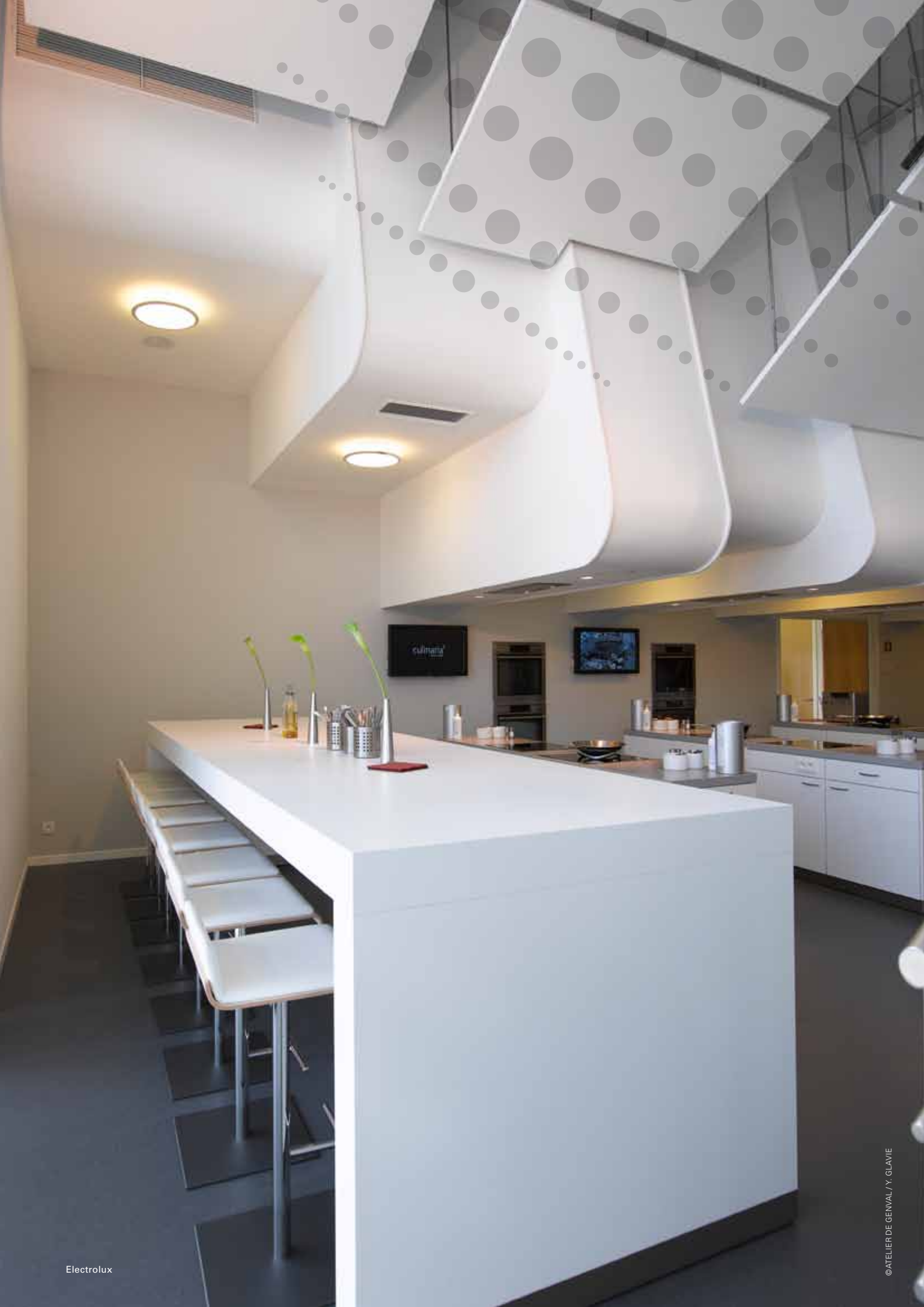
## SAMENSTELLING VAN HET AUDITCOMITÉ

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen auditcomité
<b>Icode BVBA,</b> vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het comité	5/5
<b>Alter SA,</b> vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Onafhankelijke bestuurder	5/5
<b>Holdaffine BV,</b> vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	5/5

## SAMENSTELLING VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen benoemings- en remuneratiecomité
<b>Affine SA,</b> vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en Voorzitter van het comité	2/2
<b>PBA SaRL</b> vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Onafhankelijke bestuurder	2/2
<b>Emmanuel van Innis</b>	Onafhankelijke bestuurder	2/2

\* sinds augustus 2011



# ONZE STADSKERNEN RECYCLEREN MET HET MILIEU IN HET HART VAN HET DEBAT

De CO<sub>2</sub> uitstoot en de opwarming van het klimaat zijn de laatste jaren het middelpunt geworden van vele nationale en internationale debatten. Deze thema's vormen een enorme uitdaging voor onze generatie en de toekomstige generaties. Ons vastgoedpark en onze huidige transportmiddelen die gebaseerd zijn op fossiele brandstof zijn de belangrijkste veroorzakers van die CO<sub>2</sub> uitstoot.

## Energieprestatie en duurzaamheid in het hart van de projecten

De vastgoed- en de bouwsector zijn verantwoordelijk voor ongeveer **50% van het wereldwijd verbruik van grondstoffen**. Op Europees vlak, genereert de sector 30% van de CO<sub>2</sub> uitstoot, zij vertegenwoordigt 16% van het totale waterverbruik en 42% van het energieverbruik (waarvan 70% verwarming en airconditioning).

Geconfronteerd met deze realiteit worden de **energieprestaties** van elk vastgoedproject, ongeacht of het om kantoren, handelscentra of residentieel, een **enorme inzet** niet alleen op financieel vlak maar vooral op het vlak van de samenleving.

Teruggebracht tot het niveau van elk project heeft een verantwoordelijke vastgoedontwikkelaar de plicht om voor elk toekomstig gebouw verschillende facetten te bekijken en daarbij rekening te houden met de kwaliteit van de gebruikte materialen, mogelijke energie- en waterbesparingen, afvalbeheer, luchtkwaliteit, enz... en daarbij het comfort van de gebruikers van het toekomstige gebouw te vrijwaren.

Zowel de kapitaalmarkt als de regelgever hebben die uitdagingen en concepten geïntegreerd; de eerste door haar vraag te concentreren op zogenaamde "duurzame" gebouwen, de tweede door referentiesystemen op punt te stellen. De **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) **certificatie** is de internationale referentie geworden op het vlak van kantoorgebouwen. In de mate waarin een ontwerp de wettelijke en reglementaire eisen overtreft, zal dit een beoordeling Good – Very Good – Excellent verkrijgen.

Banimmo kan zich helemaal in die dynamiek terugvinden en wil systematisch de beste beoordeling behalen voor de gebouwen die ze renoveert of optrekt.

**Banimmo** had al in 2008 besloten om te anticiperen op de te verwachten reglementaire eisen door nog **ambitieuze objectieven** voorop te stellen.

Het meest recente project betrof een zware renovatie van een gebouw van 9000 m<sup>2</sup> in nauw overleg met de toekomstige gebruiker.

Het globale prestatie objectief (samengevat in de E factor) dat berekend wordt in toepassing van de Europese richtlijn inzake energieprestaties van gebouwen bedraagt E 60, terwijl de huidige reglementaire referentie werd vastgesteld op E75.

Daardoor werd het totale energieverbruik van het gebouw teruggebracht met meer dan 40% in vergelijking met de reglementaire doelstellingen voor een nieuw gebouw en dus met nog veel meer in vergelijking tot de meeste bestaande gebouwen in Brussel.

Ook andere milieu aspecten zoals het beheer en het waarden van afbraak- en bouwafval, de levensduur van materialen, de onderhoudsnoden, de recuperatie van regenwater, etc ... werden geanalyseerd.

In fine kon **Banimmo** aan haar huurder voorstellen om zich te engageren voor een maximum niveau van energieverbruik en van lasten.

Deze benadering is niet alleen innovatief maar is ook een differentiatiefactor ten aanzien van huurders die over een ruime keuze beschikken op de huidige verhuurmarkt.

Deze manier van werken zal systematisch worden toegepast op andere projecten zoals North Plaza (Brussel), Arts 27 (Brussel), Prins B.5 (Antwerpen) en het sleutel op de deur project dat voor een prestigieuze huurder zal worden gebouwd te Charleroi.

Zij is ook de sleutel voor het **creëren van waarde voor een eindinvesteerder**, die zich meer en meer bewust wordt van de impact van zijn acquisitie op de samenleving.

<sup>1</sup> Wetenschappelijke en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf / IBGE-BIM

# « Built-to-suit » Electrolux

Dit gebouw is gelegen in de Raketstraat 40 te 1130 Haren (Brussel), in de nabijheid van het nieuwe NAVO-hoofdkwartier waaraan momenteel volop wordt gebouwd. Het oorspronkelijke gebouw werd opgetrokken in de jaren 80 en beantwoordde niet meer aan de huidige behoeften van een duurzaam gebouw.



Electrolux

©X. Glavie - Architecte - Assar

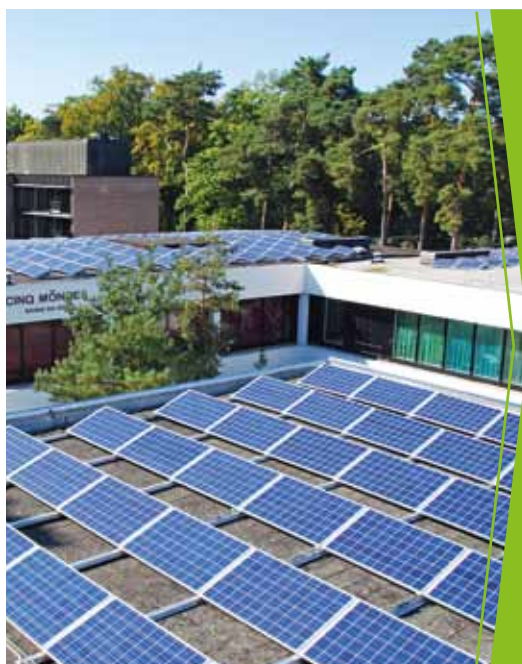
Op basis van haar lange ervaring heeft Banimmo beslist om het gebouw niet af te breken maar wel om het te renoveren en uit te breiden voor de huurder Electrolux.

In het kader van deze herpositionering, heeft Banimmo ambitieuze doelstellingen vastgelegd, waaronder met name:

### 1. / Verbetering van het globaal energieprestatieniveau

Bij de renovatie en de uitbreiding van het gebouw werden bijzondere inspanningen geleverd met betrekking tot de energieprestatie van het gebouw met een K-index van 20 en een E-index van 60. Ter vergelijking, nieuwe duurzame gebouwen hebben als maximale norm een K-index van 45 en een E-index van 75. Om dit te bekomen, werden o.a. volgende maatregelen genomen:

- / Het koelsysteem is innovatief want het is gebaseerd op het Energon-systeem dat de activering mogelijk maakt via de lucht van de structuur (inertie) van het gebouw waardoor een maximum aan elektrische energie en koeling kan worden bespaard;
- / Het omhulsel aan de buitenkant van het gebouw werd sterk geïsoleerd op het vlak van warmte en lucht;
- / Het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) werd vervangen door ramen met thermische onderbreking met dubbele beglazing en lage uitstoot;
- / Dubbelestroomventilatie met warmtewinning;
- / Hoogrendementsinstallaties voor de levering van warmte (condensatie) en koude;
- / De keuze en integratie van een performant kunstverlichtingssysteem, met lampen die weinig verbruiken en een adequaat beheer via een geoptimaliseerde zone-indeling en een regeling op basis van het natuurlijke licht;
- / Installatie van geautomatiseerde rolluiken;
- / Installatie van een GTB (Gecentraliseerd Technisch Beheer) en controle-installaties en tellers;
- / Programmering van een monitoring-principe met het oog op de optimale regeling van de technische installaties;
- / Recuperatie van regenwater voor het gebruik van de toiletten.



### Meer dan duizend zonnepanelen werden geïnstalleerd op de site van Dolce La Hulpe

Tijdens de zomer van 2011 heeft Dolce La Hulpe zonnepanelen laten installeren op de daken van 5 gebouwen op haar site. Dit laat toe om zonne-energie om te zetten in elektriciteit.

De kenmerken van deze installatie zijn de volgende:

- / 1 064 zonnepanelen, wat een oppervlakte van ongeveer 1 700 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt
- / Globale productie van 240 000 KW/u, wat overeenstemt met het gemiddelde verbruik van 110 gezinnen in Wallonië
- / Vermindering van het jaarlijkse elektriciteitsverbruik met 3% tot 5%
- / Jaarlijkse vermindering CO<sub>2</sub> uitstoot van 384 ton
- / Kost van de installatie: 650 000 € zonder BTW
- / Installatie die kadert in een globale aanpak om de energiebehoeften van de site te verminderen en om het milieu keurmerk de "Groene sleutel" dat aan hotels wordt toegekend te bekomen.



## 2. / Verbetering van de werkomgeving

Naast de bovenstaande elementen die leiden tot een verbeterde werkomgeving, heeft Banimmo ook bijzondere aandacht besteed aan:

- / Interne werkomgeving waarbij extra aandacht werd besteed aan de akoestiek en de hygiëne;
- / Een werkomgeving die een visueel comfort biedt dankzij het maximaal benutten van het natuurlijke licht en geautomatiseerde rolluiken die een controle toelaten van de zonneschittering;
- / Faciliteiten voor personen met een beperkte mobiliteit en voor de zachte mobiliteit.

De E-index is een globale wegingsfactor die berekend wordt op basis van een aantal parameters die de energieprestatie van een gebouw beïnvloeden. Hoe lager de E-index, hoe performanter het gebouw.

De K-index verwijst naar de thermische prestatie (isolatieniveau) van een gebouw. Hier ook betekent een lagere K-index dat een gebouw op thermisch vlak performanter is.

## 3. / Rekening houden met de levensduur van de bouwtechnieken en materialen

Een bijzondere aandacht werd besteed aan de keuze van de materialen om te voldoen aan de vereisten omtrent hun intrinsieke levensduur: de hoge levensduur van de gekozen technieken en materialen maakt het mogelijk om de interventiebehoeften en de vervanging van de materialen te verminderen en laat ook toe om de onderhoudsbehoeften te beperken.

## 4. / Het bekomen van een milieu certifiëring

Sinds een aantal jaren heeft Banimmo een globale aanpak met betrekking tot duurzame projectontwikkelingen geïnitieerd. Dit vertaalt zich in het bekomen van een BREEAM certifiëring voor haar nieuwe ontwikkelingen. Deze certifiëring is één van de meest gebruikte methodes in België om de milieuprestaties van gebouwen te evalueren.

BREEAM beoordeelt de prestatie van een gebouw op volgende gebieden: beheer, energie, gezondheid, welzijn, vervuiling, transport, bodemgebruik, milieuzorg, materialen en water.

Voor dit gebouw werd een aanvraag tot het bekomen van de BREEAM certifiëring ingediend en Banimmo verwacht dat het een 'good', of zelfs 'very good' certifiëring zal bekomen.





## 5. / De bouw van een gebouw met hoogkwalitatieve kantoorruimten dichtbij het openbaar vervoer

Het gebouw is gelegen in de Raketstraat, een straat parallel aan de Leopold III-laan, één van de belangrijkste assen tussen Brussel en de nationale luchthaven. Er zijn werken aan de gang in deze laan om er een nieuwe tramlijn aan te leggen. Met het toekomstige GEN-station Bordet op ongeveer 500 meter van het gebouw en de modernisering van het spoorwegstation van de luchthaven dat zal worden bediend door het toekomstige Diabolo-netwerk, zou deze wijk nog aantrekkelijker moeten worden voor ondernemingen die meer en meer op zoek zijn naar toegangsfaciliteiten met het openbaar vervoer (trein, tram, bus en GEN).

Triodos Bank financiert ecologische renovaties en nieuwbouw. Daarnaast verleent de bank ook krediet aan alle mogelijke bedrijven en organisaties die bijdragen tot een duurzame bouwsector. Bouwbedrijven, ingenieurs- of architectenbureaus, leveranciers van materialen maar ook actiegroepen: allemaal kunnen ze de negatieve impact van de bouwsector op het leefmilieu en de samenleving sterk verminderen. De globale en duurzame renovatieaanpak van het gebouw is één van de doorslaggevende criteria geweest in de beslissing van Triodos Bank om dit project te financieren.

“**HOOGKVALITATIEVE  
KANTOORRUIMTEN DICHTBIJ  
HET OPENBAAR VERVOER**”



# 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. Zo wordt een toegevoegde waarde gecreëerd op de vastgoedactiva waardoor een meerwaarde kan gerealiseerd worden bij een herverkoop, die gemiddeld 5 tot 7 jaar na de aankoop plaats vindt.

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 aan het imago dat deze vennootschap aan de buitenwereld wil tonen.

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 herverkopen van activa.

Banimmo is aanwezig op twee geografische markten: Frankrijk en België, die allebei op een verschillende wijze geraakt werden 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 meer resistent.

De portefeuille van de groep is dusdanig evenwichtiger op vlak van diversificatie.

## 2. / Markante feiten van het boekjaar

Het vorige boekjaar werd gekenmerkt door verschillende acquisities maar er kon geen enkele overdracht van activa gerealiseerd worden in omstandigheden die als bevredigend konden beschouwd worden.

Daarom werd in 2011 meer aandacht besteed aan het realiseren van verkopen, ondanks een nog steeds ongunstige conjunctuur, vooral sedert de zomer van 2011.

Deze verslechterde context tast in het bijzonder het vastgoedsegment van de kantoren in Brussel aan; de Franse markt van kantoren en retail heeft beter stand gehouden.

**“ IN 2011 WERD MEER AANDACHT BESTEED AAN HET REALISEREN VAN VERKOPEN ”**

De belangrijkste operaties van het boekjaar waren:

### Eerst en vooral op financieel vlak

De vennootschap heeft een nieuw krediet op lange termijn onderhandeld met een looptijd van 5 jaar om zo haar gesyndiceerd krediet dat in september afliep te vervangen.

Het betreft een krediet van € 120 miljoen dat afgesloten werd met een consortium van 2 banken, namelijk ING en KBC.

Samengevat omvat het krediet, ratio's voor de indekking van de schuld en een balansratio die gekoppeld is aan de marktwaarde van het vastgoed.

Naast de obligatielening van € 75 miljoen, beschikt de vennootschap over kredietlijnen op middellange/ lange termijn voor € 179 miljoen.

### Vervolgens op het vlak van de verhuringen

In België en in Brussel in het bijzonder, is er weinig activiteit geweest op de huurmarkt, met een historisch lage take up (319000 m<sup>2</sup> tegenover een gemiddelde van meer dan 500000 m<sup>2</sup> gedurende de laatste 5 jaar).

In die context heeft Banimmo toch 8480 m<sup>2</sup> oppervlaktes verhuurd, hetzij nieuwe hetzij in het kader van de vervanging van huurders.

De verhuringen hadden betrekking op de gebouwen Prins B. (Antwerpen), Alma Court (Brusselse rand), Les Corvettes (Parijs), Galeries Vaugirard (Parijs) en Marché Saint Germain (Parijs).

Het geheel van die verhuurde oppervlaktes vertegenwoordigt een nominale huur van € 1 113 K.

Tijdens het boekjaar werd geen enkel vertrek van een belangrijke huurder geregistreerd, met uitzondering van Johnson en Johnson die het Alma Court gebouw verliet. Maar dit vertrek was reeds gekend en aangekondigd in 2010.

### Op het vlak van de ontwikkelingen

- / De nieuwe zetel van Electrolux te Evere werd op 30 juni 2011 opgeleverd.
- / In het kader van een overeenkomst van gedelegeerd bouwheer, wordt de toekomstige zetel van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) te Gent (7200 m<sup>2</sup>) afgewerkt. De levering is voorzien in april 2012.
- / De renovatiewerken aan de galerij Vaugirard te Parijs worden verder gezet.
- / Het gebouw North Plaza te Brussel is voor 34% verhuurd; de renovatiewerken werden opgeschort en zullen worden hernomen in functie van de specifieke noden van een toekomstige kandidaat-huurder.
- / De studies voor de renovatie van de Halles Secrétan in Parijs, in het kader van een VEFA contract, werden aangevangen.



