



Turning
obsolescence
into **excellence**
sustainable

JAARVERSLAG

2009

 **Banimmo**

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

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

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

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van de beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit jaarverslag is op 20/04/2010 goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig artikel 23 van de bovenvermelde wet.

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

0.

Inhoudstafel

1. Risicofactoren	2		
1.1. Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling	3		
1.2. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt	3		
1.3. Risico's verbonden aan de concurrentie in de vastgoedsector	3		
1.4. Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van onroerende activa	4		
1.5. Risico's verbonden aan de huurders	4		
1.6. Risico's van beschadiging van gebouwen	4		
1.7. Risico's verbonden aan stedenbouwkundige voorschriften	4		
1.8. Financiële risico's	5		
1.9. Risico's verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen	6		
1.10. Risico's verbonden aan Banimmo en aan de groep	7		
1.11. Risico's verbonden aan de regelgeving	7		
2. Kerncijfers	8		
3. Brief aan de aandeelhouders	10		
4. Energieprestaties en milieuspecten	12		
5. Directiecomité	14		
6. Markante feiten 2009	18		
7. Geconsolideerd jaarverslag	20		
7.1. Inleiding : herinnering aan de strategie	21		
7.2. Markante feiten van het boekjaar	21		
7.3. Informatie over onderzoek en ontwikkeling	23		
7.4. Inkoop van eigen aandelen	23		
7.5. Commentaar bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar	23		
7.6. Commentaar bij de jaarrekening	26		
7.7. Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting	26		
		7.8. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden	26
		7.9. Gebruik van financiële instrumenten	26
		7.10. Aan de activiteiten verbonden risico's en onzekerheden	26
		7.11. Bijzondere bepalingen die van belang zijn als een openbaar overnamebod op de vennootschap wordt uitgebracht	26
		7.12. Dividend	27
		7.13. Kwijting aan de commissarissen	27
		7.14. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité	27
		8. Vastgoedverslag	28
		8.1. Vastgoedmarkt	29
		8.2. Vastgoedportefeuille	32
		8.3. Analyse van de vastgoedportefeuille	34
		8.4. Beheer van gebouwen	37
		8.5. Beschrijving van de gebouwen	38
		9. Banimmo op de beurs	46
		9.1. Het Banimmo aandeel	47
		9.2. Aandeelhoudersstructuur	50
		9.3. Aandeelhouderskalender	51
		9.4. Analisten	51
		9.5. Loketbanken	51
		10. Corporate Governance	52
		10.1. Verklaring inzake Corporate Governance	53
		10.2. Regels ter voorkoming van marktmisbruik	60
		10.3. Regels ter voorkoming van belangenconflicten	60
		11. Jaarrekeningen	61
		12. Aanvullende informatie	119



BOUWCENTRUM

1.

Risicofactoren

1.1.

Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling

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

1.2.

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de markt voor verkoop en verhuur van vastgoed. De daling van de vraag naar kantoorruimte voor verhuur zou een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de resultaten van Banimmo.

Bovendien zou een dergelijke daling kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van Banimmo, en bijgevolg van haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij de eventuele verkoop van vastgoed. De vastgoedmarkt vertoont bovendien een cyclisch karakter dat vooral samenhangt met de algemene economische situatie; met de verwachtingen van de belangrijkste spelers op het vlak van de economische groei; met het vertrouwen van de economische spelers en de financiële markten; met de rentevoeten; met de vooruitzichten op het vlak van de inflatie en op het vlak van de investeringen van bedrijven en hun rekruteringsbeleid; of met de waarde van de verwachte huuropbrengst en het verwachte rendement (yield) bij verkoop van de vastgoedbeleggingen.

Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft Banimmo geopteerd voor een beleggingsbeleid dat gebaseerd is op diversificatie, en dit zowel vanuit geografisch standpunt (België, Frankrijk en Luxemburg), als vanuit sectorieel standpunt (kantoorruimte, handelsruimte, conferentiecentra). Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om de bedrijfsmarge te verhogen dankzij een spreiding van de algemene kosten.

1.3.

Risico's verbonden aan de concurrentie in de vastgoedsector

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

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

1.4.**Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van onroerende activa**

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

- vertragingen inzake het verkrijgen van de nodige vergunningen van de administratieve overheden of weigering om deze vergunningen af te leveren,
- vertragingen van, of conflicten met betrekking tot de werken uitgevoerd door algemene aannemers of andere ondernemingen,
- een substantieel verschil tussen de door de ondernemingen gevraagde prijzen en het door Banimmo voor de aankoop van het desbetreffende actief geraamde budget voor de werken, of
- de termijnen voor het zoeken van nieuwe huurders tijdens de commerciële herpositionering van het onroerend actief.

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

Ondanks deze voorzorgen kan niet worden uitgesloten dat er bepaalde juridische, boekhoudkundige, fiscale of milieugerelateerde problemen blijven die bijkomende investeringen vergen en een initiële meerkost met zich meebrengen die

niet in de werken voor de herpositionering van het vastgoed voorzien was (met name indien bij de aankoop niet voldoende waarborgen werden voorzien).

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

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

1.5.**Risico's verbonden aan de huurders**

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

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

1.6.**Risico's van beschadiging van gebouwen**

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

1.7.**Risico's verbonden aan stedenbouwkundige voorschriften**

Banimmo moet een belangrijk aantal stedenbouwkundige voorschriften naleven. Het is mogelijk dat deze reglementering door de openbare en/of administratieve overheden wordt herzien. De wijzigingen die nieuwe voorschriften met zich meebrengen hebben als gevolg dat zowel de medewerkers van Banimmo als de externe gespecialiseerde deskundigen de projecten moeten aanpassen en de impact van deze nieuwe reglementering moeten beperken. Deze wijzigingen kunnen vertragingen in de renovatieprogramma's

of in de projecten met zich meebrengen. De expertise van Banimmo laat toe om de gevolgen van deze situaties te beperken.

1.8.

Financiële risico's

1.8.1.

Financieringsrisico

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

Banimmo heeft in september 2006 een gesyndiceerde kredietovereenkomst gesloten met vier banken (Aareal Bank, BNP Paribas Fortis, KBC en LBLux) voor een totaal bedrag van € 215 miljoen en met een looptijd van vijf jaar.

Banimmo beschikt ook over een programma voor thesauriebewijzen ten belope van € 75 miljoen. Dit programma maakt deel uit van de plafonds die door

het bestaande gesyndiceerde krediet zijn toegestaan. Dit programma voor thesauriebewijzen biedt Banimmo de mogelijkheid om zich rechtstreeks via de kapitaalmarkt te financieren, en dit tegen heel wat betere voorwaarden dan die van bankkredieten.

In 2009 heeft Banimmo 4 nieuwe kredietlijnen afgesloten voor een totaal bedrag van €98,9 miljoen. Eén van deze 4 faciliteiten heeft de afwerking van het vastgoedproject Sirius (dat in november werd verkocht) mogelijk gemaakt. De aan dit project gekoppelde financiering werd gelijktijdig terugbetaald. De drie andere kredietfaciliteiten werden afgesloten voor een termijn van 3 jaar, 5 jaar en 7 jaar, en dit respectievelijk voor een bedrag van € 16,4 miljoen, € 9 miljoen en € 25 miljoen.

Op 31 december 2009 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld op korte en lange termijn van Banimmo € 146,7 miljoen. Van het totaalbedrag van de leningen met vlottende rentevoet is € 15,75 miljoen afkomstig van thesauriebewijzen.

Banimmo onderhandelt momenteel over het afsluiten van een nieuw krediet voor een bedrag van € 10 miljoen.

1.8.2.

Liquiditeitsrisico

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

Banimmo heeft ook bilaterale lange termijn kredietfaciliteiten afgesloten, zowel in



België als in Frankrijk, met als doel een diversificatie van haar financieringsbronnen te bekomen en minder afhankelijk te zijn van haar gesyndiceerde krediet (Cfr 1.8.1. Financieringsrisico).

Banimmo beschikt op 31 december 2009 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van €98 miljoen, wat haar financieringen op korte en middenlange termijn verzekert.

1.8.3.

Renterisico

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo blootgesteld aan het risico van een rentestijging die de financiële kosten zou doen toenemen. Door gebruik te maken van de historisch lage rentevoeten van 2009, heeft Banimmo op een belangrijk deel van haar financiële schuld een indekkingsstrategie tot 2012 toegepast.

De verschillende indekkingsinstrumenten werden afgesloten bij eersterangs bankpartners (KBC, BNP Paribas

Fortis, ING en Calyon). Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor het risico van renteschommelingen. Ter illustratie: een stijging of een daling van de rentetarieven met 50 basispunten (0,50%) op 31 december 2009 zou een impact van € 0,7 miljoen hebben op de financiële kosten van de vennootschap.

1.8.4.

Wisselkoers- of valutarisico

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

1.9.

Risico's verbonden aan financiële en bancaire tegenpartijen

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

Sommigen van deze instellingen werden door de bankcrisis verzwakt, maar kregen overheidssteun die door Europese Commissie werd goedgekeurd.

Deze tegenpartijen vertonen momenteel gestabiliseerde risicoprofielen.

1.10.

Risico's verbonden aan Banimmo en aan de groep

1.10.1.

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

Het directieteam van Banimmo bestaat momenteel uit zes personen met een ruime ervaring in hun respectieve domeinen en met een grondige kennis van de markt van Banimmo en van de juridische, technische, commerciële, fiscale en financiële aspecten van haar transacties en activiteiten. De financiële prestaties van Banimmo hangen dus samen met het presteren van dit directieteam en zijn motivatie. In dit kader werd een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten met de referentieaandeelhouder, de groep Affine, die afloopt in 2016, onder meer om het aanblijven van het huidige directieteam te verzekeren. Het directieteam houdt bovendien aandelen van categorie B die, naast het gewone dividend, recht geven op een preferent dividend en dit tot het boekjaar 2016.

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

1.10.2.

Risico's verbonden aan de afhankelijkheid van bepaalde dienstverleners

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

1.10.3.

Risico's verbonden aan de uitkering van preferente dividenden

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

1.11.

Risico's verbonden aan de regelgeving

1.11.1.

Risico's verbonden aan de evolutie van de regelgeving inzake milieu

De activiteitensector van Banimmo maakt het voorwerp uit van een relatief strikte regelgeving, vooral dan op het vlak van stedenbouwkundige voorschriften en milieu.

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

1.11.2.

Risico's verbonden aan de evolutie van de fiscaliteit

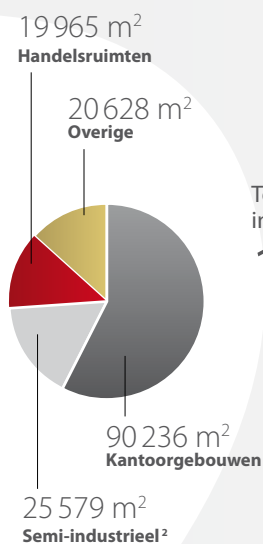
Een wijziging van de fiscale reglementering of van de standpunten van de belastingadministratie, vooral dan op het vlak van de fiscaliteit inzake vastgoed en de registratierechten, zou een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de resultaten van Banimmo.

2.

Kerncijfers

WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE
(IN € MILJOEN)

341



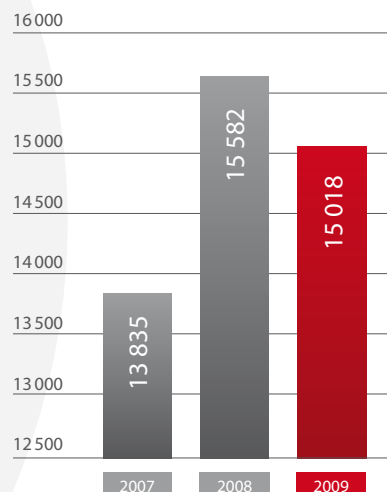
VASTGOEDVERMOGEN

31/12/2009

Totale oppervlakte van de
investeringsportefeuille ¹ (in m²)

156 408 m²

RECURRENTE INKOMSTEN



(in '000 €) (op 31 december)

2009

2008

2007

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

	2009	2008	2007
Recurrente inkomsten ³	15 018	15 582	13 835
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT) ⁴	6 597	8 281	5 660
Netto resultaat op verkopen	18 011	7 075	23 117
Operationeel resultaat (EBIT) ⁵	24 608	15 357	28 777
Netto courant resultaat	18 117	8 712	22 943
Resultaat van het boekjaar (aandeel van de groep)	11 006	4 248	22 734
EBITDA ⁶	24 933	15 735	29 029

GECONSOLIDEERDE BALANS

	2009	2008	2007
Vastgoedactiva	234 833	281 372	182 437
Langlopende financiële activa	18 407	18 084	29 793
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	38 230	36 812	11 052
Andere activa	24 214	14 102	8 483
Kas en kasequivalenten	1 360	14 279	1 524
Eigen vermogen	142 899	143 896	157 452
Financiële schulden	146 699	187 082	48 960
Andere passiva	27 446	33 671	26 877
Balanstotaal	317 044	364 649	233 289
Financiële schulden op balanstotaal	46,3%	51,3%	21,0%
Financiële schulden op eigen vermogen	102,7%	130,0%	31,1%

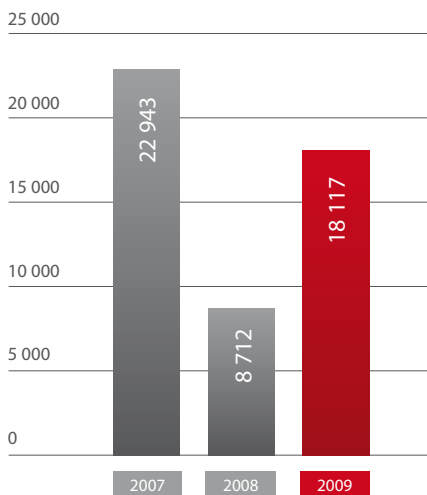
BEZETTINGSGRAAD VAN DE
VASTGOEDBELEGGINGEN

82%

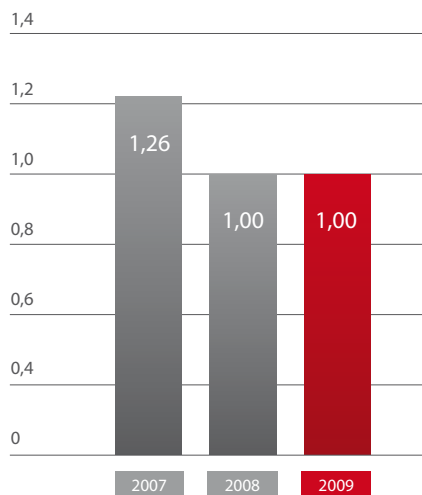
BRUTOHUURRENDEMENT
VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

7,3%

NETTO COURANT RESULTAT



GEWOON BRUTO DIVIDEND



(in '000 €) (op 31 december)

2009

2008

2007

BELANGRIJKSTE RENDABILITEITSRATIO'S

Marge op verkoop van activa (Netto resultaat op verkopen/kost van de activa) ⁷	19%	51%	62%
Aandeel van de recurrente opbrengsten in de totale opbrengsten	45%	69%	37%
Aandeel van het netto resultaat op verkopen in de totale opbrengsten	55%	31%	63%
Rendement van het eigen vermogen ⁸	13%	6%	18%

RESULTAAT PER AANDEEL

Totaal aantal aandelen (per 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11 356 544	11 356 544	10 025 427
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	12,58 €	12,67 €	13,86 €
Netto resultaat per gewoon aandeel (gewogen gemiddeld aantal aandelen) ⁹	0,97 €	0,37 €	2,27 €
Gewoon brutodividend	1,00 €	1,00 €	1,26 €

1 Exclusief gebouwen in ontwikkeling en in joint-venture angehouden gebouwen

2 Bevat de semi-industriële oppervlakte (opslagplaatsen en ateliers)

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

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

5 EBIT: economisch bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting («Earnings before Interest and Taxes»).

6 EBITDA: economisch bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belastingen en afschrijving («Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization»).

7 Berekening in 2007 exclusief nettoresultaat op verkoop Brouckère Tower. Berekening 2008 exclusief nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

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

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

3.

Brief aan de aandeelhouders

Beste Aandeelhouders,

Dit verslag, het derde sinds onze beursintroductie in juni 2007, biedt ons de gelegenheid om de verwezenlijkingen van onze vennootschap in 2009 toe te lichten en te vergelijken met de doelstellingen aangekondigd in ons vorig jaarverslag. Wij zullen tevens aangeven hoe wij ons aangepast hebben, en ons zullen blijven aanpassen, aan de fundamentele veranderingen die veroorzaakt werden door de financiële en economische crisis die sinds eind 2007 is losgebarsten.

Ter herinnering, in 2008 kozen wij er in de eerste plaats voor om voorrang te geven aan het behoud van de marges op de verkoop van onze activa, eerder dan aan de stabiliteit van onze resultaten, en aldus de overdracht van bepaalde gerenoveerde en verhuurde gebouwen uit te stellen. In 2009 konden wij, ondanks een futloze investeringsmarkt voor B2B gebouwen, onze doelstellingen realiseren zowel wat betreft de overdracht van activa, als

op het vlak van de daarop gerealiseerde marges. Dat wij een volume van bijna 120 miljoen euro aan verkopen verwezenlijkt hebben tijdens een laagconjunctuur in de vastgoedsector, is te danken aan het doorzettingsvermogen en de creativiteit van ons team dat haar operationele hefboomrol op geïnvesteerd kapitaal ten volle heeft kunnen spelen.

Door de strikte toepassing van de tweede van onze drie beleidsrichtlijnen, die erin bestond en nog steeds bestaat, om niet over te gaan tot acquisities wanneer geen voldoende operationele cash flow verzekerd is, beginnen wij het jaar 2010 met een degelijke balansstructuur en een schuldgraad van minder dan 50% van de balans.

Wij blijven er immers van overtuigd dat het aanhouden van de voorzichtige financiële strategie die we in 2008 aannamen, het beste antwoord is op de ingrijpende

economische veranderingen ten gevolge van de financiële crisis, omdat die ons beschermt tegen de inkrimping van de kapitaal- en kredietmarkten. Sinds 2007, en dat zal in de toekomst zo blijven, bestaat onze strategie erin om zoveel mogelijk te anticiperen op de evolutie van de financieringsbronnen: uitgifte van nieuwe aandelen bij de IPO, consolidatie en herschikking van onze bankkredieten in 2008, en dynamische rotatie (verkoop) van de activa in 2009 vooraleer over te gaan tot nieuwe aankopen.

Deze financiële strategie zal echter maar een concrete impact hebben op de resultaten indien onze teams in Brussel en Parijs, beiden verder vastgoedwaarde blijven creëren door adequaat te antwoorden op de vragen van de ondernemingen.

Zowel de tot op vandaag behaalde resultaten, als de perspectieven bevestigen dat we de juiste keuzes gemaakt hebben, want we zijn nu in staat om te voldoen aan de steeds hogere eisen op het vlak van prestatiegerichte vastgoedoplossingen die gecommmercialiseerd worden aan economische huurprijzen die weliswaar verlaagd werden maar toch conform moeten zijn aan de nieuwe milieunormen.

We zijn vanaf nu begonnen aan een dynamisch en rationeel proces dat ons zal toelaten om onze bekwaamheden op een niveau te brengen dat beantwoordt aan de meest geavanceerde eisen op het gebied van energetische efficiëntie.

We zijn vanaf nu begonnen aan een dynamisch en rationeel proces dat ons zal toelaten om onze portefeuille en onze bekwaamheden op een niveau te brengen dat beantwoordt aan de meest geavanceerde eisen op het gebied van energetische efficiëntie.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

DIDRIK
VAN CALOEN



VOORZITTER
VAN DE RAAD VAN BESTUUR

ALAIN
CHAUSSARD



Bij het lezen van dit jaarverslag zal u vaststellen dat de verschillende transacties en vastgoedprojecten die in de loop van 2009 afgerond werden, aantonen dat Banimmo een marktaandeel heeft behaald dat, vergeleken met haar positie onder de Belgische vastgoedbedrijven, buiten proportie is. Dit moet gezien worden als een kenmerk van de originele strategie van ons bedrijf en haar vermogen om kwaliteitsproducten aan te bieden die investeerders aantrekken, zelfs in een periode van een verstarde markt.

Op die manier is het afgelopen boekjaar een consolidatiejaar geweest dat ons heeft toegelaten om, ondanks een ingrijpend veranderde economische omgeving, operationele resultaten te boeken die in lijn liggen met de in 2007 vastgelegde objectieven.

Wat betreft de activiteiten van onze twee Dolce conferentiecentra werden er, samen met de directie van Dolce, strikte maatregelen uitgewerkt om de exploitatiemarges, die ondanks alles toch vrij positief bleven, te herstellen; de effecten daarvan zouden zich vanaf het eerste semester van 2010 geleidelijk aan moeten laten voelen en zouden vanaf 2011 voluit moeten spelen.

Al die initiatieven samen laten ons toe om ons voor te bereiden op de toekomst en ons de middelen te verschaffen om een opportunistische acquisitiepolitiek te voeren tijdens het huidige dieptepunt in de vastgoedconjunctuur. Vanaf 2010 zullen we gebouwen viseren die een uitstekende ligging combineren met een bloeiende activiteitensector en een hoog initieel rendement, terwijl ze, door bijkomende investeringen, toch nog een daadwerkelijk potentiële meerwaarde kunnen hebben. Het gebouw "Marché Saint-Germain" in Parijs dat we in het tweede semester van 2009 gekocht hebben, is daar een goed voorbeeld van.

Samengevat, zijn we van plan om onze financiële reserve nu maximaal te benutten om gebouwen met een sterk ontwikkelingspotentieel te verwerven aan een prijs die lager ligt dan tijdens de laatste jaren van de hoogconjunctuur (2006-2007).

Onze opdracht blijft uiteraard om onze aandeelhouders een rendement¹ te verzekeren dat hoger is dan het gemiddelde van de vastgoedsector en tevens zoveel mogelijk onze economische resultaten stabiel te houden in een sector die zwaar getroffen werd door de crisis. Ook in 2010 zal verder bijzondere aandacht besteed

worden aan het verbeteren van de transparantie – dit wil zeggen het lezen en het begrijpen – van onze financiële staten om al onze partners, aandeelhouders, financiële adviseurs en cliënten, toe te laten de evolutie van onze resultaten beter te begrijpen.

Tot slot behouden we ons objectief om een portefeuille uit te bouwen waarvan het minimumbedrag vastgelegd werd op ongeveer 500 miljoen euro. Wij zullen vastberaden verder werken aan deze groei en zullen er uiteraard over waken dat we daartoe steeds voorafgaandelijk over de nodige financiële middelen beschikken.

Didrik van Caloen

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER

Alain Chaussard

VOORZITTER VAN DE RAAD
VAN BESTUUR

¹ Gedurende de laatste 4 jaar, is het gemiddelde economische rendement op eigen vermogen van Banimmo 18,4%.

4.

Energieprestaties en milieuaspecten



Het jaar 2009 werd getekend door de inwerkingtreding van het CRC-programma (Carbon Reduction Commitment) en de mededeling door de regeringen van de Europese Gemeenschap van de door haar becijferde objectieven om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen (Koolstof afgifte).

Deze objectieven hebben niet alleen tot doel het milieu te beschermen, maar ook de afhankelijkheid van fossiele energiebronnen en de invoer ervan voor de EU te verminderen.

Deze objectieven zijn ambitieus: tegen het jaar 2020, hebben de regeringen van de EU een dwingende doelstelling aangekondigd om de koolstofuitstoot te verminderen met 20% in vergelijking tot de cijfers van

1990, en het aandeel van de hernieuwbare energiebronnen te verhogen tot 20% in relatie tot het totale energieverbruik van de EU.

De vastgoedsector is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik en de koolstofemissie in Europa. Deze sector is voor de regeringen van de EU een prioritaire hefboom: vanaf 2020 zullen alle nieuwe gebouwen rekening moeten houden met strenge normen met betrekking tot energiezuinigheid, en zij zullen in grote mate door hernieuwbare energiebronnen moeten bevoorrad worden.

De verwezenlijking en het invoeren van het koolstofverminderingprogramma heeft talrijke nationale en internationale initiatieven teweeg gebracht die tot doel

In het kader van haar aanpak in het herpositioneren en herontwikkelen van vastgoedactiva heeft Banimmo willen anticiperen op bestaande en toekomstige reglementeringen ter zake, teneinde op de markt gebouwen voor te stellen die ten minste voldoen aan de energieprestaties opgelegd voor nieuwe gebouwen.



hebben de opvolging en certificering van het ontwerp- en bouwproces van gebouwen te regelen. In dit verband kunnen we met name, en in het bijzonder volgende referentiesystemen vermelden: de EPB-reglementering rekening houdend met de factor "E" (België), de RT 2005 (Frankrijk), of de certificeringmethodieken BREEAM (U.K. en internationaal), HQE (Frankrijk), DGNB (Duitsland), enz.

De "E"-factor die in België gebruikt wordt, is een samengestelde coëfficiënt, berekend aan de hand van een aantal parameters die de energieprestatie van een gebouw beschrijven. Hoe lager de "E" factor, hoe beter presterend het gebouw wordt beschouwd.

In het kader van haar aanpak in het herpositioneren en herontwikkelen van vastgoedactiva heeft Banimmo willen anticiperen op bestaande en toekomstige reglementeringen ter zake, teneinde op de markt gebouwen voor te stellen die ten minste voldoen aan de energieprestaties opgelegd voor nieuwe gebouwen.

Het is met deze manier van aanpak dat Banimmo het Sirius-gebouw ontwikkeld en geleverd heeft aan Mobistar in 2009 (E-waarde 74), en dat de renovatie van de gebouwen Arts 27 (E-waarde 75) en North Plaza (E-waarde 90) zich situeert.

Op deze manier streeft Banimmo het creëren van een waarde na, zowel voor de huurders als de eigenaar van het gebouw.

Voor wat de huurders betreft, anticipeert Banimmo op een groeiende veeleisendheid inzake de gebruikswaarde van het gebouw. Deze gebruikswaarde wordt niet enkel geëvalueerd aan de hand van criteria van goede inrichting van de oppervlaktes, maar houdt steeds meer rekening met elementen die de algemene omgeving van het gebouw, de comfortvoorwaarden, de arbeidsproductiviteit, de flexibiliteit en de efficiëntie van oppervlaktes, en de algemene werkingskosten betreffen.

Een groeiend aantal bedrijven wil een imago van respect voor het milieu bevestigen, en is terecht van oordeel dat

het gebouw dat zij betrekken dit imago beklemtoont. Voor deze ondernemingen geldt de milieukwaliteit van een gebouw voortaan als een van de onderscheidende selectiecriteria.

Banimmo wil bovendien aan lange-termijn-investeerders producten aanbieden die, door hun milieukwaliteiten, op langere termijn duurzaam aantrekkelijk blijven op de huurmarkt en de investering beschermen tegen de bedreigingen van versnelde devaluatie die de groeiende eisen met betrekking tot energie-efficiëntie en milieukwaliteit zullen doen doorwegen.

Voor het uitvoeren van haar politiek inzake de energieprestatie van haar gebouwen laat Banimmo zich begeleiden door het bedrijf MATRICIEL. Deze gespecialiseerde vennootschap is bezig met de evaluatie van het vastgoedpark van Banimmo, en stelt aangepaste en innoverende oplossingen voor om het bereiken van de objectieven gesteld met betrekking tot energieprestaties te optimaliseren.

De criteria betreffende energieprestaties en milieukwaliteiten werden eveneens geïntegreerd in de analyse en waardering van gebouwen die Banimmo overweegt te verwerven.

5.

Directiecomité

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

DIDRIK
VAN CALOEN



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

Hij is Chief Executive Officer, bestuurder en lid van het directiecomité. Hij is tevens vice-voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS-UPS).

CHIEF FINANCIAL OFFICER

CHRISTIAN
TERLINDEN



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

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

SECRETARIS-GENERAAL

ANDRÉ
BOSMANS



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. 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.

HEAD OF DEVELOPMENT

THIERRY
KISLANSKI



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

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

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

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

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

INVESTMENT MANAGER

AMAURY DE
CROMBRUGGHE



Amaury de Crombrugghe, geboren in 1967, behaalde een Master of Business Administration aan de European University van Barcelona. Hij verwierf verschillende professionele ervaringen, onder meer bij Grey Advertising als Accountmanager voor Proctor & Gamble, bij de vastgoedbevak 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 de Grondbank The Loop en, in persoonlijke naam, van de Cercle du Parc. Hij is ook bestuurder geweest van Ipex.