Bota 145

- / De verkoop van Antwerp Expo, een tentoonstellingsite van 19 140 m<sup>2</sup>, aan haar huurder Artexis SA/NV. De prijs voor de verkoop van dit actief bedroeg € 17,1 miljoen. Omdat er geen akkoord kon bereikt worden met de plaatselijke overheden over de volledige herstructurering van de site, kaderde dit actief niet meer binnen de strategie van Banimmo. De verrichting levert een IRR op van 13%.
- / De verkoop van een klein handelspand te Orléans dat niet meer kaderde binnen de groepsstrategie voor een bedrag van € 2,65 miljoen, voor een IRR van 9%.
- / De verkoop van een gebouw waarin de regionale zetel van Deloitte te Antwerpen gevestigd is. Door een verlenging van de bestaande huurovereenkomst werd het gebouw door een Belgische institutioneel aangekocht op basis van een bedrag van € 15,45 miljoen. De operatie levert een IRR op van 16%.

**€ 14 307 912**  
NETTO HUROPBRENGSTEN (IFRS)

### Op het vlak van investeringen en overdrachten

- / Er werd één overname geconcretiseerd, namelijk de acquisitie van de Halles Secrétan (Parijs 19de arrondissement) met een te herstructureren oppervlakte van 3800 m<sup>2</sup>.
- / Banimmo heeft zich geassocieerd met een private partner voor het leveren van een sleutel op de deur gebouw te Charleroi, onder voorbehoud van het verkrijgen van de vergunningen.

Op het vlak van de overdrachten werden vier transacties afgesloten, met name:

- / De verkoop van een geheel van gelijkvloerse handelszaken te Clamart (Parijs) met een totale oppervlakte van 8000 m<sup>2</sup>. De verkoop werd afgesloten aan een netto prijs van € 19,6 miljoen, wat een IRR van 37% oplevert.

### 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 2011 was Banimmo eigenaar van 84229 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap nog 25069 extra aandelen gekocht. Deze aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

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



©ATELIER DE GENVAL / M. DETIFFE

The Capital

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

### A. Huurinkomsten

De netto huuropbrengsten bedragen € 14.307.912, tegenover € 14.258.508.

In België zijn de netto huurinkomsten lichtjes gedaald van € 8326083 naar € 7625495, meer bepaald door de verkoop van Antwerp Expo in het midden van het boekjaar (netto impact van € 730000). De verkoop van het Lozana gebouw had maar een lichte impact omdat de overdracht pas in december plaats vond.

Het ingaan van de huur van Electrolux heeft een positieve invloed vanaf het tweede semester.

In Frankrijk zijn de huurinkomsten gestegen van € 5932426 naar € 6682417; de opname van het actief Eragny voor een volledig jaar en van het actief te Rouen voor een gedeelte van het jaar compenseren de verkoop van Clamart in mei 2011.

### B. Erelonen

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

De post bedraagt € 2064938 tegenover € 1273793 in 2010.

### C. Meerwaarden op verkopen

Het netto bedrag van de gerealiseerde meerwaarden bedraagt € 4194558 tegenover slechts € 254302 in 2010. Er vond in 2010 immers geen enkele overdracht van activa plaats.

Ook al is dit bedrag in 2011 gestegen, het ligt nog een stuk onder de historische gemiddelden die Banimmo realiseerde.

### 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 als ook, ten bijkomende titel, de afschrijvingskosten op roerende en immateriële activa.

Deze rubriek bedraagt € 7919169 tegenover € 7071640 in 2010.

Dit verschil kan voor € 600000 worden toegewezen aan het Belgische platform en voor € 300000 aan het Franse platform.

De voornaamste oorzaken van deze verschillen liggen enerzijds bij de stijging van loonlasten grotendeels te wijten aan een interne reorganisatie, en anderzijds bij de kosten van technische en juridische adviezen die ook niet recurrent zijn.

De rubriek "Andere werkingskosten" vertegenwoordigt een netto last van € 167402 door het gecombineerde effect van een terugname van provisies en het verminderen van diverse andere werkingskosten. In 2010 bedroeg deze post € 825748.

€ 9.612.067  
OPERATIONEEL RESULTAAT (IFRS)



Gdynia Pologne

©ATELIER DE GENVAL / SWEDECENTER

**“ IN BELGIË EN IN BRUSSEL  
IN HET BIJZONDER,  
IS ER WEINIG ACTIVITEIT  
GEWEEST OP DE  
HUURMARKT, MET EEN  
HISTORISCH LAGE  
TAKE UP ”**

#### **E. Operationeel resultaat (EBIT)**

Het Operationeel Resultaat (in IFRS) bedraagt € 9612067 tegenover € 5311379 in 2010.

Indien geen rekening gehouden wordt met de boekhoudkundige aanpassingen van de juiste waarde en de netto realisatiewaarde op de vastgoedportefeuille, bedraagt dit resultaat € 12480836 tegenover € 7889245, dit is een stijging met 58%.

#### **F. Netto financiële kosten**

De netto financiële lasten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide dekkingsinstrumenten, hun waardering tegen marktwaarde, en de opbrengsten uit geldbeleggingen en dividenden. Deze post bedraagt € 9422158 tegenover € 9920879 in 2010.

De financiële lasten verbonden aan de bank- en obligatieschuld bedragen € 9205904 tegenover € 6833394 in 2010.

Het afsluiten van een nieuwe kredietfaciliteit op 5 jaar impliceerde € 480000 uitzonderlijke kosten die op 5 jaar zullen worden afgeschreven.

De gemiddelde spread van de groep in functie van de ratio “Loan to Value” van Banimmo in het kader van het gebruik van deze kredietlijn ligt niet hoger dan 190 basispunten.

Gedurende het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld 5,01%, inclusief de dekkingskosten. Exclusief deze dekkingskosten bedraagt die gemiddelde kost 3,86%.

De interestlast van € 9205904 wordt verhoogd met een bijkomende last van € 2642350 die voortvloeit uit de dekkingsinstrumenten.

Bepaalde instrumenten werden verlengd op uitdrukkelijk verzoek van de banken waarmee het nieuwe gesyndiceerd krediet werd afgesloten.

De marktwaardering van de aldus afgesloten dekkingsinstrumenten betekent een niet cash last van € 1529808 tegenover € 2745111 in 2010. Deze rubriek is aanzienlijk achteruit gegaan in het tweede semester van 2011 omwille van de ontwikkelingen in de crisis betreffende de staatsschuld en de vrees voor een nieuwe vertraging in de economische groei.

Deze dekkingen lopen tot in 2016 en zij dekken gedurende hun looptijd gemiddeld 70% van de normaal verwachte schuldgraad. Ze garanderen een maximum Euribor op 3 maanden van 4%.

## G. Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

De vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast dragen € 1 280 051 bij aan het geconsolideerde resultaat van Banimmo in 2011, tegenover € 4 758 055 in 2010.

Deze belangrijke verandering is volledig te wijten aan niet cash elementen die betrekking hebben op de juiste waarde van de activa.

De belangrijkste bestanddelen van deze rubriek zijn:

### MONTEA

De perimeter van deze participatie is gewijzigd in vergelijking met 2010. Banimmo heeft een aantal aandelen op de markt gebracht en zo een **meer-waarde van € 747 239 gerealiseerd**.

Banimmo houdt momenteel 14,8% van het kapitaal aan, tegenover 23,26% tot midden 2010.

De operationele resultaten van Montea blijven **zeer bevredigend**.

Het netto lopende resultaat exclusief niet cash elementen bedroeg na correctie € 9044000 tegenover € 7938401 in 2010.

De schommelingen in de juiste waarde van de portefeuille en van de afgeleide dekkingsinstrumenten bedroegen daarentegen respectievelijk € -4419896 en € -4917543, wat het netto boekhoudkundig resultaat voor het boekjaar op € -293000 brengt tegenover € 8223544 in 2010.

**Het dividend van Montea zal stabiel blijven.**

### SNC LES JARDINS DES QUAIS (BORDEAUX)

De bijdrage van deze participatie bedraagt € 632068 tegenover € 2169363.

Op operationeel vlak gaan de **resultaten vooruit met een verhoging van de huur** en dus van de omzet van de SNC. Naast de stijging van de huur, kenden ook de commerciële merken van dit handelscentrum, gemiddeld genomen, een merkbare stijging van hun omzet.

De **vooruitzichten** om het laatste leegstaande gebouw in 2012 te verhuren, **zijn gunstig**.

De daling in de bijdrage is te verklaren door een sterke stijging van de juiste waarde van het actief in 2010 die volgens de deskundige minder was in 2011.

### GRONDBANK THE LOOP

Na de transacties voor de verkoop van grond aan Ikea in 2008 en aan de Participatie Maatschappij Vlaanderen in 2011, werkt de vennootschap verdere aan het **bouwrijp maken van haar terreinen** op deze belangrijke site.

De vennootschap is van mening dat zij in de loop van 2012 **akkoorden met betrekking tot de preontwikkeling van velden 3, 5 en 12** zal kunnen afsluiten.

Voor 2011 is er een negatieve bijdrage aan de resultaten van Banimmo ten belope van € 250530 tegenover een positief saldo van € 298916 in 2010.

### CONFERINVEST

Conferinvest groepeerde de eigendom van twee hotels met conferentiecentra die in Brussel en in Parijs worden uitgebaat door Dolce International.

Het jaar 2011 evolueerde verder in de lijn van het jaar 2010 dat werd gekenmerkt door een **heropleving van de hotelsector**.

In Chantilly (Parijs), steeg de omzet van € 14 775 623 naar € 15 711 276. Het **netto bedrijfsresultaat (EBITDA) is geëvolueerd van € 2 516 140 naar € 3 526 053**.

De evolutie in La Hulpe (Brussel) was ook positief maar iets minder frappant dan in Chantilly.

De omzet is gestegen van € 21 020 604 naar € 21 422 016. Het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) gaat van € 3 914 021 naar € 4 487 883.

**De financiële schuldgraad van de twee hotels daalt gradueel verder a rato van ongeveer € 2 500 000 per jaar.**

Na aftrek van de financiële lasten en afschrijvingen (IAS 16) en van de andere niet cash posten, bedraagt de bijdrage aan de geconsolideerde resultaten € 773306 tegenover € 824543 in 2010.

### CITY MALL

De bijdrage van de groep City Mall in de rekeningen van Banimmo is negatief ten belope van € 304 159, tegenover een verlies van € 223 781 in 2010.

Dit verlies is het gevolg van niet activeerbare lasten.

Het **project in Namen evolueert gunstig** volgens de initiële kalender en met de steun van de plaatselijke overheden, maar het project te Verviers heeft te kampen met een reeks tegenslagen.

Inderdaad werden de vergunningen voor het centrum te Verviers afgeleverd binnen de vooropgestelde termijnen maar zij maakten het voorwerp uit van beroep, eerst aangetekend voor het Gewest, en daarna voor de Raad van State.

In januari 2012 heeft de Raad van State de positieve beslissing van het Gewest opgeschort. Deze opschorting brengt nieuwe vertragingen mee voor het project, die op hun beurt een weerslag hebben op het niveau van de intercalaire financiële lasten.



Bergen

## H. Belastingen

De globale fiscale last bedraagt € 308884, tegenover een bonus van € 307675, die in 2010 voortvloeide uit positieve waardeschommelingen van de uitgestelde belastingen.

De recurrente fiscale last van de voor het boekjaar te betalen belastingen vertegenwoordigt € 198197 tegenover € 282312 in 2010.

**€ 1 163 066**  
**NETTORESULTAAT,**  
**AANDEEL VAN DE GROEP**

## I. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, bedraagt € 1 163 066 tegenover € 456 230 in 2010.

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 € 567 034 tegenover € 518 929, hetzij een stijging met 9,40%.

## 6. / Commentaar bij de jaarrekening

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 84 166 129 en voorraden voor een bedrag van € 151 544 071.

De daling van van de rubriek vastgoedbeleggingen van € 113 057 033 naar € 84 166 129 vloeit voornamelijk voort uit de verkoop van de activa Antwerp Expo, Lozana en Saran I. De verwerving van de Halles Secrétan heeft geen impact op de jaarrekening omdat het om een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) naar Frans recht gaat.

De rubriek Deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, verandert nauwelijks omdat de perimeter ongewijzigd is.

De overdracht van de Montea aandelen doet de rubriek financiële activa op korte termijn met € 10 772 349 dalen.

De rubriek financiële activa op lange termijn stijgt met € 13 900 000 voornamelijk ten gevolge van de contractuele vrijgave van de tweede schijf van het mezaninnekrediet toegekend aan City Mall Investment.

Het eigen vermogen, aandeel van de groep en voor uitkering, bedraagt € 133 321 725, of € 11,74 per aandeel in vergelijking met € 136 757 788 eind 2010. Tijdens het boekjaar 2011 werd in het totaal een dividend van € 3 974 790 uitbetaald.

De bank - en obligatieschulden bedragen € 216 343 144 tegenover € 246 011 697 in 2010.

In 2011 lag het bedrag van de overdrachten hoger dan dat van de acquisities en herpositioneringsinvesteringen.

De schuldratio op het eigen vermogen bedraagt 162% tegenover 180% in 2010.

## 7. / Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen die een impact hebben op de rechtstreeks gehouden vastgoedportefeuille.

In de portefeuille van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, is het belangrijkste feit de beslissing van het opschorten van de vergunning voor het handelscentrum te Verviers bij City Mall.

Op het vlak van de ontwikkelingen heeft Banimmo een exclusiviteit verkregen voor de due diligence met het oog op de acquisitie van een gelijkvloers handelscentrum van 5 300 m<sup>2</sup> in Parijs.



## 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 gelijkaardige duur en bedrag.

De instrumenten laten een gemiddelde dekking van 70% van de normaal verwachte schuldgraad toe.

## 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 risicobeheersystemen van de vennootschappen zoals bepaald 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 aanwervingpolitiek, 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 van het engagement dit



The Capital

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 het vlak van vastgoed zowel op het niveau van het gekozen actief, als op dat van het relatieve gewicht ervan in de portefeuille, en 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. In de mate dat de verspreiding ervan de concurrentiepositie van de vennootschap ten aanzien van haar concurrenten niet aantast, worden deze objectieven extern gecommuniceerd in het jaarverslag of via een extern persbericht.

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, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap 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 de in oktober 2011 verworven nieuwe en meer 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 manueel. De procedure voor de aankoop van de consolidatiesoftware loopt en zal tegen juni 2012 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, en 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 de uitrusting en het opslaan van informatie is uitbesteed aan een gerenommeerde dienstverlener.

Deze verzekert de snelle recuperatie van de gegevens in geval van een langdurige panne of bij een volledig verlies ten gevolge van overmacht.

Wat betreft de periodieke informatie is het overbrengen van de vereiste gegevens naar 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 directiecomité 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 alles 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, of telkens dit nuttig geacht wordt, 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 interne audit te creëren.

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

In 2011 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet opgenomen 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 4 leden van het directiecomité, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap.

Deze twee groepen controleren aldus 74,56% 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 welke overeenkomst ook 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 directiecomité 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 directiecomité.

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

### 13. / Dividend

De statutaire winst van Banimmo NV/SA over het boekjaar 2011 bedraagt € 2 808 159.

Rekening houdend met een overgedragen resultaat van € 1 723 236 bedraagt de te bestemmen winst € 4 531 395.

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

- / Dotatie aan de wettelijke reserve € 141 000
- / Onttrekking aan de onbeschikbare reserves € 108 376
- / Te verdelen als preferent dividend tussen de aandelen B € 0
- / Te verdelen tussen alle aandelen, hetzij € 0,27 bruto per aandeel € 3 066 267
- / Over te dragen naar het volgend boekjaar. € 1 432 504

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarvergadering van de aandeelhouders, zal het dividend vanaf 25 mei 2012 betaalbaar worden gesteld aan de loketten van Euroclear Belgium tegen afgifte van coupon nr. 5.

### 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 2011.

### 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 27 maart 2012

Commerce



# GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Huurinkomsten	17 502	17 466	19 237
Kosten van verhuring	-3 194	-3 207	-3 077
<b>Nettohuuropbrengst uit gebouwen</b>	<b>14 308</b>	<b>14 259</b>	<b>16 160</b>
<b>Netto resultaat op vastgoedverkopen</b>	<b>4 195</b>	<b>254</b>	<b>18 011</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	2 065	1 274	1 300
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 869	-2 978	-5 099
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-	400	-
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>17 531</b>	<b>12 383</b>	<b>29 921</b>
Administratieve kosten	-7 919	-7 072	-7 970
Andere inkomsten	-	-	-
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>9 612</b>	<b>5 311</b>	<b>21 951</b>
Financiële kosten	-13 378	-11 980	-9 284
Financiële opbrengsten	3 956	2 059	87
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	1 280	4 758	-2 441
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1 470</b>	<b>148</b>	<b>10 313</b>
Belastingen	-309	308	6 551
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>	<b>16 864</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>	<b>16 864</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap	1 163	456	16 864
- Minderheidsbelangen	-2	-	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)			
- Aandelen A	0,10	0,04	1,28
- Aandelen B	0,10	0,04	3,55

# GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	2011	2010	2009
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Vastgoedbeleggingen	84 166	113 057	115 899
Materiële vaste activa	1 577	1 528	1 432
Immateriële vaste activa	284	55	196
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60 779	60 165	38 230
Uitgestelde belastingactiva	4 411	3 619	2 457
Langlopende financiële activa	54 969	41 033	18 407
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	2 378	2 504	1 409
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>208 564</b>	<b>221 961</b>	<b>178 030</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Voorraden	151 544	162 888	125 021
Kortlopende financiële activa	1 034	13 167	9 882
Handelsvorderingen en andere vorderingen	8 971	7 367	6 254
Kortlopende belastingvorderingen	579	846	417
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	177	577	1 389
Kas en kasequivalenten	5 391	3 514	1 360
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>167 696</b>	<b>188 359</b>	<b>144 323</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>	<b>322 353</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Kapitaal	132 534	132 481	132 055
Geconsolideerde reserves	788	4 277	17 181
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>133 322</b>	<b>136 758</b>	<b>149 236</b>
Minderheidsbelangen	283	-	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>133 605</b>	<b>136 758</b>	<b>149 236</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Langlopende financiële schulden	212 178	223 615	129 806
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	3 381	2 384	1 812
Voorzieningen	3 233	3 863	6 327
Handelsschulden en andere schulden	1 718	2 203	2 062
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>220 510</b>	<b>232 065</b>	<b>140 007</b>
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Kortlopende financiële schulden	4 165	22 397	16 893
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	7 610	6 481	4 547
Kortlopende belastingschulden	512	468	57
Voorzieningen	17	23	319
Handelsschulden en andere schulden	9 841	12 128	11 294
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>22 145</b>	<b>41 497</b>	<b>33 110</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>	<b>322 353</b>



The Capital

# FASTGOEDVERSLAG

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.

## / Analyse van de vastgoedportefeuille

### // Samenstelling

Per 31 december 2011 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 25 sites, met daarnaast een belangrijke deelneming in de bevak Montea (14,80%) en een economische participatie van 38,25% in de 3 commerciële projecten van City-Mall (ex Foruminvest) in Verviers, Namen en Charleroi.

Het grootste gebouw vertegenwoordigt circa 9% van de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille, wat van een goede diversificatie van de vastgoedportefeuille getuigt.

### // Bezettingsgraad

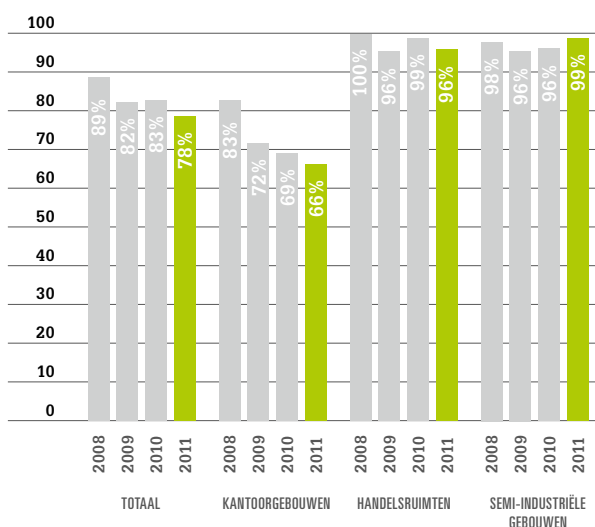
Op 31 december 2011 bedraagt de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen 79% ten opzichte van 83% op 31 december 2010. Deze daling is te verklaren door de verkoop van 4 panden in 2011, die alle 4 een bezetting van 100% of bijna 100% hadden. Dit is volledig in overeenstemming met de gevolgde herpositioneringsstrategie van Banimmo, met name het verkopen van gebouwen voor dewelke de technische en commerciële herpositionering voltooid is en die dus een bezettingsgraad van bijna 100% hebben.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra bedraagt 59% in La Hulpe en 61% in Chantilly. Tengevolge van de economische crisis die we gekend hebben, kende de bezettingsgraad een daling in 2009. Het herstel dat sinds de tweede helft van 2010 wordt waargenomen, heeft zich in 2011 doorzet met een herstel van de hotelsector in het algemeen, en van de conferentiecentra in het bijzonder.