CEO BANIMMO FRANKRIJK

PATRICK
HENNIQUAU



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

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

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

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Naam	Functie	Bestuurder vertegenwoor- diger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid op vergaderingen raad van bestuur in 2009
Affine SA, vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine	Mei 2010	8/8
MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder	Affine	Mei 2010	8/8
Ariel Lahmi	Bestuurder	Affine	Mei 2010	7/8
Strategy, Management and Investments SPRL, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	Mei 2010	8/8
Stratefin Management SPRL, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	Mei 2010	8/8
PH Properties Investments SPRL, vertegenwoordigd door Patrick Henniquau	Bestuurder en CEO van Banimmo France	Management	Mei 2010	7/8
Icode SPRL, vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2010	6/8
PBA SaRL, vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2010	7/8
Emmanuel van Innis	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2010	7/8
Alter SA, vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2010	7/8

Samenstelling van het Directiecomite

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

Samenstelling van het Auditcomite

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen auditcomité
Icode SPRL, vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het comité	3/3
Alter SA, vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Onafhankelijke bestuurder	3/3
JDJ Two SA, vertegenwoordigd door Ariel Lahmi (en daarna in persoonlijke naam)	Bestuurder	1/1
M. Ariel Lahmi	Bestuurder	1/1
MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon (vanaf 28 augustus 2009)	Bestuurder	1/1

Samenstelling van het Benoemings- en Remuneratiecomite

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen benoemings-remuneratiecomité
Affine SA, vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder en Voorzitter van het comité	1/1
PBA SaRL, vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Onafhankelijke bestuurder	1/1
Emmanuel van Innis	Onafhankelijke bestuurder	1/1

6.

Markante feiten 2009

Juli

Verkoop van Atlantic House

Overdracht van alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House en de parking. Dit gebouw ontwikkelt 29.375 m² en is ideaal gelegen in de haven van Antwerpen. In het kader van deze transactie werd het gebouw Atlantic House gewaardeerd aan € 30,81 miljoen.

Mei

Twee nieuwe kredietfaciliteiten

Ondertekening van twee nieuwe kredietfaciliteiten voor een totaalbedrag van € 64,9 miljoen.



Januari

Verhuring in Alma Court

Nieuw huurcontract voor een kantooroppervlakte van 4.856 m² in het gebouw Alma Court. Dankzij deze nieuwe verhuring bedraagt de bezettingsgraad van dit gebouw 96%.



Februari

Heronderhandeling en gedeeltelijke verlenging van het gesyndiceerde krediet van € 190 miljoen tot 2012 (waarvan de schijf van € 140 miljoen in 2011 vervalt).

Dolce La Hulpe

Oplevering van een SPA die door de Europese specialist 5 Mòndes wordt beheerd.



September

Oplevering van het Arts 27 gebouw

Oplevering van Arts 27, een gebouw met een kantooroppervlakte van 3.700 m² gelegen in de Europese wijk (Central Business District) op de kleine binnenring van Brussel.

Oktober

Verhuring in North Plaza

Nieuw huurcontract voor een kantooroppervlakte van 3.268 m² in het gebouw North Plaza. Deze nieuwe huurder zal het gebouw betrekken zodra de renovatiewerken voltooid zijn.

Oktober

Renovatie van North Plaza en van Prins B.5

Start van de renovatiewerken in de gebouwen North Plaza en Prins B. 5 (Kontich). Om de komst van een nieuwe huurder vanaf januari 2010 mogelijk te kunnen maken, werd een gedeelte van de renovatiewerken in het gebouw Prins B. 5 reeds in december 2009 voltooid.



November

Verkoop van het Sirius gebouw

Verkoop van de vennootschap H4 Invest, eigenaar van het gebouw Sirius, aan het Duits gesloten fonds Signa. In het kader van deze transactie werd het gebouw Sirius gewaardeerd aan € 70 miljoen. Deze transactie is één van de grootste Belgische investeringsoperaties van 2009.

November

Aankoop van de galerij Marché Saint-Germain

Aankoop van een commerciële galerij in Parijs, in de wijk Saint-Germain des Prés, voor een totale prijs van € 29,6 miljoen. In het kader van deze transactie werd een nieuw krediet afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen.



November

Nieuwe kredietfaciliteit

Ondertekening van een nieuwe kredietfaciliteit voor een bedrag van € 9 miljoen.



September

Oplevering van het Sirius gebouw

Oplevering van Sirius aan Mobistar, gebouw met een kantooroppervlakte van 29.500 m². Dit gebouw bereikt de hoogste prestaties, zowel op vlak van energie als op vlak van flexibele werkruimtes.

Oktober

Vaugirard

Start van de renovatiewerken in Vaugirard, een handeldgalerij gelegen in Parijs, vlak tegenover het station Montparnasse. Het geheel maakt het voorwerp uit van een renovatie en van een nieuwe commerciële strategie om deze site een nieuw dynamisme te geven.

December

Verkoop van twee activa

Verkoop van een klein kantoorgebouw in Brussel en van de vennootschap Eeklo Invest, eigenaar van een commercieel centrum in Eeklo. Dankzij deze twee laatste verkopen heeft Banimmo in het boekjaar 2009 activa verkocht voor een totale waarde van €120 miljoen.



ALMA COURT

7.

Geconsolideerd Jaarverslag

7.1.

Inleiding: herinnering aan de strategie

Onze strategie bestaat erin gebouwen of sites te verwerven met het doel die te herpositioneren of opnieuw te ontwikkelen, dat wil zeggen ze technisch te renoveren en opnieuw te verhuren aan marktconforme voorwaarden.

Dit proces maakt het mogelijk om verouderde gebouwen op het vlak van milieu en comfort, op te waarderen tot vergelijkbare nieuwe gebouwen. Op die manier wordt een toegevoegde waarde gecreëerd op de vastgoedactiva die het mogelijk maakt een meerwaarde te realiseren bij de herverkoop, die normaal plaats vindt binnen een periode van gemiddeld 4 tot 7 jaar na de aankoop.

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

Ze voldoet tevens aan andere parameters, zoals het voortdurend indekken van alle operationele en financiële kosten van de groep met recurrente inkomsten, buiten de meerwaarden verbonden aan het herverkoop van activa.

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

Dit is een bijzonder belangrijke verplichting in de huidige conjunctuur die gekenmerkt wordt door een verkramping van de vastgoedtransacties als gevolg van de zware financiële crisis van eind 2008 en begin 2009 die een zodanige impact heeft dat ze een schaarste aan financieringen en liquiditeiten tot gevolg heeft. Een andere belangrijke parameter in het beheer van deze portefeuille is het behoud van voldoende liquiditeit door een redelijke schuldgraad en bevestigde gegarandeerde kredietlijnen op middellange termijn.

7.2.

Markante feiten van het boekjaar

Banimmo is er in een verslechterende context toch in geslaagd om haar business model

te handhaven dat er in bestaat te kopen, herpositioneren en verkopen.

Uit voorzorg en om een veilige en redelijke schuldgraad te behouden, gaf de vennootschap prioriteit aan het realiseren van verkopen vooraleer over te gaan tot nieuwe acquisities.

Deze politiek heeft winst opgeleverd, maar ging ten koste van de groei van de portefeuille waarvan het bereiken van het objectief van 500 miljoen dat bij de IPO werd gesteld de facto vertraagd werd.

De doelstelling om het aandeel van de commerciële panden in de portefeuille te verhogen, werd daarentegen wel bereikt.



ALMA COURT

De belangrijkste transacties van het boekjaar waren, in chronologische orde:

Eerst en vooral op financieel vlak

- Het heronderhandelen en de gedeeltelijke verlenging van het gesyndiceerd krediet van € 190 miljoen waarvan een schijf van € 140 miljoen vervalt in september 2011 en de tweede schijf van € 50 miljoen in september 2012 vervalt.
- In mei heeft Banimmo naast het gesyndiceerd krediet, twee nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten, voor een globaal bedrag van € 64,9 miljoen. Eén van die kredietfaciliteiten heeft het afwerken van het vastgoedproject Sirius dat verhuurd is aan Mobistar en in november verkocht werd, toegelaten.
- Tijdens het tweede semester heeft Banimmo nog twee bijkomende kredietovereenkomsten gefinaliseerd van respectievelijk € 9 miljoen en € 25 miljoen, zodat haar financieringsbronnen progressief gediversifieerd worden.

Vervolgens op het vlak van de verhuringen

- Verhuring van quasi alle overblijvende oppervlaktes (5 256 m²) in het gebouw Alma Court op basis van huurcontracten op lange termijn.

- Belangrijke verhuring van 3 268 m² kantoren in het gebouw North Plaza waarvan de renovatiewerken zijn begonnen (de huur begint in maart 2010).
- Beëindiging van de commercialisatie van de handelsruimtes in de galerij van het gebouw Clamart in Parijs waarbij op het einde van het jaar een bezettingsgraad van 93% werd bereikt.

Op het vlak van de ontwikkelingen

- In september werden 3 700 m² kantoren in het gebouw Arts 27 (aan de kleine ring te Brussel) opgeleverd. Het volledig gerenoveerde gebouw wordt te huur aangeboden en in 2010 hebben twee huurders getekend.
- Het gebouw Sirius (29 500 m²) werd aan de huurder, de vennootschap Mobistar, geleverd.
- In oktober zijn de renovatiewerken van de galerij Vaugirard te Parijs begonnen.
- Begin van de renovatiewerken van de gebouwen North Plaza (Noordwijk – Brussel) en Prins B. 5 (Kontich – Antwerpen).

Op het vlak van investeringen en overdrachten

- In juli heeft Banimmo het gebouw Atlantic House, gelegen in het havengebied van Antwerpen,

overgedragen via een private plaatsing bij het privaat cliënteel van de Bank Degroof.

Banimmo heeft het mechanisme van vastgoedcertificaten bijgesteld door bepaalde sleutelementen te verbeteren om de investeerders te beschermen. Banimmo heeft geherinvesteerd in 15% van de uitgegeven certificaten. De overdracht werd gerealiseerd aan een bedrag van € 30,31 miljoen, inclusief kosten.

- In november heeft Banimmo het Sirius gebouw dat voor een lange periode aan Mobistar verhuurd is, verkocht aan een Duits fonds. Het gebouw werd aan € 70 miljoen gewaardeerd.
- In december heeft Banimmo een klein kantoorgebouw te Brussel en een handelscomplex gelegen in het centrum van Eeklo overgedragen aan twee kopers. Deze twee transacties bedragen respectievelijk € 2,66 miljoen en € 17 miljoen, waarde van de activa.

De totale activa waarde van de gerealiseerde overdrachten bedraagt € 120 miljoen.

Wat de investeringen betreft, Banimmo heeft een winkelgalerij van 3 179 m² gekocht gelegen aan de voet van een gebouw in het hart van Parijs (6de arrondissement), aan een waarde van € 29,6 miljoen, inclusief kosten.

Op het vlak van de verschillende joint-ventures moet worden genoteerd dat Banimmo en Pramerica in onderling overleg

besloten hebben om hun joint venture te vereffenen vermits ze geen enkele investering konden concretiseren. Door de algemene crisis lagen de selectiecriteria van beide partners te ver uiteen.

7.3.

Informatie over onderzoek en ontwikkeling

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

7.4.

Inkoop van eigen aandelen

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de vennootschap haar programma van inkoop van eigen aandelen afgewerkt in het kader van een stock option plan voor het personeel.

Op 1 januari 2009 was Banimmo eigenaar van 64 393 eigen aandelen. Dit aantal eigen aandelen is opgelopen tot 84 229, en werd verworven aan een gemiddelde prijs van 18,439 €.

Het stock option plan voor het personeel werd in januari 2010 opgesteld.

7.5.

Commentaar bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar

A.

Huurinkomsten

De netto-huuropbrengsten zijn gestegen met € 981 409, van € 15 177 937 in 2008 tot € 16 159 347 in 2009 en dit ondanks de overdracht in juli van Atlantic House, dat aanzienlijk bijdroeg tot deze rubriek van de resultatenrekening (€ 939 916 na een half jaar).

Tijdens het boekjaar kende de portefeuille geen aanzienlijk vertrek van huurders, met uitzondering van de vertrekken bedongen voor het renoveren van bepaalde oppervlaktes.

De koop-en verkoopstransacties die plaats vonden op het einde van het jaar hebben slechts een marginale impact omdat ze zo laat op het boekjaar tussenkwamen.

De stijging van deze rubriek is te verklaren door verschillende positieve factoren:

- Er werden nieuwe verhuringen gefinaliseerd, deze werden reeds vermeld onder de markante feiten. De huurvrije periodes die werden toegestaan, worden niet weergegeven in IFRS omdat ze gelinealiseerd worden over het duur van de huur.
- Tijdens het boekjaar kende de portefeuille geen aanzienlijk vertrek van huurders, met uitzondering van de vertrekken bedongen voor het renoveren van bepaalde oppervlaktes.
- De zwakke rotatie van de portefeuille tijdens het eerste deel van het jaar heeft onze bezettingsgraad doen toenemen.

B.

Erelonen

De post erelonen en beheersvergoedingen omvat verschillende contractueel vastgelegde tussenkomsten en enkele specifieke eenmalige opdrachten.

De erelonen bedragen € 1 300 310 in 2009 tegenover € 831 045 in 2008.

De belangrijkste onderdelen van deze rubriek zijn onze beheersopdrachten voor rekening van Conferinvest van de Dolce conferentiecentra, onze opdracht "property management" die toevertrouwd werd aan ons filiaal IPS en specifieke opdrachten met name in het kader van de ontwikkeling van het Sirius gebouw op verzoek van Mobistar.

C.

Meerwaarden op verkopen

Het netto bedrag van de gerealiseerde meerwaarden van € 18 010 880, is aanzienlijk gestegen in vergelijking met dat van 2008 en komt in de buurt van het niveau van 2007, een jaar in de hoog conjunctuurcyclus van het vastgoed.

Dit bedrag houdt rekening met belangrijke voorzieningen ten belope van € 4 022 552 verbonden aan de twee overdrachten van Atlantic House en Sirius.

In het eerste geval heeft Banimmo zich ertoe verbonden om het huurinkomen van het gebouw op het ogenblik van de overdracht gedurende een periode van 6 jaar te geranderen ten aanzien van de certificaathouders. Banimmo zal tevens de renovatiewerken van het gebouw afwerken (geschat bedrag van € 2,2 miljoen waarvan op 31/12/2009 € 0,8 gerealiseerd werd).

In het tweede geval heeft Banimmo het risico van de betaling van de stedenbouwkundige lasten ingedeekt, gelet op de juridische onzekerheid die voortvloeit uit het arrest ter zake van de raad van state, en zij heeft de koper een onmiddellijk rendement verzekerd.

Het bedrag van de aangelegde provisies wordt als voorzichtig en redelijk beschouwd.

Wat de overdracht van het commercieel centrum te Eeklo betreft, hoewel deze transactie vanuit economisch perspectief in 2009 gerealiseerd werd, werd ze juridisch in twee fases uitgevoerd met name in december 2009 en, voor het saldo van 45%, in januari 2010. Het resultaat met betrekking tot dit saldo werd overgedragen naar 2010.

Het hoofdstuk meerwaarden wordt nog verhoogd met een bedrag van de € 833 028 verbonden aan de verkoop van de Brouckère Tower in 2006/2007. Deze bijkomende prijs vloeit voort uit diensten te leveren door Banimmo voor rekening van de koper. Al deze diensten werden geleverd en de bijkomende prijs werd vrijgegeven.

Dit bedrag van de meerwaarden werd vastgesteld op basis van de IFRS normen, dit wil zeggen in vergelijking met de reële waarde van de overgedragen gebouwen op 31 december 2008.

Vergeleken met de economische kostprijs van die activa, zou de globale economische meerwaarde nog belangrijker geweest zijn.

D.

Werkingskosten

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

Het totaal bedrag van deze post is € 7 969 785, tegenover € 7 910 836 in 2008.

Deze lichte stijging is voornamelijk te verklaren door de contractuele salarisverhogingen van 4,5% toegepast in België, ten gevolge van de officiële indexstijging van 2008 tegen de conjuncturele cyclus, alsook door bepaalde uitzonderlijke lasten (en voorzieningen) in Frankrijk.

Gelet op het schitterende resultaat dat gerealiseerd werd op operationeel vlak, heeft Banimmo tevens haar personeel en kaderleden willen belonen.

Gelet op het aanhoudende crisisklimaat, heeft de directie voor 2010 een besparingsplan van ongeveer € 1 miljoen voorgesteld en geïmplementeerd.

De rubriek "andere werkingskosten" vertegenwoordigt een netto last van € 450 725 tegenover een bonus van € 610 258 in 2008.

Daar waar de bonus van 2008 verbonden was met het overnemen van voorzieningen,

geven de kosten van 2009 de noodzakelijke uitwinningkosten van de huurders van de winkelgalerij Vaugirard weer (die niet kunnen geactiveerd worden) en de waardeverminderingen op onbetaalde huur (€ 122 114). Deze laatste blijven op hetzelfde niveau als in 2008.

E.

Operationeel resultaat (EBIT)

Het Operationeel resultaat (in IFRS) bedraagt € 15 401 516 tegenover € 8 882 039.

Indien geen rekening gehouden wordt met de boekhoudkundige aanpassingen van de juiste waarde op de vastgoedportefeuille, dan bedraagt dit resultaat € 27 050 026 tegenover € 12 359 318 in 2008, wat een nog groter verschil is.

F.

Netto financiële kosten

De netto financiële kosten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide dekkingsinstrumenten, hun waardering tegen marktwaarde en de opbrengsten van geldbeleggingen en de dividenden.

Deze post bedraagt € 9 196 789 tegenover € 8 035 478 in 2008.

De bruto financiële kosten met betrekking tot de bankschuld bedragen € 5 848 831 tegenover € 7 527 232 in 2008.

Deze daling vloeit voornamelijk voort uit de sterke daling van de interbancaire rentetarieven in 2009 die begon in oktober 2008 ten gevolge van de bankcrisis.

Deze daling laat zich met een vertragingseffect van 3 maanden, voelen op de financieringskosten. De groep financieert zich immers voornamelijk aan vlottende tarieven op basis van de Euribor op 3 maanden. Op 30 juni 2009 was slechts 24% van de schuld van de groep ingedekt. Vanaf 30 juni 2009 is Banimmo begonnen met het indekken van tarieven op middellange termijn, meestal met ingang vanaf januari 2010.

De gemiddelde spread van de groep is daarentegen lichtjes gestegen ten gevolge

van nieuwe leningen die aangegaan werden in de loop van het jaar aan duurere voorwaarden dan deze van de historische bankkredieten.

Gedurende het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld 4,36%.

Globaal gezien bleef de nominale schuldgraad ongewijzigd in vergelijking met 2008; de overdrachten van het boekjaar werden geconcentreerd tijdens het tweede semester.

De interestenlast van € 5 848 831 wordt verhoogd met een bijkomende last van € 1 301 415 die voortvloeit uit het uitvoeren van bepaalde dekkingsinstrumenten van residuele tarieven ten nadele van Banimmo.

De globale rubriek financiële kosten omvat tot slot ook een niet cash kost van € 2 133 730 tegenover € 1 916 905. Deze last is het gevolg van opties zoals CAP en vooral FLOOR die gekocht waren voor de crisis (voor een nominaal bedrag van € 50 miljoen) die een sterke negatieve waarde vertegenwoordigen, en van licht verlies van de nieuwe instrumenten die midden 2009 werden gekocht.

G.

Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

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

Globaal gezien, gaat deze rubriek van een verlies van € 426 991 naar een verlies van € 2 441 789.

De voornaamste bestanddelen van deze rubriek zijn:

Montea

Door het toepassen van vermogensmutatie consolideert Banimmo de resultaten van de Bevak Montea. Hoewel het geconsolideerd resultaat van Montea, zonder rekening te houden met de IFRS impact, behoorlijk was en toeliet een ongewijzigd dividend te behouden voor de boekjaren 2008 en

2009, heeft de vennootschap nogmaals negatieve waardeaanpassingen moeten toepassen op haar vastgoedportefeuille en haar interestswaps.

Deze waardeaanpassingen bedragen € 18 122 937 voor het boekjaar 2009.

Ons aandeel in dat resultaat is een boekhoudkundig verlies van € 2 496 859 terwijl Banimmo SA/NV een dividend van € 1 742 922 ontvangen heeft.

Het verschil op dit boekjaar is dus bijzonder belangrijk.

Deze investering vertegenwoordigt een bruto rendement van 6,4% op basis van de in 2009 ontvangen dividenden in verhouding tot de aankoopwaarde.

SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

De bijdrage van deze participatie gaat van € 513 272 naar € 568 874. Deze vooruitgang vloeit voort uit de gecombineerde effect van de stijging van de huurinkomsten en de daaruit volgende logische stijging van de waarde van het actief. Ondanks een moeilijke conjunctuur, was eind 2009 82% van dit vastgoedcomplex verhuurd en de herstructureringswerken zijn nu beëindigd.

Grondbank The Loop

In 2008 had deze vennootschap een belangrijk actief (een terrein) overgedragen aan Ikea. Deze overdracht genereerde een belangrijke meerwaarde en aanzienlijke liquiditeiten die het mogelijk maakten om de infrastructuur van deze site verder uit te bouwen met de bedoeling om op de grond waarvan Grondbank The Loop eigenaar is 376 500 m² kantoor- handels en residentiële oppervlaktes te ontwikkelen.

Het is normaal dat er in 2009 geen belangrijke transactie plaats vond.

De bijdrage aan de geconsolideerde rekeningen van Banimmo met een verlies van € 113 173 is bijgevolg marginaal.

In het jaar 2010 zullen de eerste ontwikkelingen van voorverhuurde kantoren geconcretiseerd worden.

Conferinvest

Via de participatie van 49% in Conferinvest wordt de eigendom van de conferentiecentra La Hulpe (Brussel) en Chantilly (Parijs) gegroepeerd.

Zowel Dolce La Hulpe, als Dolce Chantilly werden in 2009 getroffen door de crisis waardoor de meeste vennootschappen hun algemene kosten, en bijgevolg, hun budget voor vormingen en seminaries, verminderd hebben.

Dit wordt zowel in een lagere bezettingsgraad, als in een zwakkere ADR (Average Daily Rate) vertaald.

Zo is de omzet van Dolce La Hulpe gedaald van € 20 025 706 naar € 17 929 119 (-10,5%) en het bruto exploitatieresultaat is van € 4 455 692 naar € 3 078 929 (-30,9%) gezakt.

In Parijs, zag Dolce Chantilly haar omzet dalen van € 15 689 494 naar € 13 307 784 (-15,2%), en het bruto exploitatieresultaat ging van € 3 264 081 naar € 2 037 320 (-37,6%).

Deze tendens zal in 2010 waarschijnlijk omkeren vermits het begin van het jaar reeds positief was.

Na aftrek van de financiële kosten, alsook van de afschrijvingen en de aanpassingen van de juiste waarde in IFRS, komt de bijdrage van dit segment aan de geconsolideerde rekeningen neer op een boekhoudkundig verlies van € 391 452.

De conferentiecentra zijn de enige activa in het vermogen van Banimmo die het voorwerp uitmaken van boekhoudkundige afschrijvingen overeenkomstig de IAS16 standaard. Deze afschrijvingskost weegt vrij zwaar op de rekeningen.

De raad van bestuur is, op eenparige aanbeveling van het auditcomité, van mening dat een dergelijke presentatie van de aandeelhouders meer verwarring dan verduidelijking brengt bij de correcte appreciatie van de prestaties van deze klasse van activa.

Immers, de waarderingen van deze vennootschappen door deskundigen uitgevoerd op verzoek van de banken

besluiten tot hogere marktwaardes dan de netto boekhoudkundige waardes, en de regelmatige investeringen die elk jaar worden toegekend om deze activa in de beste omstandigheden te laten functioneren dragen ertoe bij dat hun waarde behouden blijft.

De afschrijvingsregels van deze activa werden, met het akkoord van het college van commissarissen, overeenkomstig paragraaf 6 van de norm herzien om rekening te houden met de gebruiksduur van deze activa door Banimmo en hun restwaarde op het einde van die periode.

Daardoor bedraagt de afschrijvingskost van deze activa € 1 976 568, hetzij een vermindering van de afschrijvingskost van € 2 885 555.

H.

Belastingen

De fiscale kost geeft een bonus van € 7 242 849 omwille van de uitgestelde belastingen te wijten aan de negatieve waardeschommelingen op de portefeuille en een uitgestelde belasting bij Banimmo France SAS die voortvloeit uit het gebouw gelegen te Bordeaux. De courante fiscale kost, in termen van te betalen belastingen van het boekjaar, bedraagt slechts € 251 126.

I.

Het nettoresultaat

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, bedraagt € 11 005 786 tegenover € 4 248 242 in 2008.

Onder courant nettoresultaat moeten worden verstaan het nettoresultaat, aandeel van de groep, exclusief waardeaanpassingen voor het vastgoed en voor de afgeleide instrumenten. Het bedraagt € 18 116 622 tegenover € 8 712 181 in 2008.

7.6.**Commentaar bij de jaarrekening**

De activa bestaan uit vastgoedbeleggingen voor een waarde van € 233 401 309. Deze activa worden gewaardeerd tegen de reële waarde door een onafhankelijk expert in toepassing van de IAS 40 norm overwegende dat die activa verworven worden voor hun huuropbrengst in lange termijn optiek.

De daling van deze post is, naast de aanpassingen aan de reële waarde, het gevolg van belangrijke overdrachten tijdens het boekjaar.

De rubriek Materiële waarde activa vermindert sterk ten gevolge van de overdracht van het Sirius gebouw.

De post Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie ondergaat geen belangrijke wijziging, vermits Banimmo op 31 december 2009 geen enkele belangrijke nieuwe investering deed in het kader van de joint ventures.

Het eigen vermogen van de groep, aandeel van de groep voor uitkering, bedraagt € 142 899 380 in vergelijking met € 143 895 538 op 31 december 2008. Tijdens het boekjaar 2009 werd een dividend van € 12 192 638 uitgekeerd.

De bankschulden bedragen € 146 699 342 tegenover € 187 081 971; deze daling is een rechtstreeks gevolg van de belangrijke overdrachten gerealiseerd in de loop van het boekjaar. Ze vertegenwoordigen een schuld ratio op eigen vermogen van 103% tegenover 130% in 2008.

7.7.**Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting**

Verscheidende kleine verhuringen, met name in Frankrijk te Clamart en in België te Kontich en Arts 27, konden geconcretiseerd worden.

Voor de site van Dolce La Hulpe heeft Banimmo een overeenkomst getekend met een private speler in de medische sector om een nog niet toegewezen gebouw in te richten voor een huur op 10 jaar vast.

Banimmo bekijkt en bestudeert tevens een belangrijk aantal overname dossiers in Frankrijk en in België omdat ze meent dat de markt momenteel gunstig is om overnames te doen.

Deze dossiers betreffen zowel Frankrijk als België, kantoorgebouwen en commerciële centra.

Banimmo boekt tevens vooruitgang met betrekking tot een opportuniteit voor het ontwikkelen van een derde conferentiecentrum met Dolce.

7.8.**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.

7.9.**Gebruik van financiële instrumenten**

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

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

De vennootschap sloot in het midden van het boekjaar een aantal nieuwe indekkingsinstrumenten af om zich zo tot midden 2012 te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten boven 3,15%, zonder rekening te houden met de commerciële spread van de banken.

Het niveau van dekking op basis van de huidige schuldgraad is 107%.

7.10.**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.

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

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

Deze twee groepen controleren aldus 78,84% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

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

In geval van een vriendelijke controlewijziging die een wijziging in het management van de vennootschap zou impliceren, kan geen enkel lid van het management zich beroepen op enige overeenkomst om aanspraak te maken op een uitzonderlijke afkoopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Op te merken valt dat bij



ALMA COURT

het ontslag van het management 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 management.

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

7.12.

Dividend

De statutaire winst van Banimmo over het boekjaar 2009 bedraagt € 12936364.

Rekening houdend met een overgedragen resultaat van € 3483496 bedraagt de te bestemmen winst € 16419860.

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

dotatie aan de wettelijke reserve	€ 647 000
dotatie aan de onbeschikbare reserve	€ 307 449

te verdelen als preferent dividend tussen de aandelen B	€ 2356183
te verdelen tussen alle aandelen, hetzij € 1 bruto per aandeel	€ 11356544
over te dragen naar het volgend boekjaar	€ 1752684

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarvergadering van de aandeelhouders, zal het dividend vanaf 28 mei 2010 betaalbaar worden gesteld aan de loketten van Euroclear Belgium.

7.13.

Kwijting aan de commissarissen

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissarissen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2009.

7.14.

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, 14 april 2010



ATLANTIC HOUSE

8.

Vastgoedverslag

8.1.