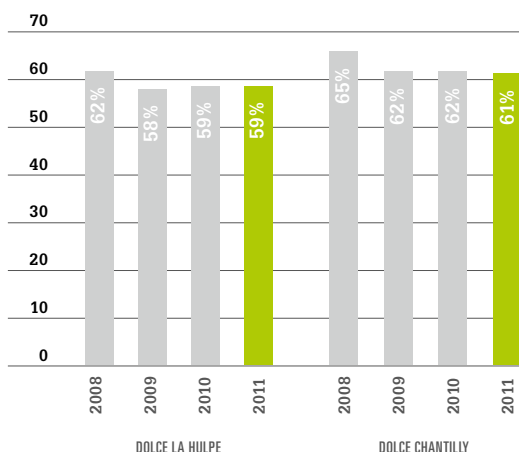
### // Bruto huurrendement van de vastgoedportefeuille

Het brutohuurrendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden 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 2011 komen de bruto contractuele huurgelden voor lopende huurovereenkomsten uit op € 15,9 miljoen, terwijl de waarde van deze gebouwen € 235,7 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).

## BEZETTINGSGRAAD VAN DE PORTEFEUILLE (VASTGOEDBELEGGINGEN EN GEBOUWEN IN VOORRAAD)



## BEZETTINGSGRAAD VAN CONFERENTIECENTRA



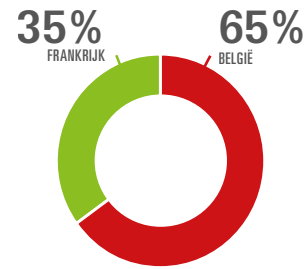
<sup>1</sup> De bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerruimten). In de vermelde bezettingsgraad werd uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare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

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

### // Geografische spreiding van de portefeuille

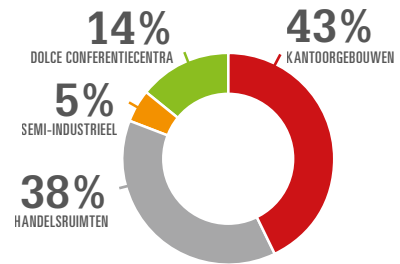
Banimmo heeft ervoor gekozen in haar investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op haar drie markten aandienen, met name in België, Frankrijk en Luxemburg.

Per 31 december 2011 lag 65% van de portefeuille in België, terwijl het saldo zich in Frankrijk bevond. 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.



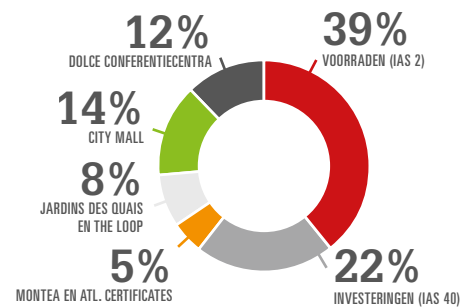
### // Portefeuilleverdeling naar bouwtype

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, met het behoud van een belangrijke deelneming in Montea en City Mall. Dit laat toe 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 43% van de portefeuille.



### // 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 (14,80% op 31/12/2011) en een (economische) deelneming van 38,25% in de 3 shoppingcentra-projecten van City-Mall in Verviers, Namen en Charleroi.



### // Vervaldatum van de contracten van de portefeuille

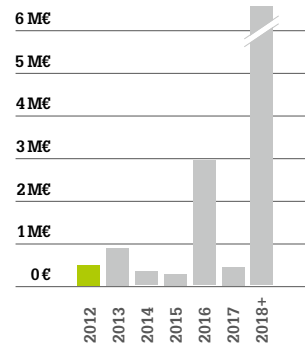
Een groot aantal huurcontracten werd afgesloten voor een lange termijn, wat de kwaliteit van de portefeuille versterkt.

Op 31 december 2011 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot eindvervaldatum) 7,5 jaar.

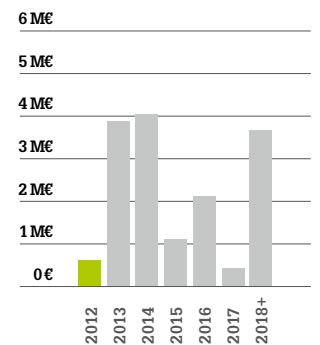
Traditioneel zijn de huurcontracten van het type 3/6/9 (termijn van 9 jaar met opzegmogelijkheid na 3 jaar), wat de verdeling van de grafiek hiernaast verklaart.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot volgende tussentijdse vervaldatum) bedraagt 4,2 jaar.

### EINDVERVALDATUM VAN DE HUURCONTRACTEN



### TUSSENTIJDSE VERVALDATUM VAN DE HUURCONTRACTEN





## 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, langs de autosnelweg E40 Brussel-Oostende en dichtbij het klaverblad met de E17 Rijsel-Antwerpen.

Het ontwikkelingspotentieel op de totale site van "The Loop" bedraagt **552500 m<sup>2</sup>**, 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 **372000 m<sup>2</sup>**.

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 drie andere velden in een vergevorderde ontwikkelingsfase. Een eerste verrichting werd op **veld 5** verwezenlijkt, waarop een totale oppervlakte van 43750 m<sup>2</sup> 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 7200 m<sup>2</sup>, en zal daarvoor vergoed worden. In 2012 zouden andere voorverhuurde kantoorontwikkelingen op veld 5 moeten plaatsvinden.

**Veld 12**, waarvan het ontwikkelingsprogramma de bouw van meer dan 100000 m<sup>2</sup> toelaat, is in een preontwikkelingsfase. Dit veld zou het voorwerp moeten uitmaken van een **gemengde ontwikkeling** bestaande uit winkelruimten, kantoorgebouwen en recreatieruimten.

**Veld 3**, waarvan het ontwikkelingsprogramma de bouw van 40000 m<sup>2</sup> toelaat, waarvan 20000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen en 20000 m<sup>2</sup> residentiële gebouwen, is in een preontwikkelingsfase. Banimmo heeft enkel een interesse in het kantoorluik van dit veld.



## CITY MALL

In 2010 heeft Banimmo 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 29700 m<sup>2</sup> GLA en een parking in het stadcentrum van 1180 plaatsen. De stad Verviers en het gebied eromd telt 350000 inwoners. Het project zal ook toelaten om het verouderde stadcentrum nieuw leven in te blazen.

De vergunningen werden toegekend binnen de voorziene termijnen maar maakten eerst het voorwerp uit van een beroep voor het Gewest en daarna voor de Raad van State.

In januari 2012 heeft de Raad van State de positieve beslissing van het Gewest die in 2011 bekomen werd, opgeschort. Deze opschorting zal een kalenderverschuiving voor het project met zich meebrengen. Samen met de regionale autoriteiten onderzoekt de vennootschap op welke manier de door de Raad van State ingeroepen middelen om de vergunning uit te stellen kunnen geregulariseerd worden.

Het project te **Namen** omvat momenteel 22500 m<sup>2</sup> GLA en 1030 parkeerplaatsen.

De omliggende zone heeft betrekking op 450000 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 zou eind 2012 moeten worden ingediend.

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 850000 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.



# BELGIË

## 1 - Alma Court



### VASTGOEDBELEGGINGEN

Lenneke Marelaan 4-8  
1932 St-Stevens-Woluwe  
**Oppervlakte:** 16042 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 280  
**Bouwjaar:** 2001  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +6  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 68%

## 2 - Arts 27



### VOORRAAD

Kunstlaan 27  
1000 Brussel  
**Oppervlakte:** 3734 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 35  
**Renovatiejaar:** 2008-2009  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +7  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 42%

## 3 - Athena Business Center



### VASTGOEDBELEGGINGEN

Steenstraat 20  
1800 Vilvoorde  
**Oppervlakte:** 18180 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 333  
**Renovatiejaar:** gedeeltelijk  
gerenoveerd in 2003  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 89%

## 4 - Da Vinci H3



### VOORRAAD

Bourgetlaan 1  
1140 Brussel  
**Oppervlakte:** 12449 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 100  
**Renovatiejaar:** 2005-2006  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 5 - Da Vinci H5



### VOORRAAD

Schiphollaan 3  
1140 Brussel  
**Oppervlakte:** 3785 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 74  
**Renovatiejaar:** 2010  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 6 - Diamond Building



### VASTGOEDBELEGGINGEN

Humaniteitslaan 292  
1190 Brussel  
**Oppervlakte:** 12771 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 269  
**Bouwjaar:** 1994  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +5  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 66%

## 7 - Dolce La Hulpe Brussels



### JOINT-VENTURE

Chaussée de Brussel 135  
1310 La Hulpe  
**Oppervlakte:** 35977 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 538  
**Renovatiejaar:** 2006, 2007 en  
2008 voor de spa  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 8 - Raket



### VOORRAAD

Raketstraat 40  
1140 Brussel  
**Oppervlakte:** 8242 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 152  
**Renovatiejaar:** 2011  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 100%



### 9 - North Plaza



#### VOORRAAD

Koning Albert II laan 9  
1210 Brussel  
**Oppervlakte:** 13630 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 146  
**Renovatiejaar:** 2009-2012  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +8  
**Kelderverdiepingen:** 3  
**Bezettingsgraad:** 34%

### 10 - City Mall



#### JOINT-VENTURE

Project commercieel centrum  
in **Verviers**  
Oppervlakte: 29700 m<sup>2</sup>

Project commercieel centrum  
in **Namen**  
Oppervlakte: 22500 m<sup>2</sup>

Project commercieel centrum  
in **Charleroi**  
Oppervlakte: te bepalen

Zie pagina 31 voor meer details

### 11 - Prins B. 5



#### VOORRAAD

Prins Boudewijnlaan 5  
2550 Kontich  
**Oppervlakte:** 6492 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 215  
**Renovatiejaar:** 2010  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 54%

### 12 - The Loop



#### JOINT-VENTURE

Maaltekouter  
9051 Gent  
**Type pand:** grond  
**Bebouwbare oppervlakte:**  
372000 m<sup>2</sup>

Zie pagina 31 voor meer details

# FRANKRIJK

## 1 - Les Corvettes



### VASTGOEDBELEGGINGEN

Avenue de Stalingrad 142-160  
92700 Colombes  
**Oppervlakte:** 14 215 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 112 externe +  
364 interne  
**Bouwjaar:** 1990  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +3  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 88%

## 2 - Dolce Chantilly



### JOINT-VENTURE

Route d'Aprémont  
60500 Vineuil St-Firmin  
(Chantilly)  
**Oppervlakte:** 17 000 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 300  
**Renovatiejaar:** 2007-2008  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 3 - Eragny



### VOORRAAD

Centre Commercial Art de Vivre  
95610 Eragny  
**Oppervlakte:** 12 465 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1991  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 4 - Fontenay



### VASTGOEDBELEGGINGEN

Rue Dalayrac 90-94  
94120 Fontenay-sous-Bois  
**Oppervlakte:** 1 970 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 93  
**Bouwjaar:** 2008  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 100%

## 5 - Marché Saint-Germain



### VOORRAAD

Rue Clément  
75006 Paris  
**Oppervlakte:** 3 179 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1995  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 97%

## 6 - Les Jardins des Quais



### JOINT-VENTURE

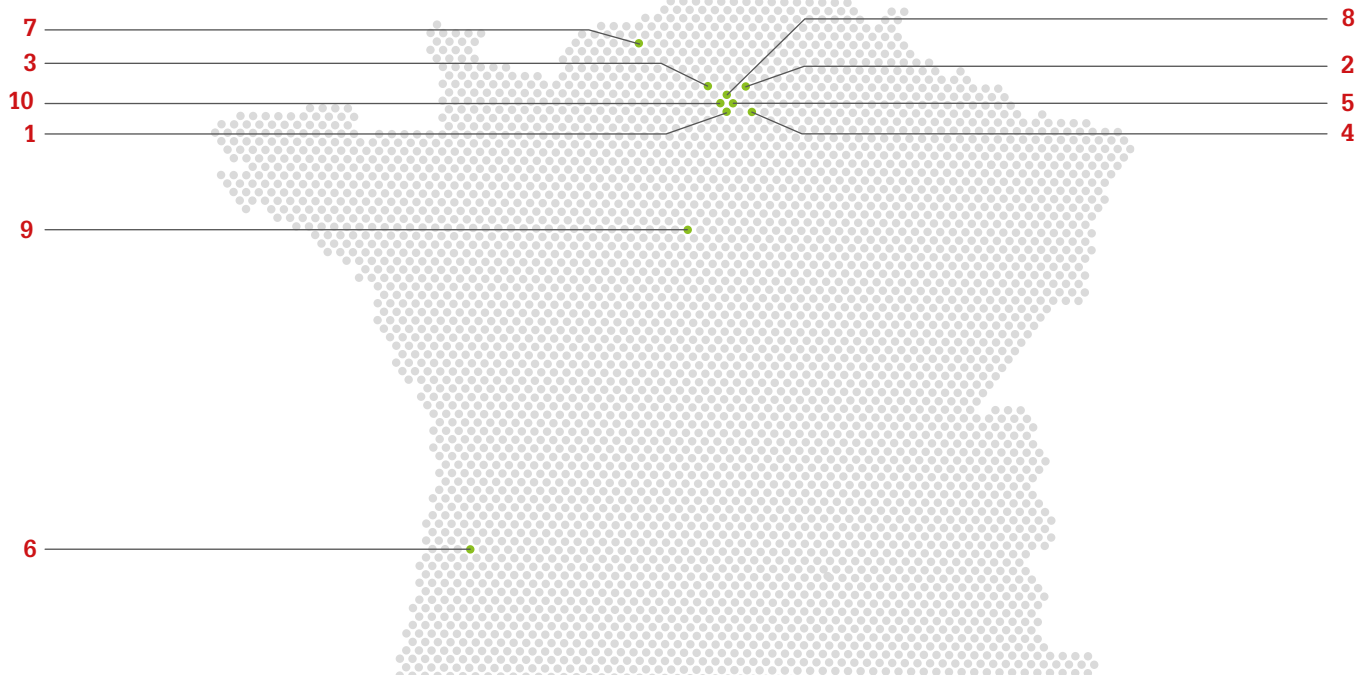
Quai Bacalan – Quai des  
Chartons  
33300 Bordeaux  
**Oppervlakte:** 25 334 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 770  
**Bouwjaar:** 2002 - 2005  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 86%

## 7 - Rouen



### VOORRAAD

Rue de la Champmeslé  
76000 Rouen  
**Oppervlakte:** 2 848 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1999  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 100%



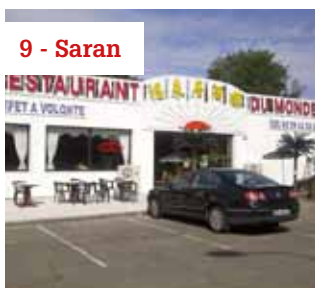
### 8 - Halle Secrétan



#### VOORRAAD

Avenue Secrétan – 75019 Paris  
**Oppervlakte:** 3 800 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar/Renovatiejaar:**  
 levering eind 2013  
**Bovenverdiepingen:** 1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 96%  
 (voorverhuringen)

### 9 - Saran



#### VASTGOEDBELEGGINGEN

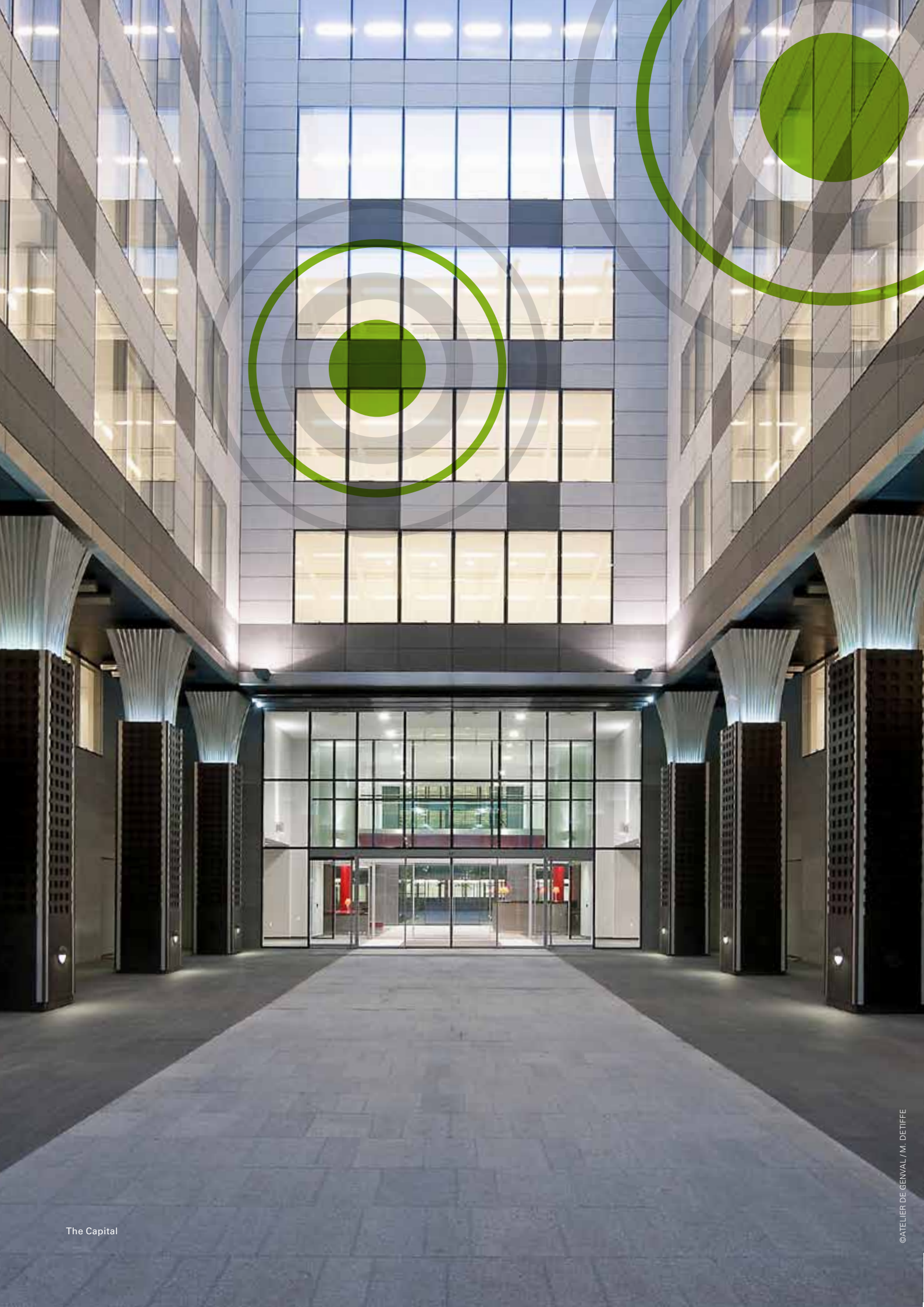
Route Nationale 20, 2458 –  
 45770 Saran (Orléans)  
**Oppervlakte:** 600 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 70  
**Bouwjaar:** 1994  
**Bovenverdiepingen:**  
 Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 100%

### 10 - Vaugirard



#### VOORRAAD

Boulevard Vaugirard 30-32  
 75015 Paris  
**Oppervlakte:** 2 083 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 28  
**Renovatiejaar:** 2011-2012  
**Bovenverdiepingen:**  
 Gelijkvloers + 1  
**Bezettingsgraad:** 54%



# BANIMMO OP DE BEURS

## 1. / Het Banimmo aandeel

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op de continue markt van NYSE Euronext Brussels, meer in het bijzonder in het compartiment C van deze markt. Dit compartiment groepeert alle vennootschappen met een beurskapitalisatie tot € 150 miljoen.

Het Banimmo aandeel is opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate met een wegingsfactor van respectievelijk 1,66% en 1,70% (stand per 31 december 2011).

## 2. / De obligatie met warrant

In mei 2010 heeft Banimmo een obligatie met warrant uitgegeven, die terugbetaalbaar is in juni 2015 aan haar nominale waarde van € 75 miljoen. Elke obligatie is voorzien van 35 warrants die elk het recht geven op de intekening op een aandeel van categorie A van Banimmo, met coupons "vvpr strip", tegen betaling van een uitoefenprijs van € 19,45, uitoefenbaar vanaf 2014. Zowel de obligatie als de warrant zijn afzonderlijk genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

## 3. / Aandeelhoudersstructuur

De grafiek op de volgende pagina geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2011 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 35.000 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 NYSE Euronext Brussels.