Vastgoedmarkt

2008 werd gekenmerkt door de uitdeining van de Amerikaanse crisis van de risicovolle hypothecaire leningen over alle continenten en alle sectoren.

2009 was het jaar van de onzekerheid: een belangrijk aantal grote bedrijven had weinig of geen zicht op hun perspectieven en waren daarom niet bereid om nieuwe oppervlaktes te huren.

Al staat het vast dat 2010 een zeer moeilijk jaar zal zijn, er lijkt minder onzekerheid te bestaan in vergelijking met vorig jaar. Deze situatie zou tot een voorzichtig herstel van de verhuring kunnen leiden.

8.1.1.

Kantoormarkt

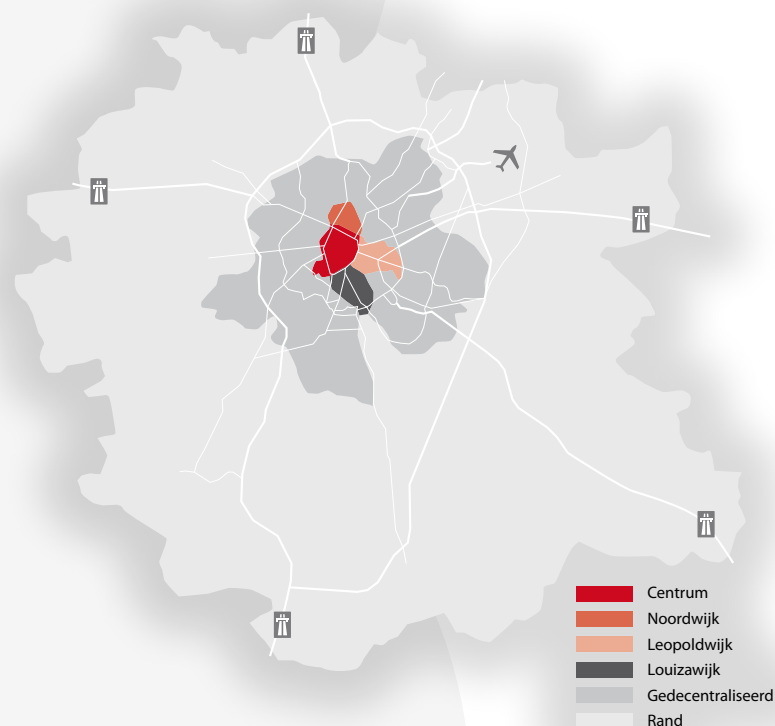
De kantoormarkt in België¹

Eind 2009 vertoonde de Brusselse kantoormarkt een stock van 12732000 m². Binnen de Brusselse markt (rand inbegrepen) vertegenwoordigen twee wijken ongeveer de helft van die stock. Het gaat om de Leopoldwijk, goed voor 27% van de Brusselse stock, en de gedecentraliseerde wijken, die 20% innemen. De andere helft van de stock wordt verdeeld tussen de wijk Centrum (16%), de Noordwijk (12%), de Louizawijk (6%), de Zuidwijk (4%) en de Rand (15%).

Met 411000 m² kent de verhuring een terugval in vergelijking met vorig jaar (-13%). De gemiddelde leegstand voor Brussel bedraagt 11,2%, in vergelijking met een gemiddelde leegstand van 9,2% eind 2008. De slechte economische conjunctuur in combinatie met het grote speculatieve aanbod zorgden voor de stijging van de leegstand. De faciale huurprijzen hebben slechts een kleine daling gekend maar de kloof met de economische huurprijzen werd groter. De "prime rent" schommelt rond 265 €/m² voor nieuwe gebouwen die op het Schumanplein in de Leopoldwijk gelegen zijn, tegenover 275 €/m² eind

2008. De gewogen gemiddelde huurprijs voor de volledige Brusselse markt bedraagt 155 €/m², te vergelijken met een niveau van 168 €/m² in 2008.

Met een geïnvesteerd bedrag van € 1,5 miljard in 2009 heeft de investeringsmarkt een terugval van 51% gekend in vergelijking met 2008 en van ongeveer 70% in vergelijking met de recordjaren 2006 (€4,5 miljard) en 2007 (€ 4,8 miljard). In de huidige economische en vastgoedcontext is deze daling alles behalve een verrassing. Sinds de zomer van 2008 werden slechts een tiental transacties met een waarde van meer dan € 30 miljoen



¹ Jones Lang Lasalle; Evolutie in 2009 en perspectieven voor 2010, CBRE Brussels Office Market View Q4 2009, CBRE Propertyinsight 12/2009



ATLANTIC HOUSE

gerealiseerd. De financiële crisis heeft de financieringen van vastgoedtransacties fel bemoeilijkt; niet alleen de banken zijn terughoudender om kredieten toe te kennen, ook de toekenningsvoorwaarden zijn strenger geworden en de gevraagde marges zijn fors gestegen. Het enige positieve nieuws is dat het investeringsvolume van 2009 voornamelijk in de tweede helft van het jaar werd verwezenlijkt, wat een mogelijk voorzichtig herstel in 2010 kan aankondigen. Er is ook minder onzekerheid in vergelijking met vorig jaar: vennootschappen hebben een beter zicht op hun perspectieven. De vastgoedmakelaars verwachten daarom dat 2010 beter zal zijn dan 2009, zonder echter het niveau van 2008 te evenaren.

Zoals overal in Europa zijn de "prime yields" eveneens gestegen in 2009, ingevolge een herwaardering van de risicopremie die door de investeerders wordt geëist. Wegens het beperkt aantal transacties is het niet eenvoudig om de omvang van die stijging te meten. De meeste vastgoedmakelaars zijn het erover eens dat de stijging van de "prime yields" tussen 0,50% en 0,75% ligt, die aldus een niveau tussen 6,25% en 6,50% bereiken.

De kantoormarkt in Ile-de-France¹

Net als in België, was 2009 een moeilijk jaar voor de vastgoedmarkt in Ile-de-France. Met een totale verhuring van 1800000 m² kantoorruimte kende het jaar 2009 een terugval met ongeveer 24% in vergelijking met het jaar ervoor.

In een context waarin de vraag vertraagt, neemt de beschikbare stock kantoorruimte toe en het percentage leegstand is toegenomen tot 7,4%, in vergelijking met 5,4% in 2008. Deze stijging wordt in alle zones geregistreerd.

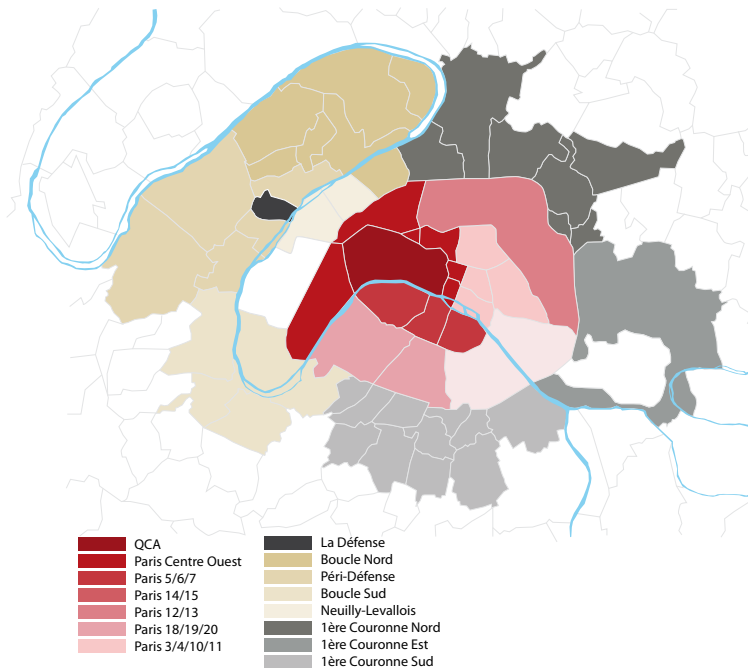
De gemiddelde huurprijzen zijn algemeen gedaald in Ile-de-France, met een daling van 9% van de gemiddelde huurprijs op een jaar tijd. De "prime rent" is met meer dan 15% gedaald in 2009, tot een niveau van 600 €/m² in de zone Paris Centre Ouest.

Met een bedrag van € 8,4 miljard kent de investeringsmarkt in Frankrijk een terugval met meer dan 44% op een jaar tijd (€ 15,10 miljard in 2008). Ongeveer 63% van dit bedrag had betrekking op transacties op kantoorvastgoed en 70% was in Ile-de-France gelegen.

¹ BNP Paribas Real Estate Les bureaux en Ile de France Janvier 2010



Het niveau van de markt van het handelsvastgoed kende een stijging in vergelijking met het jaar ervoor.



De kantoormarkt in Luxemburg ¹

De huurdersmarkt werd in 2009 gekenmerkt door een sterke daling met een totale verhuring van 100525 m². Dit vertegenwoordigt een daling van 60% in vergelijking met het jaar 2008. In het huidige economisch klimaat, werd de vraag naar nieuwe huuroppervlakte hoofdzakelijk bepaald door herstructureringen, groeperingen en rationalisering, eerder dan groeiperspectieven.

De zwakke huurdersmarkt heeft de leegstand doen stijgen tot 5,3%, in vergelijking met een historisch dieptepunt van 1,7% in 2008. De huren hebben een

lichte daling gekend, met een "prime rent" van 455 €/m² in het stadscentrum.

De Luxemburgse markt heeft, wat de investeringen betreft, een gelijkaardig jaar gekend als vorig jaar: een bijzonder rustig jaar met een geïnvesteerd bedrag van slechts € 0,46 miljard. De "prime yields" zijn gestegen. Net als voor de andere Europese hoofdsteden maakt het beperkte aantal transacties het niet mogelijk om die stijging precies te meten. Volgens verschillende ramingen van vastgoedmakelaars bedraagt de stijging van de "prime yields" ongeveer 0,50% , om een niveau van 6,00% te bereiken.

8.1.2.

De markt van het handelsvastgoed

De markt van het handelsvastgoed in België ²

De markt van het handelsvastgoed heeft de financiële crisis goed doorstaan. De koopkracht van de gezinnen lijkt immers niet teveel geleden te hebben en dit dankzij de automatische loonindexatie, de lichte inflatie en de lage leningkosten. In die context van economische malaise en gezien de onzekerheden waarmee gezinnen worden geconfronteerd, lijkt een nieuwe stijging van de huurprijzen echter weinig waarschijnlijk, hooguit stabiliseren de huurprijzen voor de meest gegeerde locaties. Voor minder aantrekkelijke locaties, de zogenaamde secundaire liggingen, valt een daling van de huurprijzen zeker niet uit te sluiten.

Het duurt langer om nieuwe commerciële projecten te verhuren en vastgoedpromotors hebben tijdelijk hun ontwikkelingen stopgezet of uitgesteld.

De huurprijzen zijn gedaald ten opzichte van 2008. Het zijn vooral de secundaire liggingen die hun huurprijzen fors zagen dalen terwijl de grote winkelstraten hun huurprijzen zagen stabiliseren.

Op het vlak van investeringen werd ongeveer € 360 miljoen geïnvesteerd in handelsvastgoed, in vergelijking met € 670 miljoen in 2008. Net als bij de kantoormarkt werd het jaar 2009 gekenmerkt door een lichte stijging of een stabilisatie van de "prime yields" tot 5,25% voor de grote winkelstraten.

¹ Jones Lang LaSalle Luxemburg Office market 2009

² CBRE Propertyinsight 12/2009

De markt van het handelsvastgoed in Frankrijk¹

Het niveau van de markt van het handelsvastgoed kende een stijging in vergelijking met het jaar ervoor. Zo kende het geïnvesteerde volume op de investeringsmarkt een stijging met ongeveer 30% tot een totaalvolume in de orde van € 1,5 miljard. Zodoende werd de sector van het handelsvastgoed het minst getroffen door de vertraging van de investeringen op de Franse markt van het bedrijfsvastgoed.

Algemeen zijn de huurprijzen ongewijzigd gebleven in vergelijking met 2008, zowel in de winkelstraten als in de winkelcentra en de "retail warehousing".²

De "prime yields" zijn gestegen in 2009 tot niveaus van 5,50 tot 6,00% voor de winkelstraten en 8,10% in de "retail warehousing". De "prime yields" van de beste winkelcentra worden vastgesteld op ongeveer 6%.

8.1.3.

De markt van de conferentiecentra en hotels³

De markt van de congres- en conferentiecentra

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

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

De sector MICE (meetings, incentives, conferenties en events) is een belangrijke economische motor voor Brussel.

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

Sinds 2008 is Parijs wereldwijd de eerste bestemming geworden voor de organisatie van congressen en conferenties, en laat ze voor het eerst de stad Wenen achter zich. Frankrijk telt in totaal 120 congrescentra met een totale capaciteit van 140000 m².

De hotelmarkt

Sinds de herfst van 2008 verkeert de hotelmarkt in crisis. De daling van het consumentenvertrouwen en de aantasting van de koopkracht vertalen zich niet alleen in een daling van de bezettingsgraad, maar ook in een daling van de gemiddelde prijs van een kamer. De vooruitzichten voor 2010 blijven weinig hoopgevend aangezien het herstel van de economie zeer broos blijft.

De transacties (koop en verkoop) op de hotelmarkt in de EMEA-zone (Europa, Midden-Oosten en Azië) bedroegen € 4,1 miljard in 2009, ofwel een daling van ongeveer 65% in vergelijking met 2008. Door deze daling is het investeringsvolume van 2009 vergelijkbaar met het niveau dat eind de jaren negentig werd waargenomen. Die achteruitgang wordt onder meer verklaard door de duidelijke daling van de verkoop van hotelportefeuilles. In een context waarin het krediet schaarser wordt, maakt het financieringsbedrag dat noodzakelijk is voor dergelijke acquisities, dat soort transacties effectief moeilijker.

In termen van investeerdersprofiel heeft de trend die in 2007 en 2008 werd vastgesteld zich in 2009 voortgezet: de groepen private equity, die traditioneel gebruik maken van een hoge financiële schuldgraad zijn minder aanwezig en hun aandeel in het investeringsvolume is fel

gekrompen. Het zijn de hotelgroepen en de institutionele beleggers die de acquisities domineren in de huidige context. Deze twee groepen hebben 2/3 van het totaal investeringsvolume gerealiseerd.

Wat de hoteltransacties in Frankrijk betreft, sluit het jaar 2009 af met een totaal geïnvesteerd bedrag in de orde van € 500 miljoen, ofwel een volume dat met 70% daalt in vergelijking met 2008 (€ 1,5 miljard).

De hotel rendementen kenden een stijging in de orde van 0,5%, tot een niveau tussen 6,5% en 8,0% in Parijs.

De hotelindex HVS 2009 geeft een waarde van € 545900 per kamer in Parijs voor een vier- of vijfsterrenhotel, dat is een daling in de orde van 4% in vergelijking met het jaar ervoor. Voor Brussel wordt deze index vastgesteld op € 172000 per kamer, hetzij een daling van 12% in vergelijking met 2008.

8.2.

Vastgoedportefeuille

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

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

Per 31 december 2009 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 25 sites, met daarnaast een belangrijke deelneming in de bevak Montea (23,26%).

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

¹ BNP Paribas Real Estate, Property Report, le commerce en France, BNP Paribas Real Estate, l'investissement en France

² Handelsonderzoek langs verkeersassen

³ Bronnen: ICCA city rankings, ICCA Global Hotel Network Perspectives on ICCA's Listing of Top Meeting Cities, CB Richards Ellis Market View Hotels, January 2010, Jones Lang LaSalle Hotels Hotel Investment Outlook 2010, HVS European Hotel Transactions 2009, HVS European Hotel Valuation Index 2010, Brief van het Observatorium voor Toerisme in Brussel

Naam	Adres	Type gebouw	Totale huuroppervlakte (bovengronds) ⁽¹⁾	Parkeerplaatsen	Aantal huurders	Bezettingsgraad ⁽²⁾
------	-------	-------------	---	-----------------	-----------------	--------------------------------

A. VASTGOEDBELEGGINGEN

(DEFINITIE CONFORM IFRS)

Alma court	Lenneke Marelaan 4-8 - 1932 Zaventem	Kantoren	16 042	280	7	96%
Antwerp Expo	Jan van Rijswijcklaan 165-191 - 2020 Antwerpen	Tentoonstellingscentrum/ handelsruimten	22 635	400	1	100%
Arts 27	Kunstlaan 27 - 1000 Brussel	Kantoren	3 734	35	2	8%
Athena Business Center	Steenstraat 20 - 1000 Brussel	Kantoren/Semi-Industrieel	18 180	333	5	88%
Da Vinci H3	Bourgetlaan 1 - 1140 Brussel	Kantoren/Semi-Industrieel	12 449	100	1	100%
Da Vinci H5 ⁽³⁾	Schiphollaan 3 - 1140 Brussel	Kantoren	3 753	74	1	100%
Diamond building	Humaniteitslaan 292 - 1190 Brussel	Kantoren	13 670	269	2	72%
Evere (Raket)	Raketstraat 40 - 1140 Brussel	Kantoren/Semi-Industrieel	6 350	129	1	100%
Lozana	Lange Lozanastraat 270 - 2018 Antwerpen	Kantoren	6 976	187	1	100%
North Plaza	Koning Albert II laan 9 - 1210 Brussel	Kantoren	13 630	146	3	47%
Prins B. 5	Prins Boudewijnlaan 5 - 2550 Kontich	Kantoren/Semi-Industrieel	6 563	218	1	26%
Clamart	Avenue Charles de Gaulle 360 - 92140 Clamart	Handelsruimten	8 015	230	26	94%
Les Corvettes	Avenue de Stalingrad 142-160 - 92700 Colombes	Kantoren	14 215	476	12	71%
Fontenay	Rue Dalayrac 90-94 - 94120 Fontenay-sous-Bois	Handelsruimten	1 970	93	1	100%
Marché Saint-Germain	Rue Clément - 75006 Paris	Handelsruimten	3 179	0	16	91%
Saran I	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Handelsruimten	2 364	40	2	100%
Saran II	Route Nationale n° 20, 2458 - 45770 Saran (Orléans)	Handelsruimten	600	70	1	100%
Vaugirard ⁽³⁾	Boulevard de Vaugirard 30-32 - 75015 Paris	Handelsruimten	2 083	28	13	100%

B. VOORRADEN

Ans	Rue de Laguesse - 4430 Ans	Terrein	91 655 Oppervlakte (in m ²)	-	-	-
Da Vinci H2	Bourgetlaan 1 - 1140 Brussel	Terrein	6 805 Oppervlakte (in m ²)	-	-	-

C. IN JOINT-VENTURE AANGEHOUDEN GEBOUWEN

Dolce La Hulpe	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Conferentiecentrum/ Hotel	35 977	538	1	100% ⁽⁴⁾
La Hulpe (Bâtiment 14)	Chaussée de Bruxelles 135 - 1310 La Hulpe	Kantoren	4 450	160	1	100%
Dolce Chantilly	Route d'Apremont - 60500 Vineuil St-Firmin	Conferentiecentrum/ Hotel	17 000	300	1	100% ⁽⁴⁾
Les Jardins des Quais	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux	Handelsruimten/Kantoren	25 334	770	46	79%
The Loop (Flanders Expo)	Maaltekouter - 9051 Gent	Terrein	454 645	-	-	-

¹ Zonder archiefuimten

² Zie punt 8.3.1 voor de definitie van de bezettingsgraad

³ De niet verhuurde oppervlakten zullen gerenoveerd worden. Deze oppervlakten zijn dus niet voor verhuur beschikbaar

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



8.3.

Analyse van de vastgoedportefeuille

8.3.1.

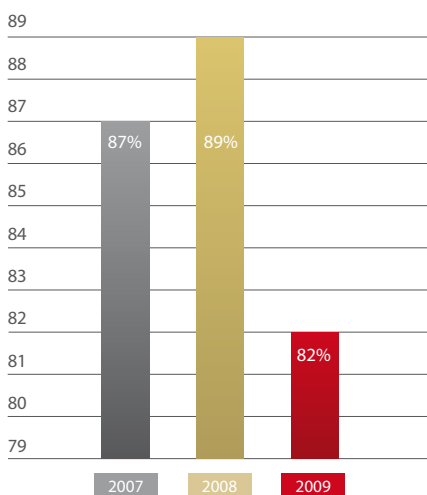
Bezettingsgraad

Ondanks de actieve commercialiseringsstrategie die in 2009 door Banimmo werd gevoerd, en die vertaald werd in de verhuring van meer dan 17324 m², is de bezettingsgraad¹ in vergelijking met vorig jaar gedaald, tot een niveau van 82%. Deze daling is te verklaren door het geplande vertrek van bepaalde huurders in de gebouwen North Plaza, Prins B.5 of Vaugirard. Dit laat Banimmo toe om zware renovatiewer-

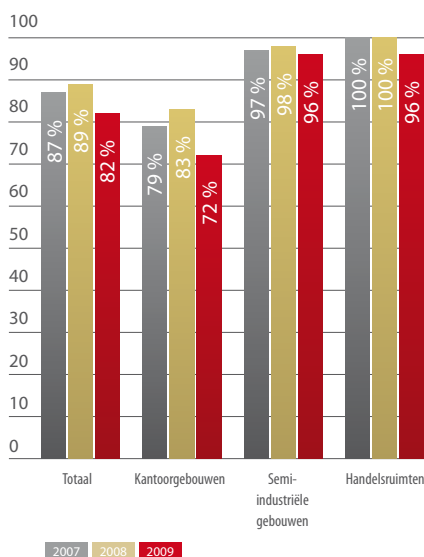
ken te beginnen in deze gebouwen, en dit in overeenstemming met haar gevolgde herpositioneringsstrategie. Verschillende oppervlakten zijn trouwens al verhuurd.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra² heeft in 2009 een daling gekend (van 7% voor Dolce La Hulpe en van 4% voor Dolce Chantilly). Tengevolge van de economische crisis die we in 2009 hebben gekend, hebben een groot aantal grote bedrijven hun seminariepolitiek tijdelijk bevroren. Tijdens de laatste maanden van het jaar is de bezettingsgraad echter gestegen, wat een hoopgevend element is voor 2010.

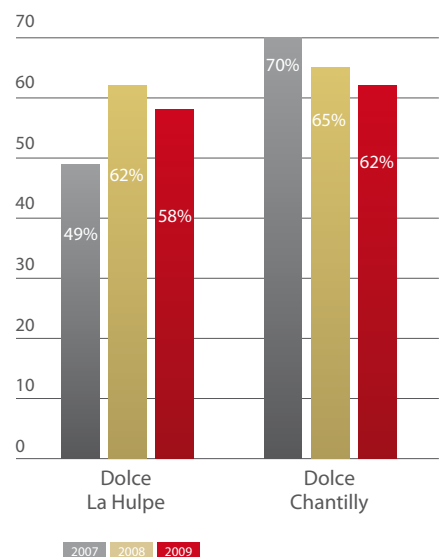
VASTGOEDBELEGGINGEN



EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN



CONFERENTIECENTRA



¹ 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.

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

8.3.2.

Bruto huurrendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen

Het brutohuurrendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden per 31 december 2009 te delen door de fair value of reële waarde van de gebouwen in kwestie. Per 31 december 2009 komen de bruto contractuele huurgelden voor lopende huurovereenkomsten uit op € 17,7 miljoen, terwijl de reële waarde van deze gebouwen € 241,5 miljoen bedroeg. Het huurrendement is dus niet berekend op basis van de historische kostprijs en dit om in lijn te blijven met de methodologie gehanteerd door de meeste Belgische vastgoedbelevaks.

8.3.3.

Geografische spreiding van de portefeuille ¹

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

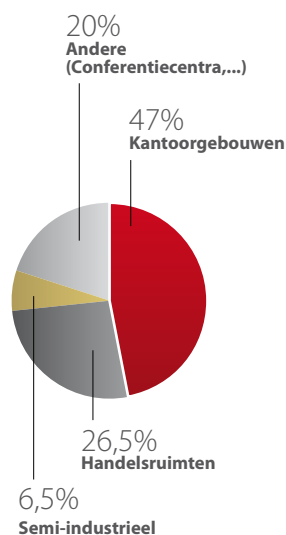
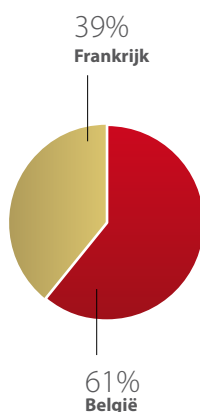
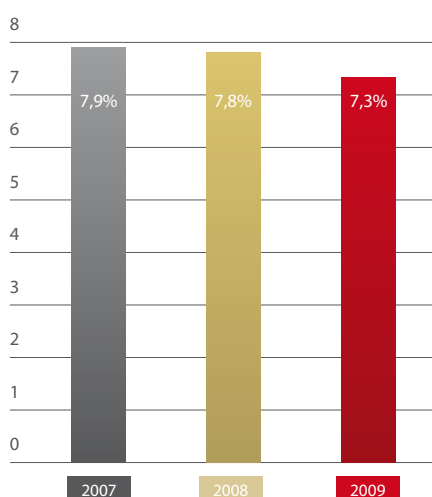
Per 31 december 2009 lag circa 61% van de portefeuille in België, terwijl het saldo zich in Frankrijk bevond. Sinds 31 december 2007, na de verkoop van het Cap2-gebouw, heeft Banimmo geen vastgoedactiva meer in Luxemburg. Luxemburg blijft echter één van de drie voorkeursmarkten van Banimmo.

8.3.4.

Portefeuilleverdeling naar bouwtype

Een van de hoofdkenmerken van de vastgoedportefeuille van Banimmo is de hoge spreiding (diversificatie). Ook al bestaat haar portefeuille overwegend uit kantoorgebouwen (47%), Banimmo heeft in haar portefeuille eveneens handelsruimten (26,5%), alsook conferentie- en tentoonstellingscentra (20%)

BRUTO HUURRENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

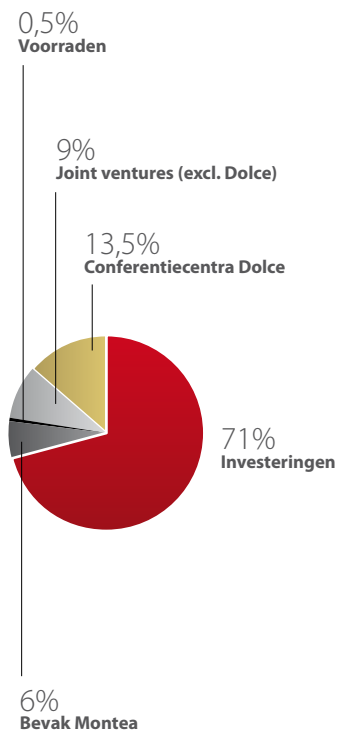


¹ De hierboven vermelde grafieken (geografische spreiding, naar bouwtype en naar investeringstype) berusten op de reële waarde voor de Vastgoedbeleggingen, de Voorraden en de in joint venture aangehouden gebouwen. De twee Dolce-conferentiecentra zijn opgenomen tegen historische kostprijs en de Materiële vaste activa tegen kostprijs. De waarde van de in de bevak Montea aangehouden deelneming stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak.

8.3.5.

Portefeuilleverdeling naar investeringstype

Door zich in een specifieke niche te profileren, heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen vastgoedactiva die recurrente inkomsten genereren, en activa in (her) ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49% in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly, alsook een belangrijke deelneming in de bevak Montea (23,26% op 31/12/2009). Tengevolge van de verkoop van het gebouw Sirius in november 2009, is de rubriek Ontwikkelingen tot nul gedaald. De vennootschap bezit echter nog steeds een belangrijk aantal te herpositioneren gebouwen (North Plaza, Prins B.5, Vaugirard, enz.) die door de boekhoudkundige normen als investeringsgebouwen beschouwd worden.

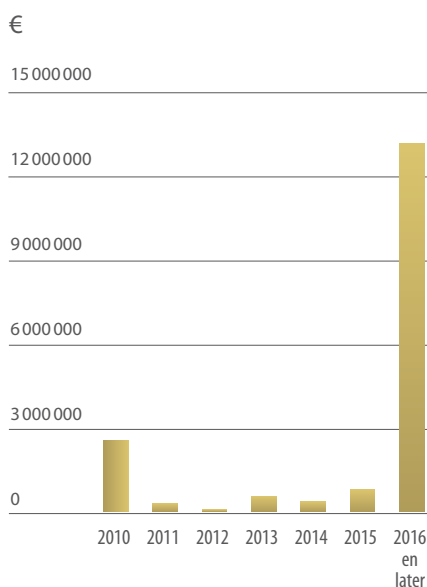


8.3.6

Eindvervaldatum van de contracten van de portefeuille

Een groot gedeelte van de huurcontracten werd afgesloten voor een lange termijn, wat de kwaliteit van de portefeuille versterkt. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot eindvervaldatum) bedraagt 7,1 jaar.