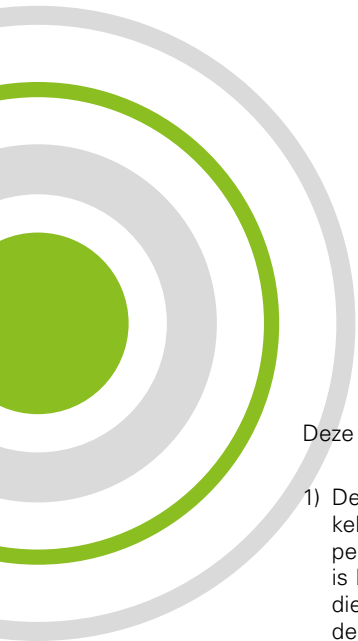
Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en het Management afgesloten, voor de laatste keer gewijzigd op 28 juli 2011. Deze blijft tot 28 februari 2016 (middernacht) van kracht, en eindigt automatisch, tenzij ze verlengd wordt.

<b>AANDEEL BANIMMO</b>		<b>31/12/2011</b>
<b>Aantal aandelen</b>		
Aantal uitgegeven aandelen (A en B)		11 356 544
Aantal op de beurs genoteerde aandelen (A)		10 318 172
<b>Beurskoers (in €)</b>		
Hoogste van het jaar		14,49 €
Laagste van het jaar		9,70 €
Bij afsluiting		9,99 €
Gemiddelde van het jaar		12,53 €
<b>Transactievolume</b>		
Gemiddeld dagelijks transactievolume		1 581
Velocity ratio <sup>1</sup>		4,36%
Aangepaste velocity ratio <sup>2</sup>		17,42%
Beurskapitalisatie bij afsluiting		113 451 875 €
Gewoon brutodividend van het boekjaar 2011		0,27 €
Gewoon nettodividend van het boekjaar 2011		0,2025 €
Gewoon nettodividend (met VVPR-strip) van het boekjaar 2011		0,2133 €
Bruto dividendrendement <sup>3</sup>		2,16%

<sup>1</sup> 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](http://www.euronext.com)

<sup>2</sup> 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](http://www.euronext.com)

<sup>3</sup> Onder het bruto dividendrendement moet worden verstaan het per aandeel uitgekeerde brutodividend van het desbetreffende boekjaar gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

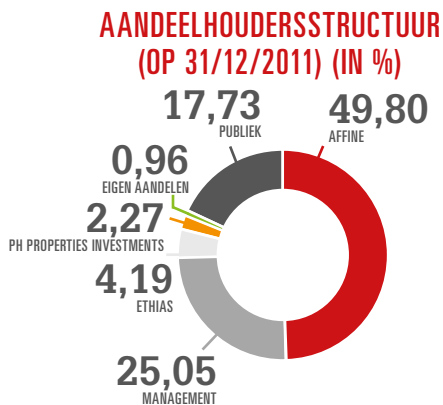


Deze overeenkomst voorziet het volgende:

- 1) De raad van bestuur heeft, overeenkomstig artikel 522 § 1 van het wetboek van vennootschappen, de volheid van beslissingsbevoegdheden en is belast met het algemeen beleid van de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur;
- 1) 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;
- 1) De algemene vergadering benoemt vier onafhankelijke bestuurders;
- 1) De vertegenwoordigers van de twee groepen aandeelhouders nemen hun beslissingen in functie van het belang van Banimmo 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 74,85% van het kapitaal van Banimmo 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 Banimmo aandelen. Deze overeenkomst heeft op 6 juli 2009 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de CBFA (nu FSMA). 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 (nu FSMA).

## VERGELIJKING TUSSEN BANIMMO, BEL 20 EN EPRA EURO INDEX<sup>1</sup> IN 2011



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



#### 4. / Praktische modaliteiten betreffende de uitbetaling van het dividend

Het dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 15 mei 2012 bedraagt € 0,27 bruto, hetzij een netto dividend na voorheffing (25%) van € 0,2025 per aandeel en een netto dividend na voorheffing (21%) van 0,2133 per aandeel met VVPR-strip. Mits goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 25 mei 2012.

Datum coupononthechting (Ex date)	22 mei 2012
Registratiedatum (Record date)	24 mei 2012
Betaaldatum van het dividend (Payment date)	25 mei 2012

#### 5. / Aandeelhouderskalender

Gewone algemene vergadering	15 mei 2012
Betaalbaarstelling van het dividend (coupon nr. 5)	Vanaf 25 mei 2012
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2012	31 augustus 2012
Bekendmaking jaarresultaten 2012	Februari 2013
Vergadering van analisten – jaarresultaten 2012	Februari 2013

#### 6. / Analisten

Financiële instelling	Naam	Adres	Telefoon	Email
Bank Degroef	Jean-Marie Caucheteux	Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel	+32 2 287 99 20	jeanmarie.caucheteux@degroef.be
ING	Jean-Yves Devloo	Foppingadreef 7, Amsterdam, Nederland, 1102BD.	+31 20 563 8745	jean-yves.devloo@ing.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Havenlaan 12, 1080 Brussel	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
Petercam	Joël Gorselé	Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	+32 2 229 63 40	joel.gorsele@petercam.be

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

---

# ATELIER D'ARCHITECTURE DE GENVAL

---

## DOMEIN

- / Architectuur en binneninrichting
- / Stedenbouwkundige - en ruimtelijke ordening
- / Opstellen van het programma

## DIENSTEN

- / Evaluatie, Concept, Programma, Haalbaarheid
- / Project, Studie coördinatie, Bouwbeheer

## PROJEKTEN

- / stadsgedeelten, publieke ruimtes
- / administratieve gebouwen
- / publieke en academische gebouwen
- / hotels, resorts (vakantie, residentieel, golf, spa, zwembad, ...)
- / woning en meergezinswoningen
- / rusthuizen en residenties
- / industriële gebouwen, treinstations, publieke parkings
- / keukens en bedrijfrestaurants, technische gedeelten
- / auditorium en leeszaal met regie lokalen en meertalige vertalingcabines
- / handelsbeurzen en wereldtentoonstellingen
- / renovatie, rehabilitatie, herinrichting
- / restauratie van historische en/of beschermde gebouwen
- / ontwikkeling van passieve en HQE / Valideo gebouwen
- / call en data centers

## WEDSTRIJDEN, PROJECTEN, PARTNERSHIPS IN HET BUITENLAND

Duitsland, Chili, China, Dubai, Egypte, Spanje  
Verenigde Staten, Groot Hertogdom Luxemburg,  
Hongarije, Indië, Italië, Japan, Letland, Marocco,  
Nederland, Polen, Congo, Dominicaanse Republiek

## GESCHIEDENIS EN OBJEKTIEF

L'Atelier d'Architecture de GENVAL werd in 1967, net na de voltooiing van het Glaverbel gebouw te Brussel, opgericht en is nu een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA.

Haar doel is om alle taken en alle studiewerken na te komen m.b.t. de opdracht van de architect.

Haar bevoegdheid spreidt zich ook uit over alle nevenactiviteiten aan het beroep van de architect doch er niet toe voorbehouden, zoals: raadgevende taken, haalbaarheidstudies, binneninrichting, landschap, meubilair en decoratie.

GENVAL beantwoordt graag, en in samenwerking met andere studie burelen, aan kaderprogramma's door van in het begin deel te nemen aan de uitwerking van de concepten in functie van een programma en tot aan de concretisering ervan, waarin ook alle milieu risico's worden opgenomen.

De wil om vanaf het begin van het concept in team te werken met raadgevend-ingenieurs, technici en eventueel andere architecten of artiesten leidt vaak tot een resultaat dat alle verwachtingen van de klanten overtreft.

## ATELIER D'ARCHITECTURE DE GENVAL scrll

8 rue de la Sablière  
B-1332 Genval, België  
Tel +32(0)2 653 09 60 – Fax +32(0)2 654 17 46  
atelier@genval-architecture.be



"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.

---

## Design

[www.concerto.be](http://www.concerto.be)

---

## Foto-credits

Airprint, Atelier de Genval, Y. Glavie,  
Studio Bruno Cohen, Sara Maria Peeters,  
Comfi & Publishing, Nicolas Karadimos,  
Marc Detiffe, Antoine Rose

---

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: [valerie.baugnee@banimmo.be](mailto:valerie.baugnee@banimmo.be)

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





# RECYCLING OUR CITIES

CORPORATE GOVERNANCE,  
JAARREKENINGEN EN  
AANVULLENDE INFORMATIE 2011

# INHOUDSTAFEL

<b>Corporate governance</b>	<b>1</b>
1. / Corporate Governance verklaring van de vennootschap	3
2. / Regels ter voorkoming van marktmisbruik	10
3. / Regels ter voorkoming van belangenconflicten	10
<b>Jaarrekeningen</b>	<b>11</b>
1. / Geconsolideerde resultatenrekening	12
2. / Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	13
3. / Geconsolideerde balans	14
4. / Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	15
5. / Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	17
6. / Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	18
7. / Verslag van de commissaris over de geconsolideerde rekeningen	66
8. / Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo NV	67
<b>Aanvullende informatie</b>	<b>69</b>
1. / Maatschappelijk kapitaal	70
2. / Oprichtingsakte en statuten	70
3. / Controle van de vennootschap	77
4. / Verklaringen	77
5. / Organigram	78
6. / Werknemers	80
7. / Milieu	80
8. / Rechtszaken en arbitrage	80
9. / Commissaris	80
<b>Woordenlijst</b>	<b>81</b>

# 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 0888061724. 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](http://www.banimmo.be)).

## 1. / Corporate Governance verklaring van de vennootschap

### 1.1 // Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

### 1.2 // Naleving van de Code

De vennootschap heeft zich, op één uitzondering na, aan de Code aangepast:

In afwijking van bepaling 5.5. van de Code worden de voorzitters van de specifieke comités 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 zijn de volgende:

- / de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- / de raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- / wat de verantwoordelijkheden voor interne controle betreft waakt de raad van bestuur met name over:
  - Het 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

#### Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2011 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en bijlage A van de Code.

In het boekjaar 2011 kwam de raad van bestuur 6 keer samen om volgende belangrijke punten te bespreken:

- / voorbereiding van de jaarrekeningen 2010 (met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden aan de jaarvergadering 2011);
- / analyse en beslissing met betrekking tot de thesaurie van de groep: nieuwe bankfinanciering met KBC en ING in plaats van het gesyndiceerd krediet met Aareal;
- / de verkoop van het complex te Clamart
- / de overdracht van de aandelen van de NV Lozana Invest
- / de overdracht van de aandelen van de NV Bouwen en Wonen
- / coöptatie van de bvba André Bosmans Management vertegenwoordigd door André Bosmans als bestuurder ingevolge het ontslag van de bvba PH Properties vertegenwoordigd door Patrick Henniquau;
- / analyseren en besluitvorming over de partnerships;
- / prognose voor het lopende boekjaar;
- / budget 2012.

#### Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2011 vijf keer samengekomen waarvan twee keer in aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2010 en die van het eerste semester van 2011.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

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

Het auditcomité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking en efficiëntie tijdens het boekjaar 2011 en heeft tevens beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2011 twee keer samengekomen om te beraadslagen over:

- / de vergoeding van de managers en de toegang tot het houden van B aandelen;
- / de evaluatie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap;
- / het remuneratiebeleid.



Het benoemings- en remuneratie comité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking en het uitvoeren van haar opdracht, zonder dit formeel te hebben opgenomen in haar notulen.

#### **Leden van de raad van bestuur en van haar comités**

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhouders vergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herverkiesbaar.

De leden van de comités worden benoemd door de raad van bestuur die hun mandaat op elk moment kan herroepen.

De duur van het mandaat van een lid aan een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.

#### **Raad van bestuur**

##### **Maryse AULAGNON**

**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 2011: 6/6.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2011: 2/2.

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'IEIF, ...). Zij is daarnaast ook bestuurder van Air France KLM, lid van de Conseil de Surveillance de BPCE, alsook bestuurder van de IFA. Zij is tevens lid van verschillende culturele en universitaire organisaties, namelijk Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, etc.

##### **Alain CHAUSSARD**

**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 2011: 6/6.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2011: 5/5

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, Voorzitter van Centrale immobilier et van la Société des grands interprètes, en bestuurder van la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, van l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, en van de vereniging Pro musicis.

##### **Cyril AULAGNON**

**Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk)**

**Bestuurder.**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6

Einde mandaat: mei 2013

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

Hij begon zijn loopbaan als 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, en in 2012, Directeur van het vastgoed van de groep Affine, een functie die hij tot op vandaag

oefent. Hij is tevens bestuurder van AffiParis, een SIIC 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 geweest van de commissie Valorisation Verte in het kader van de Grenelle de l'Environnement, verslaggever van de commissie Développement Durable van de vereniging Euronext-Finance & Innovation. Hij is tevens lid van de Commission Propsective d'Afilog alsook van de Conseil Scientifique de l'EIF.

### **Didrik van CALOEN**

**Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR (Brussel) 0472 171 650).**

**Bestuurder, Executive Management, CEO**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6.

Einde mandaat: mei 2013

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, 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 sinds 2000 Chief Executive Officer, bestuurder en lid van het directiecomité.

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

### **Christian TERLINDEN**

**Vaste vertegenwoordiger van Stratefin Management SPRL (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR (Brussel) 0873464 016).**

**Bestuurder, Executive Management, CFO**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6.

Einde mandaat: mei 2013

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 Banimm. 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, City Mall, Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly en van Conferinvest.

### **Patrick HENNIQUAU**

**Vaste vertegenwoordiger van PH Properties Investments SPRL (Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR (Brussel) 0878005 002).**

**Bestuurder, Executive Management**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 3/4.

Einde mandaat: juli 2011

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 Banimm om het Franse filiaal op te richten, waar hij het voorzitterschap van de Franse vennootschappen op zich neemt.

### **André BOSMANS**

**Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPR (Gent) 0476029 577).**

**Bestuurder, Executive Management, Secretaris-generaal**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 2/2.

Einde mandaat: mei 2013

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 Imofa, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 is hij Secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, Secretaris van de raad van bestuur van Banimmo, en sinds 2011, bestuurder 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.

### **Dominique de VILLE de GOYET**

**Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin), RPR (Nijvel), 0469 114 665.**

**Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité en voorzitter van het auditcomité sedert 18 mei 2010.**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2011: 5/5.

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 OAAGC Holding.

### **Patrick BUFFET**

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

**Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2011: 2/2.

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. Hij heeft, 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.

Sinds 2007 is hij voorzitter en Directeur Generaal van de groep Eramet en 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 tevens lid van de Raad van Toezicht van Arcole Industries (een niet genoteerde vennootschap).

### **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 2011: 5/6.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2011: 2/2.

Einde mandaat: mei 2013.

Emmanuel van Innis, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gasector. Hij is lid van het uitvoerend comité van GDF Suez, Raadgever van de Voorzitter Directeur-generaal. Hij is Voorzitter van Contassur, GDF Suez RE, Telfin, Vice-Voorzitter van GDF Suez ESI en GDF Suez Energy Services España, gedelegeerd bestuurder van GDF Suez Management Cy België en bestuurder van GDF Suez Energy Services (France), GDF Suez Energy North America (GSENA-US), GDF Suez CC, GDF Suez Universtiy en Belgreen. Hij tevens Voorzitter van de Brussels Metropolitan, Interel en Be.Face Belgium, ere-Voorzitter, bestuurder en lid van het uitvoerend comité van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) en lid van het directiecomité van

de Unie van Belgische Ondernemingen, bestuurder van SN Airholding, Lithobeton, Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) en Pensiobel, onafhankelijk bestuurder van Banimmo en lid van de Advisory Board van Deloitte België. Hij was sinds 1992 bestuurder van Electrabel waar hij tot april 2010 Vicevoorzitter en lid van het strategisch comité was.

### **Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES**

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

**Onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité**

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/6.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2010: 5/5.

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 (voor de volledige lijst zie in artikel 21 c van de statuten).

Op 31 december 2011 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent

in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld:

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

Amaury de Crombrugge, 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 Procter & Gamble, bij de vastgoedbevak Cofinimmo 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 Grondbank The Loop, Conferinvest, City Mall, Dolce La Hulpe, en in persoonlijke naam, van de Cercle du Parc.

### **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 toezichhoudende 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](http://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 2011 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.

### 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.

De raad van bestuur is overgegaan tot de evaluatie voor het boekjaar 2011 zoals hierboven omschreven en heeft ook de wisselwerking tussen niet actieve bestuurders en het uitvoerend management geëvalueerd.

### 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 voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders:

De algemene vergadering heeft tijdens het boekjaar 2011 niet beraadslaagd over het toekennen van dergelijke incentives.

### 1.8 // Remuneratieverslag

1° Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2011 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

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

De procedure voor de ontwikkeling van een remuneratie beleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2011 gehanteerd werd, ligt in het verlengde van deze toegepast in de vorige boekjaren en dat sinds de IPO van 2007.

Het benoemings- en remuneratiecomité houdt zich op de hoogte van de marktpraktijken en formuleert, na raadpleging van de CFO, aanbevelingen aan de raad van bestuur.

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2010 werd tijdens het boekjaar 2011 niet gewijzigd.

- / 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 € 15000 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.
- / De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1000 exclusief BTW per vergadering. Deze zitpenningen zijn op jaarbasis geplafonneerd op € 3000 voor deelneming aan het auditcomité en op € 1000 voor deelneming aan het benoemings- en remuneratiecomité.

2° Verklaring betreffende het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar toegepaste remuneratiebeleid van de vennootschap voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, die minstens de volgende informatie bevat:

- a) de principes waarop de remuneratie gebaseerd is, met vermelding van het verband tussen de remuneratie en de prestaties.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet. Banimmo heeft met elk lid van het directiecomité een managementcontract ondertekend. Deze overeenkomsten werden aan marktvoorwaarden afgesloten. De jaarlijkse brutovergoeding is voor elk lid van het directiecomité verschillend. De leden van het directiecomité krijgen een incentive via het houden van B aandelen die recht geven op een preferent dividend conform artikel 39 van de statuten. Dit voorziet een collectieve incentive ten voordele van de directie. Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het

economisch eigen vermogen en is dus volledig afhankelijk van de resultaten van de vennootschap. Er wordt hun geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend door de vennootschap of haar filialen;

b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie;

c) De kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven. Er worden geen prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend. Het preferent dividend dat aan het management wordt toegekend is naast hun contractuele vergoeding het enige voordeel van de leden van het directiecomité.

d) Informatie over het remuneratiebeleid van de komende twee boekjaren.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd.

**3° Op individuele basis, het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks van de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend.**

Voor hun deelname aan de raden van bestuur 2011 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL et M. Emmanuel van Innis) elk een bedrag van € 15000.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine SA, MAB Finances SAS et Holdaffine BV krijgen tevens een vergoeding van € 15000.

Voor het boekjaar 2011 werd een vergoeding van € 3000 toegekend aan Icode BVBA, Alter SA et Holdaffine BV; een vergoeding van € 1000 aan Affine SA, PBA SaRL en Emmanuel van Innis voor hun deelname aan de comités waarin ze zetelen.

**4° Drie leden van het directiecomité maken ook deel uit van de raad van bestuur, maar zij ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van bestuurder.**

**5° De leden van het directiecomité kunnen, conform art.39 van de statuten van Banimmo via preferente dividenden, vergoedingen krijgen die gekoppeld zijn aan de prestaties van de vennootschap.**

**6° Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 328936,21.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 328936,21;

b) variabele remuneratie: er is geen bijkomende bezoldiging;

c) pensioen: geen enkel bedrag;

d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toezicht van bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen: geen enkel bedrag

Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.

**7° Op globale basis bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort, aan de andere uitvoerende bestuurders, leden van het directiecomité, andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt, € 981 017,68**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 981 017,68;

b) variabele remuneratie: er is geen bijkomende bezoldiging;

c) pensioen: geen enkele bedrag;

d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen: geen enkele bedrag.

**8. Tijdens het boekjaar 2011 werden aan uitvoerende bestuurders of leden van het directiecomité geen aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven, toegekend, werden er geen uitgeoefend en kwamen er geen op vervalddag.**

**9° Voor elke uitvoerende bestuurder en voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode van 12 maanden of een daarmee overstemmende vergoeding, behalve voor Stratefin Management waar de 12 maanden vervangen worden door 18 maanden.**

**10° Gedurende het boekjaar 2011 hebben twee leden van het directiecomité, waarvan één tevens uitvoerend bestuurder was, in onderling akkoord met de vennootschap hun mandaat zowel als bestuurder, als als lid van het directiecomité beëindigd. De afzonderlijke overeenkomsten die met hen gesloten werden, werden, op voorstel van de CFO en van het benoemings- en remuneratiecomité, goedgekeurd door de raad van bestuur. Ze bedragen € 328794.**

**11° Aangezien noch de uitvoerende bestuurders noch de leden van het directiecomité een variabele remuneratie kregen, werd er ten gunste van de vennootschap niet voorzien in een recht op terugvordering van de variabele vergoeding toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.**

### 1.9 // Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

Binnen de raad van bestuur van de vennootschap worden beide geslachten vertegenwoordigd. De vennootschap is overigens zeer bekommerd om het representatief karakter van de samenstelling van haar raad van bestuur.

Dit criterium zal eveneens in overweging worden genomen telkens er in een mandaat moet worden voorzien.

## 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.

### 2.1. // Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

- / De periode van één maand die voorafgaat aan de openbaarmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap.
- / Elke periode waarin als voorkennis aangemerkte informatie bekend is.
- / Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde gesloten periodes voor het volgende boekjaar mee.

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

## 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 referentie-aandeelhouder 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 2011 heeft geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

# JAAARREKENINGEN





## 1. / Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2011	2010	2009
Huurinkomsten		17502	17466	19237
Kosten van verhuring	19	-3194	-3207	-3077
<b>Nettohuuropbrengst uit gebouwen</b>		<b>14308</b>	<b>14259</b>	<b>16160</b>
<b>Netto resultaat op vastgoedverkoppen</b>	20	<b>4195</b>	<b>254</b>	<b>18011</b>
Erelonen en beheersvergoedingen		2065	1274	1300
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-2869	-2978	-5099
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	-	400	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-168	-826	-451
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>17531</b>	<b>12383</b>	<b>29921</b>
Administratieve kosten	23	-7919	-7072	-7970
Andere inkomsten		-	-	-
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>9612</b>	<b>5311</b>	<b>21951</b>
Financiële kosten	25	-13378	-11980	-9284
Financiële opbrengsten	25	3956	2059	87
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1280	4758	-2441
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	20	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1470</b>	<b>148</b>	<b>10313</b>
Belastingen	26	-309	308	6551
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>		<b>1161</b>	<b>456</b>	<b>16864</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>		<b>1161</b>	<b>456</b>	<b>16864</b>
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		1163	456	16864
- Minderheidsbelangen		-2	-	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	0,10	0,04	1,28
- Aandelen B	27	0,10	0,04	3,55

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

## 2. / Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>Netto resultaat</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>	<b>16 864</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-457	649	458
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	232	-297	-
Uitgestelde belastingen	-144		
<b>Andere componenten van het globale resultaat</b>	<b>-369</b>	<b>352</b>	<b>458</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>792</b>	<b>808</b>	<b>17 322</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap	794	808	17 322
- Minderheidsbelangen	-2	-	-

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

### 3. / Geconsolideerde balans

<i>(in duizenden euro)</i>		Toelichtingen	2011	2010	2009
<b>ACTIVA</b>					
<b>VASTE ACTIVA</b>					
Vastgoedbeleggingen	6		<b>84 166</b>	113 057	115 899
Materiële vaste activa	7		<b>1 577</b>	1 528	1 432
Immateriële vaste activa			<b>284</b>	55	196
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		<b>60 779</b>	60 165	38 230
Uitgestelde belastingactiva	16		<b>4 411</b>	3 619	2 457
Langlopende financiële activa	9		<b>54 969</b>	41 033	18 407
Langlopende afgeleide financiële instrumenten			-	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10		<b>2 378</b>	2 504	1 409
<b>Totaal vaste activa</b>			<b>208 564</b>	<b>221 961</b>	<b>178 030</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
Voorraden	11		<b>151 544</b>	162 888	125 021
Kortlopende financiële activa	9		<b>1 034</b>	13 167	9 882
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10		<b>8 971</b>	7 367	6 254
Kortlopende belastingvorderingen			<b>579</b>	846	417
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12		<b>177</b>	577	1 389
Kas en kasequivalenten	13		<b>5 391</b>	3 514	1 360
<b>Totaal vlottende activa</b>			<b>167 696</b>	<b>188 359</b>	<b>144 323</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>376 260</b>	<b>410 320</b>	<b>322 353</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>					
Kapitaal	14		<b>132 534</b>	132 481	132 055
Geconsolideerde reserves			<b>788</b>	4 277	17 181
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>			<b>133 322</b>	<b>136 758</b>	<b>149 236</b>
Minderheidsbelangen			<b>283</b>	-	-
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>			<b>133 605</b>	<b>136 758</b>	<b>149 236</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>					
Langlopende financiële schulden	15		<b>212 178</b>	223 615	129 806
Langlopende afgeleide financiële instrumenten			-	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	16		<b>3 381</b>	2 384	1 812
Voorzieningen	17		<b>3 233</b>	3 863	6 327
Handelsschulden en andere schulden	18		<b>1 718</b>	2 203	2 062
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>			<b>220 510</b>	<b>232 065</b>	<b>140 007</b>
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>					
Kortlopende financiële schulden	15		<b>4 165</b>	22 397	16 893
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12		<b>7 610</b>	6 481	4 547
Kortlopende belastingschulden			<b>512</b>	468	57
Voorzieningen	17		<b>17</b>	23	319
Handelsschulden en andere schulden	18		<b>9 841</b>	12 128	11 294
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>			<b>22 145</b>	<b>41 497</b>	<b>33 110</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>			<b>376 260</b>	<b>410 320</b>	<b>322 353</b>

De rubriek van het eigen vermogen werd gewijzigd zonder wijziging van de totalen  
De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

## 4. / Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

<i>(in duizenden euro)</i>		Toelichtingen	2011	2010	2009
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>					
<b>NETTO RESULTAAT</b>			<b>1 161</b>	<b>456</b>	<b>16 864</b>
- Belastingen	26		309	-308	-6 552
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20		-1 064	-	-2 634
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20		-	1	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa	20		-747	-327	-
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad			-3 131	-254	-15 377
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21		2 869	2 978	5 099
- Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21		-	-400	-
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7		-23	67	49
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa			71	101	276
- Waardeverminderingen op vorderingen			102	-54	49
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen			-793	-1 093	-615
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		-1 280	-4 759	2 442
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen gekocht			53	34	-
- Rentelasten	25		9 206	6 833	5 848
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25		-3 209	-1 534	-285
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten			4 172	5 147	3 435
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>			<b>7 696</b>	<b>6 888</b>	<b>8 599</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>					
- Voorraden			-	-	-
- Handelsvorderingen en andere vorderingen			-957	-2 001	-4 034
- Handelsschulden en andere schulden			-1 966	1 249	-9 247
- Voorzieningen			-637	-1 596	-4 251
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			<b>-3 560</b>	<b>-2 348</b>	<b>-17 532</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten			0	-389	-270
Betaalde belastingen			-1	-1 025	-607
Terug ontvangen belastingen			242	-	12
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			<b>4 377</b>	<b>3 126</b>	<b>-9 798</b>

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2011	2010	2009
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen		-	-12 035	-
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	-	-	-
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-2 492	-136	-1 162
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		13 438	-	49 078
Aankoop van gebouwen in voorraad		-	-11 989	-29 488
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	11	-5 756	-12 972	-25 362
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad		19 537	254	66 043
Aankoop van materiële vaste activa	7	-135	-162	-60
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	-	-	-
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	20	-	-	-
Aankoop van immateriële vaste activa		-208	-16	-68
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		-	56	76
Aankoop van participaties		-	-19 358	-
Verkoop van participaties		-	180	-
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-	-	-11
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1 535	1 743	1 742
Aankoop van financiële activa		-	-9 292	-3 420
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	166	232	81
Verkoop van financiële activa		11 020	8 766	153
Leningen toegestaan aan verbonden partijen		-15 007	-23 383	-747
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		1 288	-	476
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		2 794	907	140
Andere		-	-	-1
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>26 180</b>	<b>-77 205</b>	<b>57 470</b>
<b>Kasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		3 051	-10 054	-72 946
Nieuwe leningen		26 222	31 708	48 060
Terugbetaling van leningen		-24 919	3	-217
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)		-	74 150	-
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		-18 000	2 250	-14 925
Betaalde intresten		-8 525	-5 384	-7 173
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-2 642	-2 013	-1 301
Andere ontvangen intresten		126	226	64
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-3 970	-13 682	-12 857
Inkoop van eigen aandelen		-309	-	-267
Kapitaalvermindering		-	-	-
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	285	-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-28 681</b>	<b>77 204</b>	<b>-61 562</b>
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		1 876	3 125	-13 890
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	3 514	389	14 279
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	5 390	3 514	389

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

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

(in duizenden euro)	Toelich- tingen	Kapitaal	Reser- ves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Opbreng- sten en kosten recht- streeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermogen toewijs- baar aan de groep	Minder- heids- belan- gen	Totaal van het geconso- lideerde eigen ver- mogen
<b>Saldo per 31 december 2008</b>		<b>132016</b>	<b>39</b>	<b>-1286</b>	<b>13606</b>	-	<b>144375</b>	-	<b>144375</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-	-	-267	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2009 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9	-	-	-	-	457	-	-	-
Resultaat van het boekjaar 2009		-	-	-	16864	-	-	-	-
Dividenden		-	-	-	-12193	-	-	-	-
<b>Saldo per 31 december 2009</b>	28	<b>132016</b>	<b>39</b>	<b>-1553</b>	<b>18277</b>	<b>457</b>	<b>149236</b>	-	<b>149236</b>
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		-	426	-	-	-	-	-	-
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van kortlopende financiële activa Eeklo Invest, per 31.12.2009 rechtstreeks onder het eigenvermogen geboekt		-	-	-	-	-297	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9	-	-	-	-	649	-	-	-
Resultaat van het boekjaar 2010		-	-	-	456	-	-	-	-
Dividenden	28	-	-	-	-13712	-	-	-	-
<b>Saldo per 31 december 2010</b>		<b>132016</b>	<b>465</b>	<b>-1553</b>	<b>5021</b>	<b>809</b>	<b>136758</b>	-	<b>136758</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-	-	-309	-	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen		-	53	-	-	-	-	-	-
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen		-	-	-	-	-	-	285	-
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9	-	-	-	-	-648	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9	-	-	-	-	127	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9	-	-	-	-	153	-	-	-
Resultaat van het boekjaar 2011		-	-	-	1163	-	-	-2	-
Dividenden	28	-	-	-	-3975	-	-	-	-
<b>Saldo per 31 december 2011</b>		<b>132016</b>	<b>518</b>	<b>-1862</b>	<b>2209</b>	<b>441</b>	<b>133322</b>	<b>283</b>	<b>133605</b>

Aan het einde van 2011, werd deze tabel hergewerkt om het geplaatste kapitaal van de moedermaatschappij te isoleren. De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2011.

## 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 verichting 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 voorkeursmarkten, zijnde België, Frankrijk en Luxemburg. De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2011 met inbegrip van de toelichtingen opgesteld volgens IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") werd op 27 maart 2012 door de Raad van Bestuur goedgekeurd en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering van 15 mei 2012.

### 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 2011 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 2011.

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 geëvalueerd 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 2011

De volgende normen, wijzigingen van normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf 1 januari 2011:

- / Wijziging van de norm IAS 32 "Financiële instrumenten: presentatie"
- / Wijziging van interpretatie IFRIC 14 "De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegde pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen - Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen."
- / Herziening van de norm IAS 24 "Informatieverschaffing over verbonden ondernemingen"
- / IFRIC 19 "Aflissing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten"
- / IFRIC 20 "Afschrapingskosten in de productiefase van een bovengrondse mijn"

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

- / Wijziging aan de norm IFRS 1 "Eerste toepassing van IFRS"
- / Wijziging aan de norm IFRS 7 - "Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa"

De groep Banimmo heeft er voor 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 intra-groeptransacties, 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 vermogensmutatiemethode.

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 waardestijgingen 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 in 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 fysieke 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 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 tijdsperspectief 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, falings...). 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.

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 indekkingverband 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 verkregen.

## 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 zover 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 tijdswaarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

## T. Huurovereenkomsten

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

- / Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt.

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen. 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 vervaldag 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 gepassiveerd 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 Wijziging in de boekhoudkundige normen

In het boekjaar 2011 werden boekhoudkundige normen niet gewijzigd. De wijziging in de presentatie van toelichtingen 5, 14, 16 en 32 hebben geen grote invloed.

## 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 56,1% van het balanstotaal eind 2011 (60% eind 2010 en 46% eind 2009).

### 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:**

31/12/11							
FINANCIELE ACTIVA <i>(in duizenden euro)</i>	Toelich- ting	Boekwaarden				Reële waarden	
		Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschik- baar voor verkoop	Leningen en vordere- ningen	Totaal	Hierarchie inzake re- ële waarde	Totaal
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	177			177	Niveau 3	177
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9		3 148		3 148	Niveau 3	3 148
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9			52 855	52 855	Niveau 3	52 855
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10			6 152	6 152	Niveau 3	6 152
Andere vorderingen (*)	10			252	252	Niveau 3	252
Kas en kasequivalenten	13	5 391			5 391	Niveau 3	5 391
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIELE ACTIVA</b>		<b>5 568</b>	<b>3 148</b>	<b>59 259</b>	<b>67 975</b>		<b>67 975</b>

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

31/12/11							
FINANCIELE PASSIVA <i>(in duizenden euro)</i>	Toelichting	Boekwaarden			Reële waarden		
		Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afge- schreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake re- ële waarde	Totaal	
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	7 610		7 610	Niveau 3	7 610	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15		139 932	139 932	Niveau 3	139 932	
Obligatieleningen	15		76 411	76 411	Niveau 3	76 411	
Ontvangen waarborgen	18		1 718	1 718	Niveau 3	1 718	
Leveranciers en andere schulden (**)	18		7 882	7 882	Niveau 3	7 882	
<b>TOTAAL DER FINANCIELE PASSIVA</b>		<b>7 610</b>	<b>225 943</b>	<b>233 553</b>		<b>233 553</b>	

(\*\*) 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 2011 is de weerhouden expert de Crombrugge & 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.
- / Voorraden worden gewaardeerd door het management tegen de aanschaffings- of bouwwaarde of de netto-verkoopwaarde inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden nodig om het actief te verkopen, indien die lager is. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardeverminderingen vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld
- / Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.
- / Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van de kopers, in verband met leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de geschiedenis leegstand van de gebouw.
- / Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.
- / 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

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 reporting 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 2011 <i>(in duizenden euro)</i>	31/12/11			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	10 216	7 286	-	17 502
Kosten van verhuring	-2 591	-603	-	-3 194
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>7 625</b>	<b>6 683</b>	<b>-</b>	<b>14 308</b>
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	28 313	22 625	-	50 938
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-27 116	-19 627	-	-46 743
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>1 197</b>	<b>2 998</b>	<b>-</b>	<b>4 195</b>
<b>Erelonen en beheersvergoeding</b>	<b>1 755</b>	<b>310</b>	<b>-</b>	<b>2 065</b>
Vastgoedresultaat	9 082	8 449		17 531
Administratieve kosten	-6 205	-1 714	-	-7 919
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>2 877</b>	<b>6 735</b>	<b>-</b>	<b>9 612</b>
Netto financiële kosten				-9 422
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				1 280
Belastingen				-309
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>			<b>-</b>	<b>1 161</b>

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2011 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

<i>(in duizenden euro)</i>	31/12/11			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	512	1 980	-	2 492
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	4 949	807	-	5 756
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	335	7	-	342
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	141	15	-	156

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2011 weer:

<i>(in duizenden euro)</i>	31/12/2011			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
Sectoriële activa	202327	91247	21907	315481
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	43207	17572	-	60779
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>245534</b>	<b>108819</b>	<b>21907</b>	<b>376260</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>133891</b>	<b>85702</b>	<b>23062</b>	<b>242655</b>

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

<b>II. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2010</b> <i>(in duizenden euro)</i>	31/12/2010			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
Huurinkomsten	10953	6514	-	17467
Kosten van verhuring	-2627	-581	-	-3208
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>8326</b>	<b>5933</b>	<b>-</b>	<b>14259</b>
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	254	-	-	254
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>964</b>	<b>310</b>	<b>-</b>	<b>1274</b>
Vastgoedresultaat	7945	4438	-	12383
Administratieve kosten	-5716	-1356	-	-7072
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>2230</b>	<b>3081</b>	<b>-</b>	<b>5311</b>
Netto financiële kosten				-9921
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				4758
Belastingen				308
<b>RESUTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>			<b>-</b>	<b>456</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkwijze 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:

<i>(in duizenden euro)</i>	31/12/2010			
	Belux	Frankrijk	Niet toegevoegd	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>	31/12/2010			
	Belux	Frankrijk	Niet toegevoegd	Totaal
Sectoriële activa	219 689	112 038	18 428	350 155
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	43 862	16 303	-	60 165
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>263 551</b>	<b>128 341</b>	<b>18 428</b>	<b>410 320</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>147 251</b>	<b>102 648</b>	<b>23 663</b>	<b>273 562</b>

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

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

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkwijze 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>	31/12/2009			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
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:

<i>(in duizenden euro)</i>	31/12/2009			
	<b>Belux</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Niet toegewezen</b>	<b>Totaal</b>
Sectoriële activa	183 288	87 550	13 285	284 123
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	24 842	13 388	-	38 230
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>208 130</b>	<b>100 938</b>	<b>13 285</b>	<b>322 353</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>72 779</b>	<b>80 566</b>	<b>19 771</b>	<b>173 116</b>

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

## B. Activiteitensector

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>NETTOHUURINKOMSTEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>			
Kantoorgebouwen	6 724	7 650	9 812
Winkelruimte	1 599	2 384	3 476
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>8 323</b>	<b>10 034</b>	<b>13 288</b>
<b>NETTOHUURINKOMSTEN VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD</b>			
Kantoorgebouwen	4 040	3 181	4 294
Winkelruimte	5 139	4 251	1 654
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>9 179</b>	<b>7 432</b>	<b>5 948</b>
<b>NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES</b>			
Kantoorgebouwen	149	254	17 381
Winkelruimte	4 046	-	630
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>4 195</b>	<b>254</b>	<b>18 011</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			
Kantoorgebouwen	6 538	5 755	25 323
Winkelruimte	10 993	6 628	4 598
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>17 531</b>	<b>12 383</b>	<b>29 921</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>			
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>			
Kantoorgebouwen	76 237	89 524	92 331
Winkelruimten	7 929	23 533	23 568
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>GEBOUWEN IN VOORRAAD</b>			
Kantoorgebouwen	87 796	82 847	70 157
Winkelruimten	63 748	80 041	54 864
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>NIET-TOEGEWEEZEN ACTIVA</b>	<b>140 550</b>	<b>134 375</b>	<b>81 433</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>	<b>322 353</b>
<b>AANKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>			
Kantoorgebouwen	2 492	123	901
Winkelruimte	-	13	260
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>2 492</b>	<b>136</b>	<b>1 161</b>
<b>AANKOOP VAN GEBOUWEN IN VOORRAAD</b>			
Kantoorgebouwen	4 949	12 290	24 780
Winkelruimte	807	25 177	30 070
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>5 756</b>	<b>37 467</b>	<b>54 850</b>

## Toelichting 6 // Vastgoedbeleggingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>Openingsbalans</b>	<b>113 057</b>	115 899	161 862
Gekapitaliseerde uitgaven	2 492	136	1 161
Aankopen	-	-	-
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-28 514	-	-42 025
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	-2 869	-2 978	-5 099
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>84 166</b>	<b>113 057</b>	<b>115 899</b>

In 2009 werden de volgende gebouwen verkocht:

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

In 2011 werden de volgende gebouwen verkocht:

- / Antwerpen (België), Lange Lozanastraat 270 - Lozana (verkoop van aandelen)

/ Antwerpen (België), Jan Van Rijswijcklaan 165-191 - Antwerp Expo (verkoop van aandelen)

/ Saran I (Frankrijk), Route National 20 - Saran

Regelmatig doet de Groep aankopen (of verkopen) van aandelen, in een bijzonder doel opgerichte vennootschap die op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, een (of meerdere) gebouwen in haar bezit heeft. Dergelijke aankoop/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3 maar als een aankoop/verkoop van gebouwen.