EINDVERVALDATUM VAN DE HUURCONTRACTEN (VASTGOEDBELEGGINGEN)



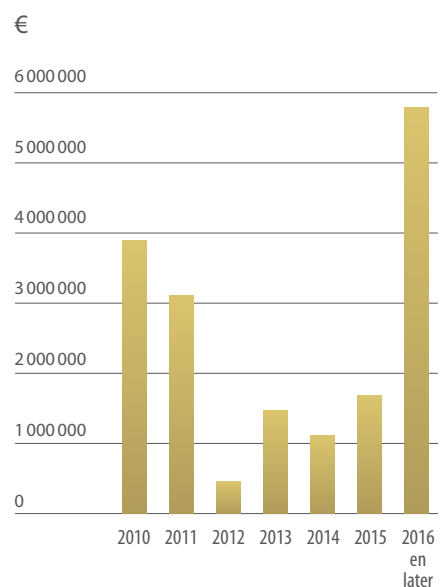
8.3.7

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten van de portefeuille

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

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (tot volgende tussentijdse vervaldatum) bedraagt 4,8 jaar.

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





ATLANTIC HOUSE

8.4

Beheer van gebouwen

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

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

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

De beheersvergoedingen worden per pand berekend en bestaan uit een percentage van de huur voor elk gebouw of, als het gebouw leegstaat, van de geschatte huurwaarde.

De op dit ogenblik nog gemachtigde externe beheerders zijn:

Voor België:

Sinds 2008:

BNP Paribas Real Estate Property Management Belgium SA/NV

Louizalaan 326 b14
1050 Brussel

De beheersovereenkomst met BNP Paribas werd in 2008 afgesloten voor een periode van twee jaar en wordt automatisch verlengd voor telkens één jaar, tenzij één van de partijen de overeenkomst opzegt.

Voor Frankrijk:

Adyal PM capital

24, rue Jacques Ibert
92533 Levallois Perret Cedex

Ségécé

21, rue La Perouse
75798 Paris cedex 16

Urbi & Orbi

20, rue Sainte Croix de la Bretonnerie
75004 Paris

8.5

Beschrijving van de gebouwen



U-vormig gebouw met drie aparte ingangen en ruime parkeermogelijkheden in de ondergrondse parkeergarage. Bedrijven zoals Johnson & Johnson, Thermo King, Grünenthal en American Express zijn in dit gebouw gevestigd.

Dit gebouw wordt hoofdzakelijk gebruikt voor tentoonstellingen of beurzen die georganiseerd worden door de groep Artexis (de huurder), marktleider in België in de organisatie van beurzen, salons en congressen. Het gebouw heeft 19140 m² expositiehallen, 2030 m² kantoren en 1465 m² restaurants. De uitzonderlijke ligging maakt van dit gebouw een prachtig ontwikkelingsproduct.

ADRES	Lenneke Marelaan 4-8 1932 Sint-Stevens-Woluwe
OPPERVLAKTE	16 042 m ²
PARKEERPLAATSEN	280
BOUWJAAR	2001
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +6
KELDERVERDIEPINGEN	2

ADRES	Jan van Rijswijcklaan 165-191 2020 Antwerpen
OPPERVLAKTE	22 635 m ²
PARKEERPLAATSEN	400
BOUWJAAR	1958-1993
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	-

BELGIË

ARTS 27



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

ADRES	Kunstlaan 27 1000 Brussel
OPPERVLAKTE	3 734 m ²
PARKEERPLAATSEN	35
RENOVATIEJAAR	2008-2009
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +7
KELDERVERDIEPINGEN	2

BELGIË

ATHENA BUSINESS CENTER



Drie losstaande gebouwen die in fasen zijn opgetrokken, waarvan twee kantoorgebouwen en één opslagruimte. De terreinoppervlakte maakt van dit gebouw een prachtig ontwikkelingsproduct.

ADRES	Steenstraat 20 1800 Vilvoorde
OPPERVLAKTE	18 180 m ²
PARKEERPLAATSEN	333
RENOVATIEJAAR	Gedeeltelijk gerenoveerd in 2003
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	1

BELGIË

DA VINCI H3



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

ADRES	Bourgetlaan 1 1140 Brussel
OPPERVLAKTE	12 449 m ²
PARKEERPLAATSEN	100
RENOVATIEJAAR	Gerenoveerd in 2005-2006
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	-

BELGIË

DA VINCI H5



Het H5-gebouw ligt in het Da Vinci-park te Evere, naast het H3-gebouw, en is bestemd voor kantoren. Dit gebouw zal gerenoveerd worden voor het verhuurd wordt.

ADRES	Schiphollaan 3 1140 Brussel
OPPERVLAKTE	3 753 m ²
PARKEERPLAATSEN	74
RENOVATIEJAAR	-
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +2
KELDERVERDIEPINGEN	-

BELGIË

DIAMOND BUILDING

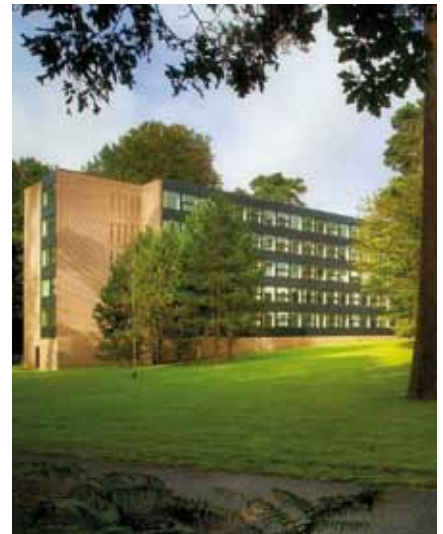


Gelegen langs de Ring van Brussel, aan de afrit Anderlecht Industrielaan, op de grens van de gemeenten Vorst, Anderlecht en Drogenbos, valt dit gebouw op door zijn diamant-vorm. Een prestigieus en indrukwekkend atrium, moderne technieken, een goede ligging en flexibele indelingsmogelijkheden maken deze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

ADRES	Humaniteitslaan 292 1190 Brussel
OPPERVLAKTE	13 670 m ²
PARKEERPLAATSEN	269
RENOVATIEJAAR	1994
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +5
KELDERVERDIEPINGEN	1

BELGIË

DOLCE LA HULPE
BRUSSELS



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

ADRES	Brusselsesteenweg 135 1310 Terhulpen
OPPERVLAKTE	35 977 m ²
PARKEERPLAATSEN	538
RENOVATIEJAAR	Renovatie in 2006, 2007 en 2008 voor de spa
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +2
KELDERVERDIEPINGEN	1

BELGIË

EVERE (RAKET)



Dit gebouw ligt in het Da Vinci-park en heeft een gemengde bestemming als kantoor- en opslagruimte. De terreinoppervlakte (14711 m²) maakt van dit gebouw een prachtig ontwikkelingsproduct.

ADRES	Raketstraat 40 1140 Brussel
OPPERVLAKTE	6350 m ²
PARKEERPLAATSEN	129
BOUWJAAR	1983
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	-

BELGIË

LOZANA



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

ADRES	Lange Lozanastraat 270 2018 Antwerpen
OPPERVLAKTE	6976 m ²
PARKEERPLAATSEN	187
BOUWJAAR	2001
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +5
KELDERVERDIEPINGEN	2

BELGIË

NORTH PLAZA



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

ADRES	Koning Albert II laan 9 1210 Brussel
OPPERVLAKTE	13630 m ²
PARKEERPLAATSEN	146
BOUWJAAR	1993
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +8
KELDERVERDIEPINGEN	3

BELGIË
PRINS B.5



Gebouw met kantoren en een opslagruimte. Tengevolge van het aangekondigde vertrek van Agfa Gevaert eind 2009 maakt dit gebouw het voorwerp uit van zware renovatie werken. Sommige oppervlakten zijn nu reeds verhuurd.

BELGIË
THE LOOP



Het project "The Loop" beoogt de opwaardering van de volledige zone rond het Flanders Expo-complex (momenteel verhuurd aan Artexis (cfr. Antwerp Expo)) gelegen te Gent tussen de ringweg R4 rond Gent en de E40-snelweg Brussel-Oostende. In het kader van een publiek-private samenwerking met de stad Gent, ontwikkelt Banimmo via een gemeenschappelijke vennootschap een coherent complex van bijna 376500 m2 met kantoor-, woon-, winkel- en recreatieruimten. Er werd een perceel grond aan Ikea verkocht die er zijn grootste Belgische winkel op heeft gebouwd.

FRANKRIJK

ADRES	Prins Boudewijnlaan 5 2550 Kontich
OPPERVLAKTE	6563 m ²
PARKEERPLAATSEN	218
BOUWJAAR	1984
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +2
KELDERVERDIEPINGEN	-

FRANKRIJK

CLAMART



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

ADRES	360 avenue Charles de Gaulle 92140 Clamart
OPPERVLAKTE	8015 m ²
PARKEERPLAATSEN	240
BOUWJAAR	2008-2009
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers
KELDERVERDIEPINGEN	1

FRANKRIJK

LES CORVETTES



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

ADRES	Avenue de Stalingrad 142-160 92700 Colombes
OPPERVLAKTE	14215 m ²
PARKEERPLAATSEN	112 externe + 364 interne
BOUWJAAR	1990
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +3
KELDERVERDIEPINGEN	1

FRANKRIJK

DOLCE CHANTILLY



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

ADRES	Route d'Apremont – Vineuil St-Firmin 60500 Chantilly
OPPERVLAKTE	17000 m ²
PARKEERPLAATSEN	300
RENOVATIEJAAR	Gereneveerd in 2007-2008
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +2
KELDERVERDIEPINGEN	-

FRANKRIJK

FONTENAY



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

ADRES	90-94 rue Dalayrac 94120 Fontenay-sous-Bois
OPPERVLAKTE	1970 m ²
PARKEERPLAATSEN	93
RENOVATIEJAAR	2008
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	- 1

FRANKRIJK

MARCHÉ
SAINT-GERMAIN



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

ADRES	Rue Clément 75006 Paris
OPPERVLAKTE	3 179 m ²
BOUWJAAR	1995
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers

FRANKRIJK

LES JARDINS
DES QUAIS



Vastgoedcomplex bestaande uit 5 hangars die ingrijpend werden gerenoveerd. Dit complex, aan de oever van de Garonne, en op nauwelijks 1500 m van het historisch centrum van de stad Bordeaux, geniet van een bevoorrechte ligging met een directe verbinding tot het centrum (2 tramstations). Het complex bestaat uit winkelruimten op het gelijkvloers: meer dan 70 winkels gericht op de "prêt-à-porter", huisinrichting en kwaliteitsrestaurants. Op de eerste verdieping zijn er kantooroppervlakten.

ADRES	Quai Bacalan- Quai des Chartons 33300 Bordeaux
OPPERVLAKTE	25 334 m ²
PARKEERPLAATSEN	770
RENOVATIEJAAR	2002-2005
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers +1
KELDERVERDIEPINGEN	-

FRANKRIJK
SARAN



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

ADRES	Route Nationale n°20, 2458 45770 Saran (Orléans)
OPPERVLAKTE	2 964 m ²
PARKEERPLAATSEN	110
RENOVATIEJAAR	1994 – Uitbreiding in 2003
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers
KELDERVERDIEPINGEN	-

FRANKRIJK
VAUGIRARD



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

ADRES	30-32 boulevard Vaugirard, 75015 Paris
OPPERVLAKTE	2 083 m ²
PARKEERPLAATSEN	28
BOVENVERDIEPINGEN	Gelijkvloers
KELDERVERDIEPINGEN	1
KELDERVERDIEPINGEN	1





LOZANA - ANTWERPEN

9.

Banimmo op de beurs

9.1.

Het Banimmo aandeel

Het Banimmo aandeel (BANI) is sedert 26 juni 2007 genoteerd op de continue markt van Euronext Brussels, meer in het bijzonder in het segment B (Mid Caps) van deze markt. In dit segment zijn alle middelgrote vennootschappen gegroepeerd met een beurskapitalisatie tussen € 150 miljoen en € 1 miljard. Sedert 31 december 2007 is het Banimmo aandeel ook genoteerd op Euronext Paris.

Het Banimmo aandeel is opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate met een wegingsfactor van respectievelijk 1,86% en 2,80% (stand per 31 december 2009).

AANDEEL BANIMMO (31/12/2009)

Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen (A en B)	11 356 544
Aantal op de beurs genoteerde aandelen (A)	10 318 172

Beurskoers (en €)¹

Hoogste van het jaar	€ 15,70
Laagste van het jaar	€ 12,00
Bij afsluiting	€ 15,11
Gemiddelde van het jaar	€ 13,96

Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume ²	1 228
---	-------



Velocity ratio³	3,03%
Aangepaste velocity ratio⁴	12,14%
Beurskapitalisatie bij afsluiting⁵	€ 171 597 380
Gewoon brutodividend van het boekjaar 2009	€ 1,00
Gewoon nettodividend van het boekjaar 2009	€ 0,75
Netto dividend (met vvpr strip) van het boekjaar 2009	€ 0,85
Bruto dividendrendement⁶	7,2%
Totaal rendement van het jaar⁷	7,5%

¹ Gebaseerd op slotkoers op Euronext Brussels

² Gebaseerd op het aantal verhandelde aandelen op zowel Euronext Brussels, als Euronext Paris

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

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

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

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

⁷ Onder het totale rendement van het jaar moet worden verstaan de beurskoers bij afsluiting, verhoogd met het brutodividend uitgekeerd tijdens het boekjaar, ten opzichte van de beurskoers bij afsluiting van het vorige boekjaar (€ 14,99)



De beurskoers van het aandeel Banimmo heeft een belangrijke volatiliteit gekend, met schommelingen binnen een bandbreedte (prijsvork) van maximum €15,70 in juni 2009 en een minimum van €12,10 tijdens het hoogtepunt van de beurscrisis in maart 2009.

Per 31 december 2009 bedroeg de koers van het Banimmo aandeel € 15,11, wat een lichte stijging van 0,80% betekent ten opzichte van de beurskoers bij afsluiting van het vorige boekjaar. Zoals blijkt uit de volgende grafieken, is de koersstijging van het Banimmo aandeel minder steil geweest dan het herstel van de Belgische beurs in het algemeen (BEL 20) of de Europese vastgoedsector (EPRA Euro index¹). De stijging van het Banimmo aandeel is vergelijkbaar met die van de Belgische vastgoedsector (EPRA Belgium²).