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Vastgoedbeleggingen	-	-	-
Diverse activa en passiva	-	-	-
<b>Verworven nettoactiva</b>	-	-	-
In contanten betaalde aankoopprijs	-	-	-
Verworven nettokasmiddelen	-	-	-
<b>Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen</b>	-	-	-

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:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Vastgoedbeleggingen	25 901	-	18 236
Diverse activa en passiva	-16 099	-	-1 123
<b>Overgedragen nettoactiva</b>	<b>9 802</b>	-	<b>17 113</b>
Overdrachtprijs van aandelen	12 214	-	18 614
Overgedragen nettokasmiddelen	-80	-	-361
<b>Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen</b>	<b>12 134</b>	-	<b>18 253</b>

## Toelichting 7 // Materiële vaste activa

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>Meubilair en rollend materieel</b>	<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31/12/2008</b>			
Aankoopwaarde	774	1 317	2 091
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-670	-	-670
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>104</b>	<b>1 317</b>	<b>1 421</b>
<b>Boekjaar 2009</b>			
Nettowaarde bij opening	104	1 317	1 421
Aankopen	60	-	60
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-49	-	-49
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>115</b>	<b>1 317</b>	<b>1 432</b>
<b>Op 31/12/2009</b>			
Aankoopwaarde	834	1 317	2 151
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-719	-	-719
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>115</b>	<b>1 317</b>	<b>1 432</b>
<b>Boekjaar 2010</b>			
Nettowaarde bij opening	115	1 317	1 432
Aankopen	163	-	163
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-67	-	-67
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>211</b>	<b>1 317</b>	<b>1 528</b>
<b>Op 31/12/2010</b>			
Aankoopwaarde	997	1 317	2 314
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-786	-	-786
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>211</b>	<b>1 317</b>	<b>1 528</b>
<b>Boekjaar 2011</b>			
Nettowaarde bij opening	211	1 317	1 528
Aankopen	135	-	135
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-86	-	-86
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>260</b>	<b>1 317</b>	<b>1 577</b>
<b>Op 31/12/2011</b>			
Aankoopwaarde	1 132	1 317	2 449
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-872	-	-872
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>260</b>	<b>1 317</b>	<b>1 577</b>

De andere materiële vaste activa vertenwoordigen 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

(in duizenden euro)	2011	2010	2009
<b>Bij opening</b>	<b>60 165</b>	38 230	36 812
Aankopen	-	19 582	-
Kapitaalverhogingen	-	-	-
Deelname in de kosten van de vereffening van het samenwerkingsverband met de groep Pramerica (toelichting 31)	-	-	11
Verkopen (toelichting 20)	-	-180	-
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	<b>1 280</b>	4 758	-2 442
Ontvangen dividenden	<b>-1 535</b>	-1 743	-1 743
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	-	-
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea	<b>232</b>	-	-
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)	<b>637</b>	745	1 495
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>60 779</b>	<b>60 165</b>	<b>38 230</b>
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	<b>17 582</b>	18 456	19 736
Beurswaarde van de genoteerde effecten	<b>20 448</b>	19 589	20 765

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.

Per 31 december 2011 werd het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast werden beïnvloed door negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten. Deze negatieve variatie

wordt gecompenseerd door positieve bedrijfsresultaten (exclusief reële waarde).

De groep Montea heeft meerwaarden met betrekking tot fotovoltaïsche panelen rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Ons evenredig deel van deze meerwaarden wordt ook direct in het eigen vermogen geboekt en dit, na aftrek van de uitgestelde belastingen.

In 2011 heeft het bedrijf Dolce La Hulpe (Conferinvest groep) een dagvaarding van Ores / Sedilec (gasverdelers) ontvangen betreffende een geschil over de consumptie van het hotel tussen 2007 en 2010. De Raad acht dit verzoek ongegrond was. De gasleverancier is echter Electrabel en niet ORES / Sedilec. Er is hiervoor geen voorziening aangelegd.

<b>AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN</b> (in duizenden euro)								
Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het nettore-sultaat <sup>(1)</sup>
<b>2009</b>								
Immo T'Serclaes SA	België	KL	1 061	KL	681	-	50%	5
Schoonmeers Bugten SA	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-75
Schoonmeers Bugten SA	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 SA	België	LL	91 554	LL	81 367	32 880	49%	-391
Conferinvest SA	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)	Luxembourg	KL	-	KL	-	-	-	-15
PPF Brittany GP sàrl (in vereffening)	Luxembourg	KL	29	KL	52	-	33,30%	-
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST</b>								<b>-2 442</b>
<b>2010</b>								
Immo T'Serclaes SA (vereffend)	België	KL	-	KL	-	-	50%	-1
Schoonmeers Bugten SA	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	199
Schoonmeers Bugten SA	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 SA	België	LL	90 590	LL	80 206	35 796	49,00%	825
Conferinvest SA	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 SA	België	LL	88 368	LL	74 171	-	38,25%	-224
City Mall Development SA	België	KL	16 386	KL	1 704			
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST</b>								<b>4 758</b>

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat <sup>(1)</sup>
<b>2011</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	LL	1554	LL	-		50%	-167
Schoonmeers Bugten SA	België	KL	-	KL	21	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1440	LL	-	-	50%	-84
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	107	-		
Les Jardins Des Quais SNC	France	LL	9897	LL	10638	-	50%	632
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	6281	KL	5188	4827		
Conferinvest SA	België	LL	90043	LL	80879	-	49,00%	773
Conferinvest SA	België	KL	10039	KL	15883	38051		
Montea Comm VA	België	LL	253631	LL	116055	-	14,80%	430
Montea Comm VA	België	KL	15851	KL	35226	19275		
City Mall Development SA	België	LL	101384	LL	78822	-	38,25%	-304
City Mall Development SA	België	KL	17377	KL	3644	-		
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST</b>								<b>1280</b>

(\*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

<sup>(1)</sup> Het aandeel van Banimmo 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:

- / Immocert T'Serclaes: 28 februari maar vereffend in 2010
- / Project Development Survey and Management CVBA: 30 september.

Op 28 februari 2006 heeft Banimmo, samen met de groep Affine ondertussen aandeelhouder geworden van Banimmo, 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 Banimmo een raamakkoord gesloten met de investeerder en Amerikaanse investment manager "Pramerica Real Estate Investors" met als doel vastgoedtransacties in Europa uit te voeren. Banimmo 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 sàrl.

Ingevolge verschillende transacties in 2008 heeft Banimmo 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 Banimmo 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 Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development welke de meerderheid bezit in City Mall Investment waarin Banimmo eveneens een deelneming van 30% bezit. Economisch, langs deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in drie ontwikkelingsprojecten van winkelcentra.

In 2011, heeft Banimmo geen ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast aan- of verkocht.

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>	2011	2010	2009
Langlopende leningen	51 821	37 928	15 121
Kortlopende leningen	1 034	2 395	4 812
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 148	13 877	8 356
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>56 003</b>	<b>54 200</b>	<b>28 289</b>

### A. Langlopende leningen

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>BIJ OPENING</b>	<b>37 928</b>	15 121	18 067
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	15 003	23 245	11
Ontvangen terugbetalingen	-1 288	-	-566
Renteopbrengsten	4	307	84
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	811	-	-980
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-637	-745	-1 495
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>51 821</b>	<b>37 928</b>	<b>15 121</b>

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, en een achtergestelde lening van € 14,71 miljoen eind 2010, € 12,75 miljoen eind 2009 en € 13,25 miljoen eind 2008 (aandeel van de Groep) staat op het actief van de geconsolideerde balans.

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 € 35,00 miljoen toegestaan waarvan € 20 miljoen in 2010 en € 15 miljoen in 2011 zijn vrigegeven.

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 tegen de Groep Conferinvest hebben vervaldag 20 februari 2019. De achtergestelde lening toegestaan aan City Mall Invest n.v. van € 35 miljoen heeft vervaldag 27 augustus 2015.

### B. Kortlopende leningen

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>BIJ OPENING</b>	<b>2 395</b>	4 812	-
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	735
Ontvangen terugbetalingen	-672	-3 097	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	672	3 090
Overboeking van langlopende leningen	-811	-	980
Renteopbrengsten	122	8	7
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>1 034</b>	<b>2 395</b>	<b>4 812</b>

Een achtergestelde lening aan de groep Conferinvest van € 0,98 miljoen die vervalddag 30 juni 2010 had, contractueel velengd is met een vervalddag 20 februari 2019. Deze lening wordt in lange termijn overdragen. Een niet achtergestelde lening aan de groep Conferinvest van € 0,735 miljoen wordt stilwijgend velengd 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.

Een vordering van € 0,67 miljoen op de verkoper van onderneming Bas Noyer (samengevoegd in 2011 met Banimmo Eragny) eind 2010 wordt betaald in 2011.

### C. Financiële activa beschikbaar voor verkoop

(in duizenden euro)	2011	2010	2009
<b>BIJ OPENING</b>	<b>13877</b>	8356	17
Aankopen	-	9292	3124
Verkopen / terugbetaling	<b>-10273</b>	-5647	-17
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	-	1,227	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	4774
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	<b>-649</b>	-	-
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	<b>193</b>	649	458
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>3148</b>	<b>13877</b>	<b>8356</b>
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-10772	-5070
<b>Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>	<b>3148</b>	<b>3105</b>	<b>3286</b>

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 448536 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 17942 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 259279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144061 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 476532 aandelen bij de kapitaalverhoging van € 39,95 miljoen gelanceerd door Montea. Deze investering vertegenwoordigt een bedrag van € 9292 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 476532 nieuwe aandelen Montea reeds 17939 verkocht.

In 2011 heeft Banimmo de 458593 resterende aandelen die geboekt waren als "financiële activa op korte termijn" 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 € 3250000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 161000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

In september 2010 werd een terugbetaling van € 2228,29 per certificaat, zijnde € 144838,85 als terugbetaling van kapitaal ontvangen. Dit brengt de waarde van de certificaten op € 3105161,15 per 31 december 2010.

In Augustus 2011 werd opnieuw een terugbetaling van € 2297,09 per certificaat, zijnde € 149310,85 als terugbetaling van kapitaal ontvangen.

Deze certificaten werden gehervardeerd aan de nettowaarde van de investering. De nettowaarde werd berekend door DTZ, een expert in onroerend goed. De verandering in de waarde werd direct geboekt in het eigen vermogen na aftrek van uitgestelde belastingen.

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 € 5070000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 297000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

De langlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2011 voor een bedrag van € 54969 miljoen (€ 41033 miljoen in 2010) vertegenwoordigen de som van de langlopende leningen

€ 51821 miljoen (€ 37928 miljoen in 2010) en de langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop € 3148 miljoen (€ 3105 miljoen in 2010).

De kortlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2011 voor een bedrag van € 1034 miljoen (€ 13167 miljoen in 2010) vertegenwoordigen de som van de kortlopende leningen € 1034 miljoen (€ 2395 miljoen in 2010) en de aandelen Montea gehouden voor verkoop op korte termijn € 0 (€ 10,772 miljoen in 2010).

## Toelichting 10 // Handelsvorderingen en andere vorderingen

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Brutohandelsvorderingen	6673	6126	5683
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-521	-388	-443
<b>Nettohandelsvorderingen</b>	<b>6152</b>	<b>5738</b>	<b>5240</b>
Regularisatierekeningen	190	10	2
Gestort voorschot	-	-	-
Andere vorderingen	5007	4123	2421
	11349	9871	7663
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-2378	-2504	-1409
<b>KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN</b>	<b>8971</b>	<b>7367</b>	<b>6254</b>

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 1207000 en 2011 (2010: € 683000 en 2009: € 319000).

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 2011 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt te belope van € 252000 (2010: € 249000 en 2008:€ 232000), alsook een terugneming van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 102000 (2010: € 144000 en 2009: € 10469). De toevoeging en de terugneming van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werd geboekt onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22) in de resultatenrekening.

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>Bij opening</b>	<b>388</b>	443	410
Waardeverminderingen op vorderingen	252	249	232
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-17	-160	-172
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen.	-	-	-17
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-102	-144	-10
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>521</b>	<b>388</b>	<b>443</b>

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 2009 bedroeg de waardevermindering € 221049 netto (waarvan € 231518 waardevermindering en € 10469 terugnemning van waardevermindering). In 2010 bedroeg de waardevermindering € 105585 netto (waarvan € 249216 waardevermindering en € 143631 terugnemning van waardevermindering). In 2011 bedroeg

de waardevermindering € 149055 netto (waarvan € 251768 waardevermindering en € 102713 terugnemning 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 € 2106399 bedragen, waarvan € 1133166 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, en het saldo van € 973233 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 fysieke of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De bewegingen kunnen als volgt worden uitgesplitst

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>BIJ OPENING</b>	<b>162 888</b>	125 021	119 058
Aankopen	-	24 495	29 488
Gekapitaliseerde uitgaven	<b>5 756</b>	12 972	25 362
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	-	400	-
Verkopen (toelichting 20)	<b>-16 506</b>	-	-48 887
Andere elementen met betrekking tot verkopen	<b>-594</b>	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>151 544</b>	<b>162 888</b>	<b>125 021</b>
<b>DETAIL OP AFSLUITINGSDATUM</b>			
Aanschaffingswaarde	<b>154 294</b>	165 638	128 171
Geboekte waardeverminderingen	<b>-2 750</b>	-2 750	-3 150
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>151 544</b>	<b>162 888</b>	<b>125 021</b>

In 2009 was de enige aankoop ten belope van € 29488000 een gebouw gelegen 6° 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 € 24495000, 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 terugnemning van waardevermindering ten belope van € 400000 werd geboekt.

In 2011 werd het volgende gebouw verkocht:

- / Handelscomplex Clamart, Avenue Charles de Gaulle 360 - Clamart (Frankrijk)

Regelmatig doet de Groep aankopen (of verkopen) van aandelen, in een bijzonder doel opgerichte vennootschap die op het actief van haar balans, bijna uitsluitend, een (of meerdere) gebouwen in haar bezit heeft. Dergelijke aankoop/verkoop wordt niet aanzien als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3 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. De bij deze transacties overgedragen activa en passiva zien er samengevat als volgt uit:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Gebouwen in voorraad	-	-	48887
Andere activa en passiva	-	-	1422
<b>Overgedragen nettoactiva</b>	-	-	<b>50309</b>
Overdrachtsprijs van de aandelen	-	-	12100
Overgedragen nettokasmiddelen	-	-	-3969
<b>Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen</b>	-	-	<b>8131</b>

## Toelichting 12 // Afgeleide financiële instrumenten

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2011		2010		2009	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	48	-	556	-	1269	-
Verkochte floor opties	-	4702	-	5023	-	3626
Collars (combinatie van cap en floor)	129	1242	22	592	120	364
Swaptions (opties op swaps)	-	1666	-	866	-	213
Renteswaps	-	-	-	-	-	344
	<b>177</b>	<b>7610</b>	578	6481	1389	4547



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 2011 de volgende:

(in duizenden euro)

Periode	Optie <sup>(1)</sup>	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
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
2010-2012	cap	-	3,15%	35 000
2012-2014	cap	-	4,00%	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
2010-2012	floor	-	1,60% tot 2,65%	35 000
2012-2014	floor	-	2,70% tot 2,80%	35 000
2012-2014	floor	-	2,80% - 2,90%	55 000

(in duizenden euro)

Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2012	collar	3,15%	1,50% tot 2,60%	20 000
2009-2012	collar	3,15%	1,60% tot 2,65%	10 000
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6 250
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12 500

(in duizenden euro)

Periode	Afgeleide <sup>(2)</sup>	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2010-2013	irs	1,95% à 2,50%	Euribor 3 maand	20 000
2010-2013	irs	1,90% à 2,50%	Euribor 3 maand	17 000
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 maand	12 500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 maand	12 500

(1) cap: plafondre  
 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 2011 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 is afhankelijk van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2011 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten uitkomen op € 2 293 559 (€ 2 327 458 eind 2010 en € 2 312 519 eind 2009). Omgekeerd, zou een daling van de rentevoet van dezelfde omvang een negatieve invloed hebben van € 2 367 528 (€ 2 448 617 eind 2010 en € 3 141 850 eind 2009) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

### Toelichting 13 // Kas en kasequivalenten

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Termijnbeleggingen	700	-	-
Liquide middelen	4691	3514	1360
	5391	3514	1360

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.

Ten gevolge de heronderhandeling van het gesyndiceerde krediet eind 2011, werd een einde gesteld aan de overeenkomst "cash pooling".

Een nieuwe overeenkomst "cash pooling" in werking getreden met deelnemers van nieuwe gesyndiceerde krediet

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Kas en kasequivalenten	5391	3514	1360
Kaskrediet (toelichting 15)	-	-	-971
	5391	3514	389

De liquiditeiten vertegenwoordigen de bedragen voor die op lopende rekening beschikbaar zijn.

## Toelichting 14 // Kapitaal

	Aantal aandelen (in duizenden)			Gestort kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Totaal
	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen			
<b>Op 1 januari 2009</b>	<b>10255</b>	<b>1038</b>	<b>11293</b>	<b>132016</b>	<b>39</b>	<b>132055</b>
Inkoop van eigen aandelen	-20	-	-20			
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>10235</b>	<b>1038</b>	<b>11273</b>	<b>132016</b>	<b>39</b>	<b>132055</b>
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					426	426
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>10235</b>	<b>1038</b>	<b>11273</b>	<b>132016</b>	<b>465</b>	<b>132481</b>
<b>Inkoop van eigen aandelen</b>	<b>-25</b>	<b>-</b>	<b>-25</b>			
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					53	53
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>10210</b>	<b>1038</b>	<b>11248</b>	<b>132016</b>	<b>518</b>	<b>132534</b>

De rekening "Reserves verbonden aan het kapitaal", omvat enerzijds de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgave van de obligatieleningen op 2010 (zie toelichting 15) en dit voor een bedrag van 392 K euro. Anderzijds is de waardering van het aandelenoptieplan hier eveneens in opgenomen en dit voor een bedrag van 126k€ (73 k€ in 2010 en 39 K€ euro in 2009) (zie toelichting 2.RI).

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 109298 eigen aandelen op 31 december 2011 (84229 aandelen op 31 december 2010).

Alle aandelen zijn per 31 december 2011 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 2011 rekening dient te worden gehouden is het eigen vermogen dat op 31 december 2010 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 winsten/ verliezen (na fiscale latentie) uit de jaarlijkse herwaarderings van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en passiva, overeenkomstig de IFRS-normen (IAS40 en IAS39).

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 (€ 4000000), 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>	2011	2010	2009
<b>Langlopend</b>			
Kredietlijn - vlottende rente	82373	79592	78006
Leasing - vlottende rente	3717	3969	4215
Bankleningen - vlottende rente	51846	66049	47585
Obligatielening - vaste rente	74242	74005	-
	<b>212178</b>	223615	129806
<b>Kortlopend</b>			
Kredietlijn - vlottende rente	199	17	5
Leasing - vlottende rente	157	239	219
Bankleningen - vlottende rente	1636	1728	-22
Kaskrediet (toelichting 13)	-	-	971
Thesauriebewijzen	-	17928	15712
Obligatielening - vaste rente	2169	2476	-
Andere financiële schulden	4	9	8
	<b>4165</b>	22397	16893
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>216343</b>	<b>246012</b>	<b>146699</b>

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Leningen met vlottende rente	139928	169522	146691
Leningen met vaste rente	76411	76482	-
Renteloze schulden	4	8	8
	<b>216343</b>	246012	146699

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

"Sinds juli 2006 beschikt de groep over een kredietlijn van € 225 miljoen. Dit bedrag werd verschillende keren verminderd tot een bedrag van € 117,5 miljoen in 2011. Deze kredietfaciliteiten werden heronderhandeld op 5 september 2011. Banimmo heeft een nieuw krediet afgesloten met een consortium van 2 banken, nl. ING en KBC. De kredietlijn bedraagt van € 120 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving. "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. 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 2011 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 36.740.000 (€ 63.773.000 op 31 december 2010 en € 108.522.000 op 31 december 2009). De groep heeft op 31 december 2011 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 72,9 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 59,1 miljoen (eind 2010 een hypothecair mandaat ten belope van € 87,4 miljoen en eind 2009 een hypothecair mandaat van € 142,6 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. In 2011 werden deze kredieten volledig gebruikt.

De Groep heeft op 31 december 2011 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 26,0 miljoen (€ 11,6 miljoen op 31 december 2010 en € 6,7 miljoen op 31 december 2009) en een hypothecair mandaat ten belope van € 27,4 miljoen (€ 61,4 miljoen op 31 december 2010 en € 43,8 miljoen op 31 december 2009) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

### D. Thesauriebewijzen

Tussen het boekjaar 2006 en april 2011 heeft Banimmo thesauriebewijzen op korte termijn uitgegeven. Banimmo heeft dit programma echter in april 2011 stopgezet.

### 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 commissies 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 belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva te compenseren en wanneer de uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva betrekking hebben op belastingen op het resultaat van dezelfde fiscale entiteit.

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Uitgestelde belastingactiva	4411	3 619	2 457
Uitgestelde belastingpassiva	-3381	-2 384	-1 812
<b>TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1 030</b>	<b>1 235</b>	<b>645</b>

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>Bij opening</b>	<b>1 235</b>	645	-1 866
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	-110	590	5 980
Andere bewegingen	-95	-	-3 469
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>1 030</b>	<b>1 235</b>	<b>645</b>

De schommeling van de uitgestelde belastingsactiva en uitgestelde belastingpassiva tijdens het boekjaar wordt hieronder vermeld:

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA <i>(in duizenden euro)</i>	op verliezen	op kapitaal-subsidies	op vast-goedbeleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<b>Op 1 januari 2009</b>	<b>1 422</b>	<b>-400</b>	<b>-2 108</b>	<b>542</b>	<b>-1 322</b>	<b>-1 866</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-251	15	2 836	578	2 802	5 980
Andere	-	385	243	-	-4 097*	-3 469
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-1 171	-	-971	-1 131	816	-2 457
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-11</b>	<b>-1 801</b>	<b>-1 812</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	26	-598	-572
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-2 399</b>	<b>-2 384</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	61	-1 107	-1 046
Andere	-	-	-	-	49**	49
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>-3 457</b>	<b>-3 381</b>

\* Het bedrag van K€ 4097 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)

\*\* Het bedrag van K€ 49 in de rubriek "diversen" in 2011 betreft het evenredig deel van de groep in de uitgestelde belastingen op meerwaarden met betrekking tot fotovoltaïsche panelen. Deze meerwaarde werd in het eigen vermogen van de onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, geboekt.

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA <i>(in duizenden euro)</i>	op kapitaal- subsidies	op vastgoed- beleggin- gen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<b>Op 1 januari 2009</b>	-	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	1 171	971	1 131	-816	2 457
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>1 171</b>	<b>971</b>	<b>1 131</b>	<b>-816</b>	<b>2 457</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	460	-79	712	69	1 162
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>1 631</b>	<b>892</b>	<b>1 843</b>	<b>-747</b>	<b>3 619</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	747	-217	541	-135	936
Andere	-144	-	-	-	-144
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>2 234</b>	<b>675</b>	<b>2 384</b>	<b>-882</b>	<b>4 411</b>

\* 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 € 30 598 000,00 in 2011 (€ 27 035 000 in 2010 en € 18 114 000 in 2009).

## Toelichting 17 // Voorzieningen

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
<b>Op 1 januari 2009</b>	<b>473</b>	-	<b>172</b>	<b>2141</b>	<b>2786</b>
Min langlopend deel	-473	-	-50	-2141	-2664
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>122</b>	-	<b>122</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
- Verhoging van de voorzieningen	1115	2725	568	-	4408
- Terugneming van overtollige bedragen	350	-	-	-	350
- Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	88	110	198
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>1238</b>	<b>2725</b>	<b>652</b>	<b>2031</b>	<b>6646</b>
Min langlopend deel	-1238	-2725	-333	-2031	-6327
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>319</b>	-	<b>319</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
- Verhoging van de voorzieningen	-	1233	-	-	1233
- Terugneming van overtollige bedragen	-	-	209	544	753
- Gebruik tijdens het boekjaar	915	1819	86	419	3239
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>323</b>	<b>2139</b>	<b>357</b>	<b>1068</b>	<b>3887</b>
Min langlopend deel	-323	-2139	-333	-1068	-3863
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>24</b>	-	<b>24</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
- Verhoging van de voorzieningen	150	715			865
- Terugneming van overtollige bedragen	150		6	507	513
- Gebruik tijdens het boekjaar		825		13	988
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>323</b>	<b>2029</b>	<b>351</b>	<b>548</b>	<b>3251</b>
Min langlopend deel	-323	-2029	-333	-548	-3233
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>18</b>	-	<b>18</b>

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 2011 heeft Banimmo een gedeelte van de voorziening teruggenomen ingevolge een nieuwe schatting. De globale kost van de saneringswerken werd hierdoor verlaagd tot K€ 480.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest in 2007 werd bovendien een voorziening van € 500000 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. Eind 2011 is er nog steeds een voorziening van € 68000 aanwezig.

## Toelichting 18 // Handelsschulden en andere schulden

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Handelsschulden	5235	4928	5341
Te betalen dividenden	111	106	75
Ontvangen voorschotten	500	2794	1236
Fiscale schulden	1309	573	608
Sociale schulden	507	448	482
Andere schulden	1938	2423	2279
Over te dragen huur	1959	3059	3335
<b>Totaal van handelsschulden en andere schulden</b>	<b>11559</b>	<b>14331</b>	<b>13356</b>
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-1718	-2203	-2062
<b>Kortlopende handelsschulden en andere schulden</b>	<b>9841</b>	<b>12128</b>	<b>11294</b>

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.

In 2011 bleef het bedrag van de commerciële schuld stabiel ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit bedrag omvat onder andere: (i) een schuld van € 827497 met betrekking tot het ontwikkelingsproject van nieuwe kantoren en laboratoria voor VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) waarin Banimmo werkt als bouwpromotor, (ii) een schuld van € 879517 in verband met de renovatie van een deel van het gebouw Corvettes met het oog op nieuwe huurders.

De quasi totaliteit van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen de 3 maand.

De over te dragen huur is te verklaren door de ontgangst 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 sterke daling van de over te dragen huur in 2011 is het gevolg van de verkoop van het gebouw Clamart. Het saldo van intrederecht werd op het moment van verkoop verminderd met het saldo van het intrederecht.

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 verhuur

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Huur en erfpachtrechten	447	442	457
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	1230	1 169	958
Onroerende voorheffing en andere taksen	2927	2 264	3 031
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	-1995	-1 484	-2 236
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	2917	3 845	1 966
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	-2332	-2 338	-956
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-	-691	-143
	<b>3 194</b>	3 207	3 077

## Toelichting 20 // Nettoresultaat uit verkopen

### A. Van vastgoed

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	1064	-	1 497
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	3 131	254	16 514
	<b>4 195</b>	254	18 011

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	30 963	-	48 042
Transactiekosten	-1 285	-	-573
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-28 514	-	-42 025
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-100	-	-3 947
	<b>1 064</b>	-	1 497

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	<b>-</b>	-	-

Voor wat de voorraden betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Opbrengst van de verkoop van voorraden	19 975	254	68 937
Transactiekosten	-345	-	-657
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-16 506	-	-48 887
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	7	-	-2 879
	<b>3 131</b>	254	16 514

## B. Van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-	-	-

## Toelichting 21 // Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoed

### A. Op vastgoedbeleggingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.869	-2.978	-5.099
	-2.869	-2.978	-5.099

### B. Op voorraden

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-	-	-
Terugnemingen van waardeverminderingen	-	400	-
	-	400	-

## Toelichting 22 // Andere operationele kosten/opbrengsten

Andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	137	25	231
Kosten van energieaudit vastgoed	19	21	48
Andere lopende kosten op gebouwen	-248	5	50
Toevoegingen aan de voorzieningen	622	1.233	-
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-507	-543	-
Waardevermindering op vorderingen	296	388	206
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-151	-303	-84
	168	826	451

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. In 2011 werd deze voorziening aangepast in functie van risico's op de leegstand van het gebouw waarvan de huurprijzen door Banimmo worden gewaarborgde.

In 2011, in de rubriek "Andere lopende kosten op gebouwen", staat een terugvordering van een belasting

van € 126.299 en een terugneming van belasting-schuld van € 108.780 in ons voordeel volgens een beslissing van de administratie met betrekking tot het gebouw Meir 1-11. Dit gebouw werd in 2003/2004 verkocht.

Anderzijds werd een terugname van de voorziening voor saneringskosten van de site Albert Building geboekt. In 2011 werd een bijkomende terugname van de voorziening geboekt.

## Toelichting 23 // Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>2011</b>	2010	2009
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	<b>4 727</b>	4 266	4 779
Diensten en diverse goederen	<b>2 849</b>	2 331	2 770
Kosten voor het bestuderen van dossiers	<b>188</b>	307	96
Afschrijvingen op materiële vaste activa	<b>85</b>	67	49
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	<b>70</b>	101	276
	<b>7 919</b>	7 072	7 970

In 2011 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 8 000 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover € 24 000 in 2010 en € 175 000 in 2009.

In 2010 zijn de administratieve kosten gedaald met 11% ingevolge een vermindering van de effectieven en een drastisch besparingsplan op diensten en diverse goederen.

De verhoging van de administratieve kosten in 2011 is voornamelijk het gevolg van de hogere loonkosten ten gevolge van de indexering van de lonen en ontslagvergoedingen, de kosten van dienstverleners zoals advocaten, vastgoed expertise, externe projecten adviseurs en operationele kosten, zoals IT-consultants en de stijging van huurprijzen in België.

## Toelichting 24 // Personeelskosten en erelonen van het directiecomité

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>2011</b>	2010	2009
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	<b>3 754</b>	3 380	3 867
Kosten van sociale zekerheid	<b>675</b>	604	626
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	<b>151</b>	144	142
Andere	<b>147</b>	138	144
	<b>4 727</b>	<b>4 266</b>	<b>4 779</b>
Gemiddeld aantal werknemers	<b>33</b>	34	35

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen te belope van 155 K€ in 2011 (0 K€ in 2010 en 149 K€ in 2009). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

## Toelichting 25 // Netto financiële kosten

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Rentelasten op:			
– Bankleningen	793	581	287
– Kredietlijn	4 139	3 275	6 094
– Thesauriebewijzen	72	162	758
– Obligatielening	4 100	2 631	-
– Andere financiële schulden	102	86	140
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	156	176	111
– Intercalare intresten (gekapitaliseerd)	-156	-78	-1 541
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	4 172	5 147	3 435
<b>Financiële kosten</b>	<b>13 378</b>	<b>11 980</b>	<b>9 284</b>
Rente-inkomsten	-3 043	-1 302	-205
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-166	-232	-81
Toevoeging (terugneming) voorziening voor risico's en kosten op financiële activa	-	-198	199
Winst op de realisatie van financiële activa	-747	-327	-
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-3 956</b>	<b>-2 059</b>	<b>-87</b>
<b>TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>9 422</b>	<b>9 921</b>	<b>9 197</b>

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 2011, 2010 en 2009. 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.

En 2011 bereiken de financiële kosten een totaal van € 13 378 000; een stijging tegenover het vorig jaar (€ 11 980 000) en het jaar 2009 (€ 9 284 000).

De gemiddelde spread van de groep is gestegen ingevolge de herfinanciering van het gesyndiceerd krediet die in september van dit jaar plaatsvond, tegen duurdere voorwaarden als het historische krediet. Bovendien bevatten de financiële lasten van dit jaar de kost over een volledig jaar van de obligatielening met warrant die in 2010 werd uitgegeven aan een vaste rentevoet van 5,15% voor een looptijd van 5 jaar. Bovendien omvatten de financiële kosten een last

van € 2 642 350 (tegenover een last van € 2 401 673 in 2010 en van € 1 301 415 in 2009) 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.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2011 een impact in een grootteorde van € 699 657 (€ 825 192 in 2010 en € 711 329 in 2009) 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 kan worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Courante belastingen	199	282	-571
Uitgestelde belastingen	110	-590	-5 980
	<b>309</b>	<b>-308</b>	<b>-6 551</b>

## 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)	2011	2010	2009
Resultaat vóór belastingen	1470	148	10313
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
<b>Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet</b>	<b>-500</b>	-50	-3505
Aanpassing van de belastingen:			
- toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	1232	839	4607
- aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	435	1617	-830
- op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	799	769	4448
- waardering van uitgestelde belastingen op fiscale verliezen	-	-	2999
- op resultaten van vorige boekjaren	-	-	823
- toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-769	-1130	-657
- op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-942	-842	-1036
- op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-564	-892	-336
- andere aanpassingen	-	-3	38
<b>Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar</b>	<b>-309</b>	<b>308</b>	<b>6551</b>
Resultaat vóór belastingen	1470	148	10313
Daadwerkelijke aanslagvoet	21,02%	-208,11%	-63,52%

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

(in duizenden euro)	2011	2010	2009
Nettoresultaat van de periode	1161	456	16864
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	192	-297*	297*
fiscaal effect	-65		
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	232		
fiscaal effect	-79		
Andere wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa zonder fiscaal effect (terugname van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	-649	649	161
<b>GLOBAAL NETTORESULTAAT, NA BELASTINGEN</b>	<b>792</b>	<b>808</b>	<b>17322</b>

\* geen fiscaal effect (niet belastbare meerwaarden)

## 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

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	1 163	456	16 864
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-	-	-2 356
<b>Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)</b>	<b>1 163</b>	456	14 508
- waarvan toekomend aan aandelen A	1 057	414	13 181
- waarvan toekomend aan aandelen B	106	42	1 327
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)</b>			
- aandelen A	10 208 874	10 233 943	10 281 017
- aandelen B	1 038 372	1 038 372	1 038 372
<b>Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)</b>			
- aandelen A	0,10	0,04	1,28
- aandelen B	0,10	0,04	3,55

## Toelichting 28 // Dividend per aandeel

Tijdens de boekjaren 2009 en 2010 werden de volgende dividenden toegekend; het dividend over 2011 komt overeen met het voorstel dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 15 mei 2012 heeft gemaakt.

	2011	2010	2009
<b>Gewoon dividend per aandeel</b>			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	3 066	3 975	11 357
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	0,27	0,35	1,00
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	0,20	0,26	0,75
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	0,21	0,30	0,85
<b>Preferent dividend per aandeel van klasse B</b>			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizenden euro)	-	-	2 356
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
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	1,70

Het gewone brutodividend van 2011 dat aan de gewone algemene vergadering van 15 mei 2012 wordt voorgesteld, bedraagt € 0,27 per aandeel, goed voor een totaal dividend van € 3066266,88 dat op 25 mei 2012 betaalbaar zal worden gesteld. De roerende voorheffing bedraagt 25%. De aandelen van categorie A met VVPR-strip hebben recht op verminderde roerende voorheffing van 21%. 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 2011, 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 2011 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. Verbintenissen met betrekking tot de aanschaf van activa

Op het eind van de boekjaren 2011, 2010 en 2009 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.

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

Banimmo heeft meerdere huurovereenkomsten voor gebouwen en overeenkomsten inzake erfpachtrechten gesloten. De onderstaande tabellen geven een overzicht van deze toekomstige verbintenissen:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Te betalen huur	437	1 332	1 613
Te betalen erfpachtrechten	10 085	11 263	11 733
	<b>10 522</b>	12 595	13 346
<b>Te betalen huur</b>			
Op minder dan één jaar	252	335	295
Tussen 1 en 5 jaar	185	671	862
Op meer dan 5 jaar	-	326	456
	<b>437</b>	1 332	1 613
<b>Te betalen erfpachtrechten</b>			
Op minder dan één jaar	453	400	402
Tussen 1 en 5 jaar	1 810	1 908	1 906
Op meer dan 5 jaar	7 822	8 955	9 425
	<b>10 085</b>	11 263	11 733



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 € 2608000 in 2011, € 3519000 in 2010 en € 2982000 in 2009.

### 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 € 325000.

De Groep heeft eind 2009 een optie tot aankoop van aandelen verleend voor een totaal bedrag van € 362000 tegenover een totaal bedrag van € 210000 eind 2008. Eind 2010 bestaat deze optie niet meer.

De Groep heeft per 31 december 2011 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 99,0 miljoen en een hypotheclair mandaat voor een bedrag van € 86,4 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 van de huurders heeft ontvangen, bedroegen respectievelijk € 2197000 in 2011, € 2262000 in 2010 en € 2141000 in 2009.

### 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.

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Op minder dan één jaar	14 797	16 380	14 712
Tussen 1 en 5 jaar	34 727	45 947	40 416
Op meer dan 5 jaar	16 662	27 252	27 939

## Toelichting 31 // Structuur van de groep

### DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land op 31.12.2011	% deelneming 31.12.2011	% deelneming 31.12.2010	% deelneming 31.12.2009
<b>BANIMMO NV (moederonderneming)</b>	<b>België</b>			
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LOZANA INVEST SA (verkocht in 2011)	België	-	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	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 (verkocht in 2011)	België	-	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	België	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LUSO INVEST NV (oprichting in 2011)	België	62,00%	-	-
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANINVEST PREMIER SAS (oprichting in 2011)	Frankrijk	100,00%	-	-
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
CLAMART RETAIL SAS (fusie met Banimmo France sas in 2011)	Frankrijk	-	100,00%	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN (oprichting in 2011)	Frankrijk	100,00%	-	-
BANIMMO ERAGNY SAS (oprichting in 2010)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
LE BAS NOYER SC (aankoop in 2010, fusie met Banimmo Eragny sas in 2011)	Frankrijk	-	100,00%	-

## ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land op 31.12.2011	% deelneming 31.12.2011	% deelneming 31.12.2010	% deelneming 31.12.2009
IMMO 'T SERCLAES NV (vereffening in 2010)	België	-	-	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 NV (****)	Frankrijk	49,00%	49,00%	49,00%
PPF BRITTANY GP SARL (vereffening in 2010)	Luxemburg	-	-	33,33%
MONTEA SCA BEVAK (***)	België	14,80%	14,80%	23,26%
CITY MALL DEVELOPMENT NV (****)	België	25,00%	25,00%	-
CITY MALL INVEST NV (****)	België	30,00%	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.

(\*\*) Schoonmeers Bugten nv houdt een rechtstreekse deelneming van 33,38% aan in GrondbankThe Loop nv en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (66,62%).

(\*\*\*) 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". In 2011 heeft Banimmo deze financiële activa verkocht. 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 2009, 2010 en 2011 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Conferinvest voor een bedrag van € 400.000.

In 2011, heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt van de Groep The Loop geboekt, voor een bedrag van € 1.017.019 (€ 94.000 in 2010).

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

### B. Saldo op afsluitingsdatum met betrekking tot de aankoop en verkoop van goederen en diensten

Vorderingen op Lak Invest NV (€ 1.106.203,57), op Grondbank The Loop NV (€ 1.943,87) en op Montea SCA (€ 9061,99) zijn onbetaald per 31 december 2011. 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:

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
Erelonen directiecomité	1638	1 548	1 618
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	49	50	49
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	68	68	66

### 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 2011 in totaal € 1 638 747,93. In het kader van het preferent dividend op het geheel van uitstaande aandelen Klasse B werd er op 18 mei 2011 geen enkel bedrag vóór roerende voorheffing toegekend.

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 € 328 936,21. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1 309 811,72.

### D. Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2011	2010	2009
<b>Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>			
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	984	984
Dolce La Hulpe NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	492	-
Dolce Chantilly SA - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	492	-
Conferinvest NV - vervaldag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	1 470	1 475	-
Conferinvest NV - vervaldag 20.02.2019	739	739	739
City Mall Invest NV - vervaldag 27.08.2015	35 000	20 160	-
Les Jardins des Quais SNC	1 058	2 983	2 804
Schoonmeers-Bugten NV	21	16	12
PDSM SCARL	62	59	55
<b>TOTAAL VAN DE LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>	<b>52 560</b>	<b>39 650</b>	<b>16 844</b>
<b>Renteopbrengsten op de toegestane leningen</b>			
Dolce La Hulpe NV	56	46	37
Dolce Chantilly SA	18	13	-
Conferinvest NV	494	294	17
City Mall Invest NV	2 253	569	-
Les Jardins des Quais SNC	92	133	83
Schoonmeers-Bugten NV	1	1	1
PDSM CVBA	3	3	3
<b>TOTAAL VAN DE RENTEOPBRENGSTEN OP TOEGESTANE LENINGEN</b>	<b>2 917</b>	<b>1 059</b>	<b>141</b>

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, 12250 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, 1470 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, 35000 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
<b>REFERENTIE AANDEELHOUDERS</b>				
<b>AFFINE</b>	<b>5 655 072</b>	-	<b>5 655 072</b>	<b>49,80</b>
<b>MANAGEMENT VAN BANIMMO</b>				
Strategy, Management and Investments bvba	1 596 281	290 614	1 886 895	16,62
André Bosmans Management bvba	279 182	233 509	512 691	4,51
Stratëfin Management bvba	78 616	171 583	250 199	2,20
CCL Invest bvba	49 302	145 996	195 298	1,72
<b>TOTAL MANAGEMENT de Banimmo</b>	<b>2 003 381</b>	<b>841 702</b>	<b>2 845 083</b>	<b>25,05</b>
PH Properties Investments bvba	95 694	161 670	257 364	2,27
Andere medewerkers van Banimmo	-	35 000	35 000	0,31
	<b>95 694</b>	<b>196 670</b>	<b>292 364</b>	<b>2,57</b>
<b>Banimmo eigen aandelen</b>	109 298	-	109 298	0,96
<b>FREE FLOAT</b>				<b>21,62</b>
Waarvan				
ETHIAS Investment RDT - DBI n.v.	380	-	380	-
ETHIAS NV	476 000	-	476 000	4,19
<b>TOTAAL ETHIAS</b>	<b>476 380</b>	-	<b>476 380</b>	<b>4,19</b>
<b>Rest van het publiek</b>	<b>1 978 347</b>	-	<b>1 978 347</b>	<b>17,42</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>10 318 172</b>	<b>1 038 372</b>	<b>11 356 544</b>	<b>100,00</b>

**Toelichting 34 // Bezoldigingen van de commissarissen en de personen met wie zij verbonden zijn**

**A. Bezoldigingen van de commissarissen**

<b>I. BEZOLDIGINGEN VOOR BIJ DE GROEP UITGEOEFENDE COMMISSARISMANDATEN</b>	107 245 €
<b>II. BEZOLDIGINGEN VOOR UITZONDERLIJKE PRESTATIES OF BIJZONDERE OPDRACHTEN DIE BIJ DE GROEP ZIJN VERVULD</b>	
- Andere controleopdrachten	2 200 €
- Opdrachten van belastingadvies	0 €
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	29 880 €

**B. Bezoldigingen voor personen met wie ze verbonden zijn**

<b>I. BEZOLDIGINGEN VOOR BIJ DE GROEP UITGEOEFENDE COMMISSARISMANDATEN OF DAARMEE GELIJKGESTELDE MANDATEN</b>	
uitgeoefend bij de groep	41 700 €
<b>II. BEZOLDIGINGEN VOOR UITZONDERLIJKE PRESTATIES OF BIJZONDERE OPDRACHTEN DIE BIJ DE GROEP ZIJN VERVULD</b>	
- 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 2011

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 2011, 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 2011, 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 376260 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van KEUR 1161.

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 2011 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 2012

**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 18 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 het college van commissarissen zijn op een eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem.

### Balans

	2011	2010
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>204 376 035</b>	<b>211 129 833</b>
Oprichtingskosten	1 324 987	1 710 341
Immateriële vaste activa	282 966	36 202
Materiële vaste activa	21 712 794	22 343 800
Financiële vaste activa	181 055 288	187 039 490
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering	41 152 333	40 377 134
Vorderingen op ten hoogste één jaar	3 192 071	3 455 434
Geldbeleggingen	1 092 049	11 324 106
Liquide middelen	2 991 961	2 206 023
Overlopende rekeningen	2 093 796	1 914 857
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>254 898 245</b>	270 407 387
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>140 793 721</b>	<b>141 051 829</b>
Kapitaal	132 015 738	132 015 738
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-
Reserves	6 953 345	6 920 722
Overdragen winst	1 432 505	1 723 236
Kapitaalsubsidies	-	-
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>3 106 383</b>	<b>3 737 113</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	3 106 383	3 737 113
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>SCHULDEN</b>	<b>110 998 141</b>	<b>125 618 445</b>
Schulden op meer dan één jaar	101 027 319	81 925 569
Schulden op ten hoogste één jaar	6 556 099	39 703 236
Overlopende rekeningen	3 414 723	3 989 640
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>254 898 245</b>	<b>270 407 387</b>



## Resultatenrekening

	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten	16 651 721	7 007 627
Bedrijfskosten	20 549 660	8 737 099
<b>Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)</b>	<b>-3 897 939</b>	<b>-1 729 472</b>
Financiële opbrengsten	11 516 059	13 639 489
Financiële kosten	8 169 148	8 340 016
<b>Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting</b>	<b>-551 028</b>	<b>3 570 001</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	6 172 105	253 061
Uitzonderlijke kosten	2 812 918	137 193
<b>Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	<b>2 808 159</b>	<b>3 685 869</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	391 037
Belastingen op het resultaat	-	-
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>2 808 159</b>	<b>4 076 906</b>
<b>Overboeking naar de belastingsvrije reserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>2 808 159</b>	<b>4 076 906</b>

## Resultaatverwerking

	2011	2010
<b>Te bestemmen winst</b>	<b>4 531 395</b>	5 829 590
Te bestemmen winst van het boekjaar	2 808 159	4 076 906
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	1 723 236	1 752 684
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>108 376</b>	<b>72 436</b>
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de reserves	108 376	72 436
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>141 000</b>	<b>204 000</b>
Aan de wettelijke reserves	141 000	204 000
Aan de overige reserves	-	-
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>1 432 505</b>	<b>1 723 236</b>
<b>Uit te keren winst</b>	<b>3 066 266</b>	<b>3 974 790</b>
Vergoeding van het kapitaal	3 066 266	3 974 790

# AANVULLENDE INFORMATIE



## 1. / Maatschappelijk kapitaal

### 1.1 // Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2011 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 2011 bezat Banimmo 109298 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 verrijking voorafgaan en niet meer dan 20% hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste 20 beursdagen die de verrijking 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 17 mei 2011 hernieuwd (cf. publicatie Belgisch Staatsblad 20/06/2011) en geldt gedurende 18 maanden.

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 17 mei 2011, 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.

## 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 aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dit vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij 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 meegedeeld en dit voorstel schriftelijk, onvoorwaardelijk en unaniem door de bestuurders werd goedgekeurd. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

### Dagelijks bestuur

De raad van bestuur mag het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, die al dan niet leden van de raad van bestuur zijn. Zij treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, naar gelang de beslissing van de raad van bestuur. De raad van bestuur kan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de 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 het directiecomité 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 vijftientig procent (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 vijftien procent (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.

### **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, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de eventuele commissaris(sen),

bespreekt de jaarrekening en, na goedkeuring van de jaarrekening, verleent kwijting – bij afzonderlijke stemming – aan de bestuurders en eventuele commissaris(sen); zij gaat over, naargelang het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uit-tredende of ontbrekende bestuurders en eventuele commissaris(sen), spreekt zich uit – bij afzonderlijke stemming – over het remuneratieverslag en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

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

De algemene vergadering moet worden samenge-roepen op vraag van de aandeelhouders die één vijf-de (1/5) van het maatschappelijk kapitaal vertegen-woordigen 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 op-gesteld overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen.

#### **Toelatingsformaliteiten**

##### **Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving**

Het recht om deel te nemen aan de algemene ver-gadering en om er het stemrecht uit te oefenen is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende (14de) dag vóór de algemene ver-gadering, om vierentwintig uur, Belgische tijd (de “reg-istratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennoot-schap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een veref-feningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering, aan de ven-nootschap (of aan de daartoe door haar aangestelde persoon), dat hij deel wil nemen aan de algemene vergadering, door het versturen aan het adres aange-guid in de oproepingen van een origineel ondertekend formulier op papier of, indien de oproepingsbrief dit toelaat, van een langs elektronische weg verstuurd formulier (in welk geval dit zal ondertekend worden door middel van een elektronische handtekening overeenkomstig de toepasselijke Belgische wettelijke bepalingen). Aan de vennootschap (of aan de daar-toe door haar aangestelde persoon) legt de houder van gedematerialiseerde aandelen een attest voor (of doet dit voorleggen), afgeleverd door de erkende

rekeninghouder of door de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

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

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

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

### Lastgevingen en volmachten

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber.

Behalve in de gevallen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen, mag een aandeelhouder voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet ondertekend worden door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een elektronische handtekening overeenkomstig de toepasselijke Belgische wettelijke bepalingen. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren of per elektronische weg op het adres aangeduid in de oproepingen. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

### Toegangsformaliteiten

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

De natuurlijke personen, aandeelhouders, organen of lasthebbers die aan de vergadering deelnemen, moeten hun identiteit kunnen bewijzen

### Andere effecten

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

## 2.6. // 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 17 mei 2011 en is geldig gedurende achttien (18) maanden.

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 17 mei 2011, 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.

### **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 17 mei 2011. 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 §8 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overnamebiedingen**

Op 30 augustus 2011, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
<b>AFFINE</b>	<b>5 678 315</b>	<b>50%</b>
<b>MANAGEMENT</b>	<b>2 845 083</b>	<b>25,05%</b>
SMI	1 886 895	16,62 %
ABM	512 691	4,51 %
Stratefin	250 199	2,20 %
CCL	195 298	1,72 %
<b>COLLABORATEURS</b>		
PHPI	257 364	2,27 %
Andere medewerkers van Banimmo	35 000	0,31 %
<b>EIGEN AANDELEN</b>	<b>85 229</b>	<b>0,75%</b>
<b>FREE FLOAT</b>	<b>2 455 553</b>	<b>21,62%</b>
Ethias NV	476 000	4,19 %
Ethias Investment RDT-DBI	238 000	2,10 %
Rest van het publiek	1 741 553	15,34 %
<b>TOTAAL</b>	<b>11 356 544</b>	<b>100,00%</b>

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 64 (toelichting 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 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten 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 FSMA wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.



De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het huidig artikel, moeten gericht worden aan de Commissie voor de FSMA, en, per aangetekende brief, aan de raad van bestuur van de vennootschap, uiterlijk op de tweede (2de) werkdag die volgt op de dag van de definitieve verwerving of overdracht, op grond waarvan kennisgeving verplicht is. De effecten verkregen door erfenis moeten echter slechts dertig (30) dagen na aanvaarding van de nalatenschap, in voorkomend geval onder voorbehoud van boedelbeschrijving, ter kennis gebracht worden.

De vennootschap moet elke kennisgeving die zij ontvangt de eerstvolgende werkdag openbaar maken en moet deze kennisgevingen in de bijlagen tot haar jaarrekening opnemen. Euronext Brussel zal de details van deze kennisgevingen publiceren. De schending van deze transparantieverplichtingen kan de opschorting van stemrechten met zich mee brengen, evenals een beschikking die de verkoop van de aandelen aan de derden beveelt, en strafsancities.

De formulieren voor de hierboven vermelde publicaties zijn beschikbaar op de internetsite van de FSMA die tevens verdere toelichting verschaft.

## 2.9. // 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 zeventienhonderd achtendertig euro (€ 132015738), 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. 20 juni 2011.

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

In geval van kapitaalverhoging door de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremies, indien er zijn, moeten toewijzen aan een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal vormen en die, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal door de raad van bestuur, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen 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 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 26 maart 2010 en 26 en 28 juli 2011.

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,

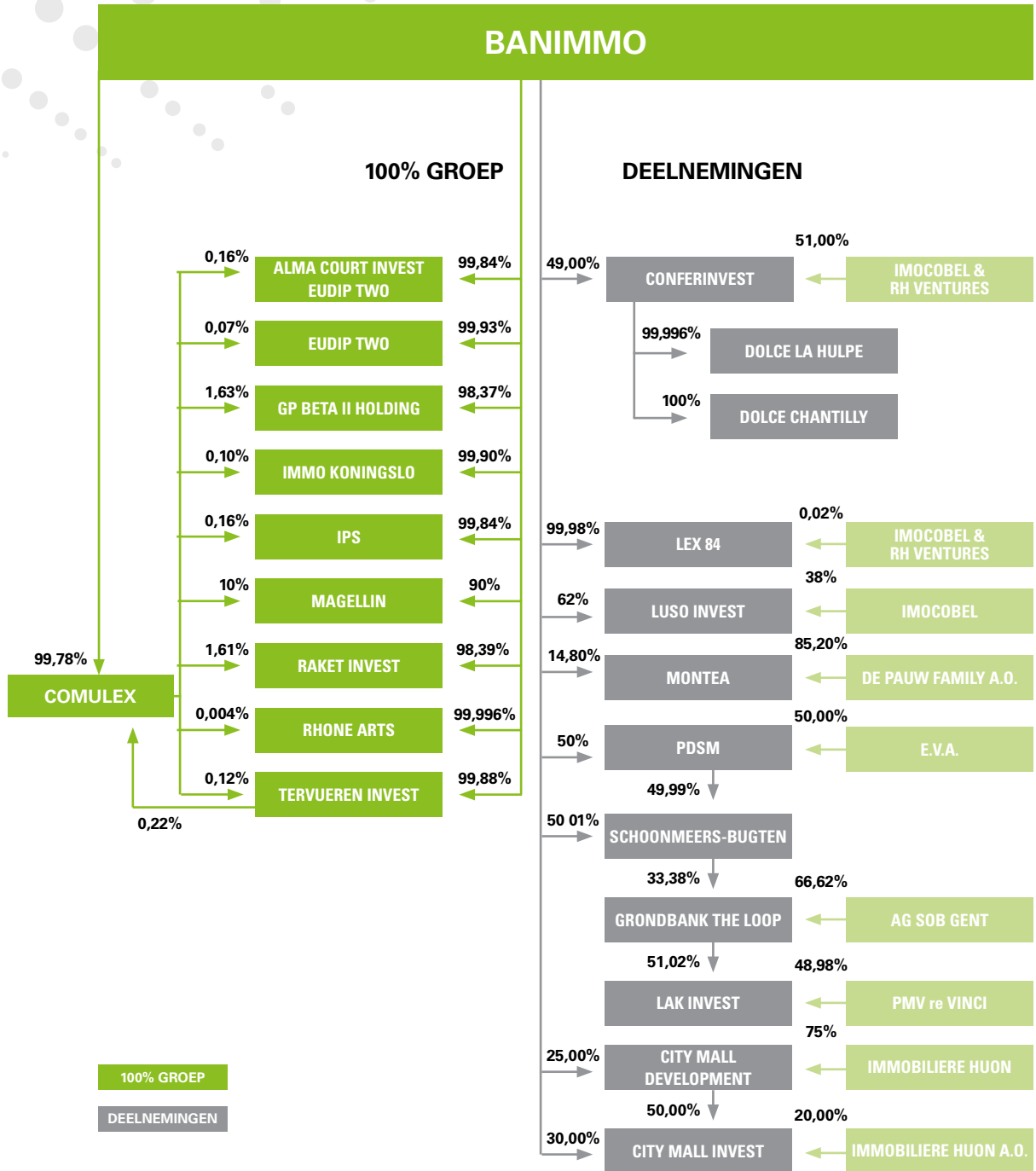
Stratofin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, CFO Struikenlaan 31 – 1640 Sint-Genesius-Rode.

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 et van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

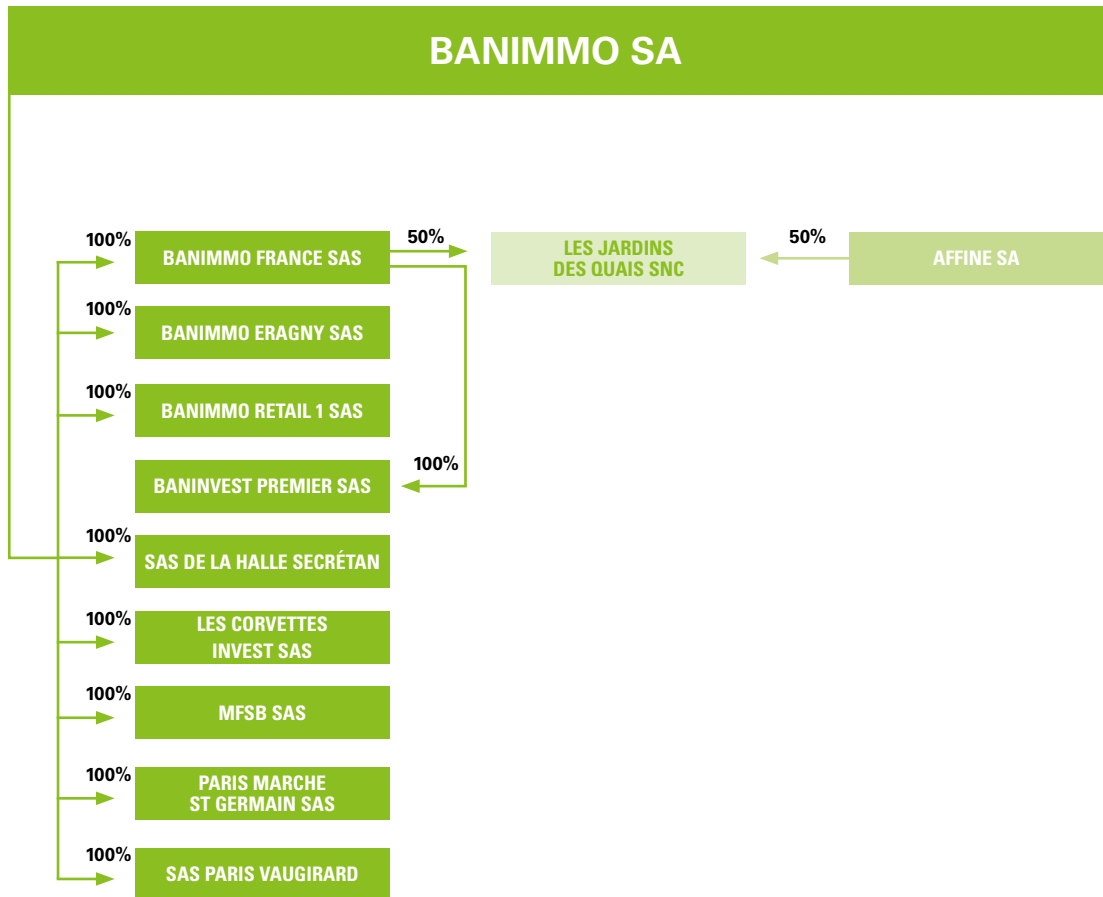
Deze personen verklaren dat de documenten vermeld onder punt 24 van annex I (Reglement Prospectus 809/2004/CE) kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 5. / Organigram

### 5.1. // België



5.2. // Frankrijk



## 6. / Werknemers

Op 31 december 2011 telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, op 31 december 2011, 5 voltijdse werknemers. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2010, telde Banimmo 24 werknemers (21 voltijdse en 3 deeltijdse), tegenover 24 werknemers in 2009 en 23 einde 2008. Voor Banimmo France, waren dit 5 werknemers in 2010 en 5 werknemers eind 2009, allen voltijds, tegenover 6 voltijdse werknemers eind 2008.

## 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 € 12.956,31 en een terugname op de provisie van € 507.043,69 in 2011, blijft er nog een provisie van € 480.000 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 Corvettesite 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 een beperkte invloed. De belangrijkste geschillendossiers worden hieronder beschreven.

### 8.1. // Rechtszaken tegen de Groep

- / Er loopt nog een strafrechtelijk onderzoek ingevolge het dodelijke ongeval dat in februari 2008 in Dolce La Hulpe gebeurde. Vermits wij een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering afsloten, zou dit geen financieel risico mogen impliceren.
- / Het geschil meet ORES-SEDILEC (distributienetwerkbeheerder) met betrekking tot het gasverbruik in La Hulpe dat slecht werd opgenomen gedurende 4 jaar. Ores eist de betaling voor deze 4 jaar. We beschouwen dat deze vraag ongegrond is.

### 8.2. // Rechtszaken ingeleid door de Groep

Een vordering om betaling te verkrijgen van een aantal kosten gemaakt voor het project "one day clinic" in La Hulpe.

Het beroep bij de Raad van State tegen de weigering van het Waals Gewest om Dolce La Hulpe een premie toe te kennen voor de installatie van zonnepanelen.

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 Thiryalaan 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 2011 over de reële waarde van de gebouwen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouwen in IAS 2).

**EBIT:** Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

**EBITDA:** 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. Voor dit laatste werden de wijzigingen ten gevolge van toepassingen van de IAS 39 en IAS 40 normen weggenomen.

**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 31/12/2011;
- / de joint-venture Les Jardins des Quais gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- / de conferentiecetra, opgenomen aan hun historische kostprijs;
- / de deelneming aangehouden in City Mall, gewaardeerd op basis van hun acquisitieprijs en de waarde van de noodzakelijke financiering toegekend door Banimmo.

Hippocrateslaan 16 - 1932 Zaventem  
Tél. : 00.32.2.710.53.11 / fax: 00.32.2.710.53.13

27/29 Rue des Poissonniers - 92522 Neuilly Sur Seine Cedex  
Tél. : 00.33.1.46.41.79.80 / fax: 00.33.1.46.41.90.71

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