BEURSKOERS EN VOLUME VAN HET BANIMMO AANDEEL³

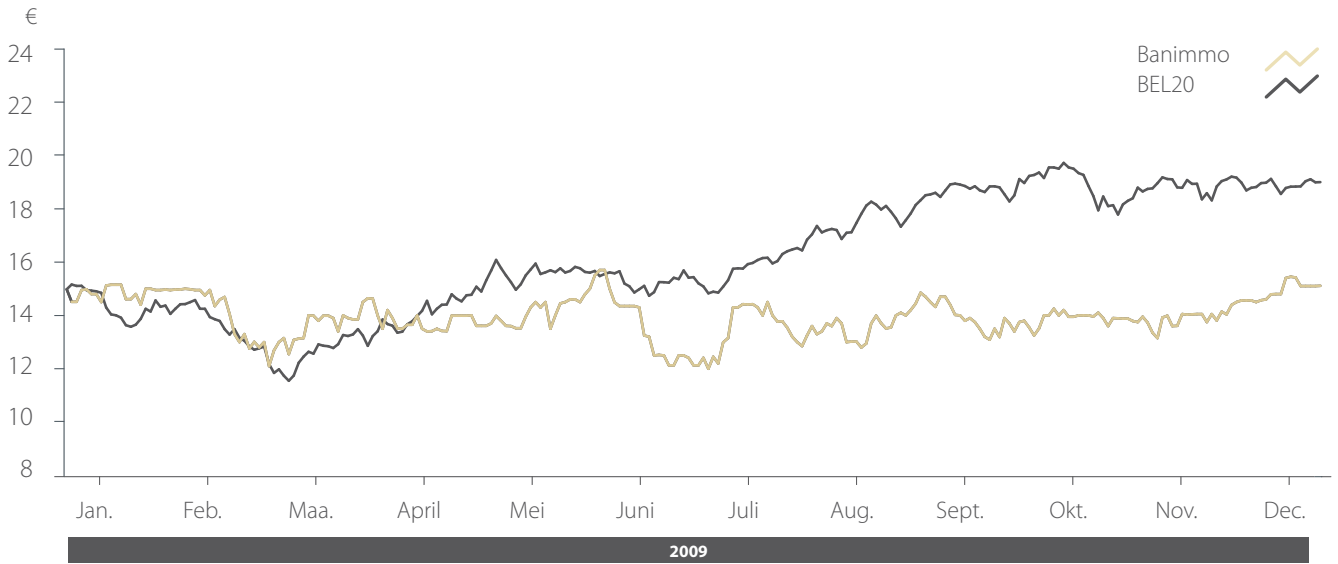


¹ De EPRA Euro-index is een index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in Europa

² De EPRA Belgium-index is een index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België.

³ Bron: Euronext

VERGELIJKING TUSSEN BANIMMO EN BEL 20¹



VERGELIJKING TUSSEN BANIMMO EN EPRA BELGIUM EN EPRA EURO INDEX¹



¹ Bron: Euronext

9.2.

Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2009 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaringen" die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden.

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

De aandelen van categorie B zijn niet verhandelbaar op Euronext.

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

Deze overeenkomst voorziet het volgende:

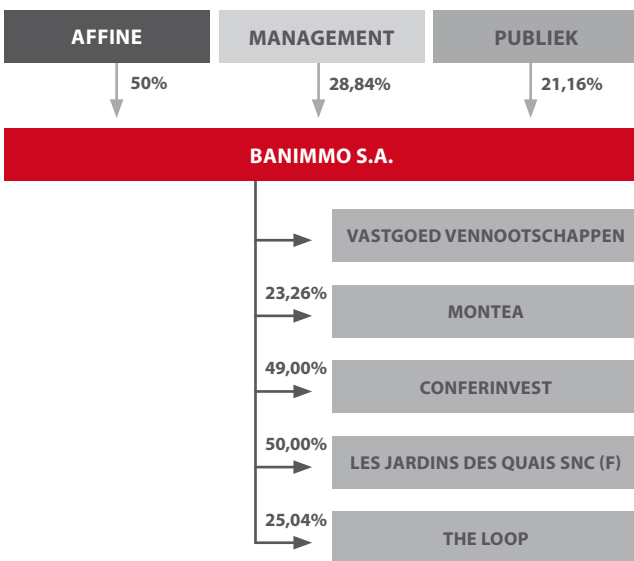
- 1) De raad van bestuur heeft, overeenkomstig artikel 522 § 1 van het wetboek van vennootschappen, de volheid van beslissingsbevoegdheid en is belast met het algemeen beleid van de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur;
- 2) De samenstelling van de raad van bestuur geeft de wil van Affine en het Management weer om de controle van de vennootschap te delen omdat zij elk 3 bestuurders die hen vertegenwoordigen voorstellen aan de algemene vergadering;
- 3) De algemene vergadering benoemt vier onafhankelijke bestuurders;
- 4) De vertegenwoordigers van de twee groepen aandeelhouders nemen hun beslissingen in functie van het belang van Banimmo als onafhankelijke onderneming en ze maken daarbij abstractie van de eigen vermogensbelangen, financiële en strategische belangen van hun groep.

	Actions A	Actions B	Total	En pourcentage
AANDEELHOUDERS GEBONDEN DOOR EEN OVEREENKOMST				
AFFINE	5 678 315	-	5 678 315	50,00%
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments bvba	1 579 862	265 650	1 845 512	16,25%
André Bosmans Management bvba	389 706	213 890	603 596	5,31%
Stratefin Management bvba	75 918	147 583	223 501	1,97%
Thierry Kislanski Management bvba	87 472	147 583	235 055	2,07%
Amaury de Crombrughe bvba*	49 302	124 996	174 298	1,53%
PH Properties Investments bvba	54 694	138 670	193 364	1,70%
Totaal Management van Banimmo	2 236 954	1 038 372	3 275 326	28,84%
Banimmo (eigen aandelen)	84 229	-	84 229	0,74%
FREE FLOAT				20,42%
Waarvan				
ETHIAS Vie AAM	238 000	-	238 000	2,10%
ETHIAS Investment RDT-DBI	238 000	-	238 000	2,10%
TOTAAL ETHIAS	476 000	-	476 000	4,19%
REST VAN HET PUBLIEK	1 842 674	-	1 842 674	16,23%
TOTAAL	10 318 172	1 038 372	11 356 544	100,00%

* Sinds 12 maart 2010 worden die aandelen gehouden door de bvba CCL Invest, filiaal van Amaury de Crombrughe bvba.



LOZANA - ANTWERPEN



De vennootschap wordt gecontroleerd door Affine, referentieaandeelhouder, en door het Management die in onderling overleg optreden. Samen bezitten ze 78,84% 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. 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.

9.3.

Aandeelhouderskalender

Gewone algemene vergadering	18 mei 2010
Betaalbaarstelling van het dividend (coupon nr. 3)	Vanaf 28 mei 2010
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2010	31 augustus 2010
Bekendmaking jaarresultaten 2010	Februari 2011
Vergadering van analisten – jaarresultaten 2010	Februari 2011

9.4.

Analisten

Bank Degroof

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

KBC

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

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

9.5.

Loketbanken

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



DOLCE CHANTILLY

10.

Corporate Governance

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht genoteerd op Euronext Brussel sinds 26 juni 2007 en op Euronext Parijs sinds 31 december 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem (tel. 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888.061.724. Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich richt op de herpositionering van vastgoed.

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

Banimmo houdt zich aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code Daems (de "Code") die op 12 maart 2009 is gepubliceerd, waar nodig rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo gedraagt

zich bijgevolg naar de in deze Code vermelde aanbevelingen volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel).

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

10.1.

Verklaring inzake Corporate Governance

10.1.1

Referentiecodel

Banimmo hanteert de Code als referentiecodel.

10.1.2

Naleving van de Code

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

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

door de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap die heel weinig versnipperd is. De vennootschap heeft bovendien de ambitie om in de komende jaren haar "free float" te verhogen. Deze regel doet ook geen afbreuk aan het recht van de aandeelhouders om alle vragen die ze aan de raad van bestuur willen stellen, op de algemene vergadering te stellen.

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

10.1.3

Interne controle en risicobeheer

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

- De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- De raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- Wat de verantwoordelijkheden voor de interne controle betreft, waakt de raad van bestuur met name over:
 - Het evalueren van het bestaan en functioneren van een intern auditsysteem, inclusief het vaststellen en het adequaat beheren van de risico's (met inbegrip van deze betreffende het naleven van de wetgeving en de bestaande regels);
 - Het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de integriteit van de financiële verslagen van de vennootschap te verzekeren;



DOLCE CHANTILLY

- 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.

10.1.4.

Raad van bestuur en comités

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

Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2009 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en de bijlage A van de Code. In het boekjaar 2009 kwam de raad van bestuur 8 keer samen om over volgende belangrijke punten te vergaderen:

- Verkoop van H4 Invest;
- Aankoop van de Galerie Saint-Germain (Frankrijk);
- Verkoop van Picardie Park;
- Uitwerken van een Stock Option Plan (in België) en het toekennen van gratis aandelen (Frankrijk);
- Vergoeding van de leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité

- Voorbereiden van de jaarrekeningen 2008 (met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden (preferente en gewone) aan de jaarvergadering 2009);
- Analyse van en besluitvorming over investerings- en desinvesteringsdossiers (investerings en verkopen) in België en in Frankrijk;
- Ontslag van de managementvennootschap JDJ Two als bestuurder en de coöptatie van Dhr. Ariel Lahmi als nieuwe bestuurder ter vervanging;
- Analyseren van en besluitvorming over partnerships;
- Analyseren van en besluitvorming met betrekking tot de thesaurie van de groep;
- Prognose voor het lopende boekjaar;
- Budget 2010;
- Bankkredieten en met name het goedkeuren van nieuwe overeenkomsten met het syndicaat van banken.

Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2009 drie keer samengekomen waarvan één keer in aanwezigheid van twee externe auditoren voor het nazien van de rekeningen 2008 en het eerste semester 2009. De volgende zaken werden door het auditcomité behandeld:

- De impact van de wet van 27 december 2008 op het auditcomité en actualisatie van het auditcharter;
- De thesaurie situatie en de relaties met de banken;
- De Waarderingsregels voor het boeken van financiële instrumenten;
- De hernieuwing van het mandaat van de commissarissen;
- Een oefening van self assessment.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2009 maar één keer samen gekomen om te beraadslagen over:

1. Het stock optie plan voor het personeel van Banimmo België en het plan voor het toekennen van gratis prestatiegebonden aandelen aan het personeel van Banimmo France. Deze twee plannen hadden geen betrekking op de bestuurders of op het management en vereisten geen uitgifte van nieuwe aandelen;
2. De jaarlijkse evaluatie van de werking van het comité en het verwezenlijken van zijn opdracht;
3. Het ontslag van JDJ Two uit de raad van bestuur en de kandidatuur van Dhr. Ariel Lahmi als bestuurder.

Leden van de raad van bestuur

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

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

Maryse AULAGNON,

Tot 27 augustus 2009, Voorzitter van de raad van bestuur, lid van het benoemings- en remuneratiecomité, Vaste vertegenwoordiger van Affine SA, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk.

Sinds 28 augustus 2009, Bestuurder en lid van het auditcomité.

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (square Edouard VII, 4 75009 Paris, Frankrijk).

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 8/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009: 1/1.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2009: 1/1 (dit is de enige vergadering van het auditcomité sinds 27 augustus 2009).

Einde mandaat: mei 2010.

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 is eveneens bestuurder van verschillende beroepsorganisaties (EPRA, Club de l'Immobilier, Conseil Scientifique de l'IEIF, ...) en de "European Asset Value Fund". Zij is daarnaast ook bestuurder van culturele en universitaire organisaties (French American Foundation, Fondation Sasakawa, DESS de l'Immobilier van de Universiteit van Marne-la-Vallée).

Alain CHAUSSARD,

Tot 27 augustus 2009, Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk.

Sinds 28 augustus 2009, Voorzitter van de raad van bestuur.

Vaste vertegenwoordiger van Affine SA (square Edouard VII, 4 75009 Paris, Frankrijk).

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 8/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009: 0/0 (het benoemings- en remuneratiecomité heeft niet meer vergaderd sinds 28 augustus 2009).

Einde mandaat: mei 2010.

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

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

Generaal van AffiParis en bestuurder van Pro Musicis, van de Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en en Voorzitter van de groep Centrale immobilier.

Ariel LAHMI,

Tot 27 augustus 2009, Bestuurder en lid van het auditcomité.

Vaste vertegenwoordiger van JDJ Two SA, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk.

Sinds 28 augustus 2009, Bestuurder (108 Boulevard de Courcelles, 75017 Paris, Frankrijk).

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2008: 7/8.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2009: 2/2 (het auditcomité kwam 2 keer samen voor 27 augustus en 1 keer daarna).

Einde mandaat: mei 2010.

Ariel LAHMI, Voorzitter van Concerto Développement en Voorzitter van Affine building construction and design behaalde een diploma expert boekhouder en accountancy. Na een carrière van 5 jaar als kaderlid bij Amar et Associés richtte hij achtereenvolgens een vennootschap op voor advies inzake patrimoniumbeheer, een vennootschap gespecialiseerd in verzekeringen, financiële beleggingen en bancaire bemiddeling en een immobiliënnvennootschap. In 1997 participeert hij in de overname van Cepco, een vennootschap die gespecialiseerd is in het begeleiden van industriële en logistieke transacties. Deze vormt samen met zijn eerdere vennootschappen de groep Concerto Développement, die gespecialiseerd is in financiën en industrieel en commercieel vastgoed en waarvan hij Directeur-Generaal is.

Wanneer Concerto Développement in 2001 deel gaat uitmaken van Affine treedt hij toe tot de raad van bestuur van Affine.

Hij oefent ook de volgende mandaten uit : Affine : Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine (BV), bestuurder tot op 30 januari 2009 en sinds 4 maart 2009 ;Bestuurder van Affiparis ; Concerto Développement (SAS), directeur; Concerto Développement

Iberica (SL), zaakvoerder; Concerto Balkans SRL (vennootschap in vereffening), zaakvoerder; Lothaire Developpement (SCI), vertegenwoordiger van Concerto Développment, zaakvoerder tot 29 oktober 2009; Concerto Logistic Park Mer (SCI), vertegenwoordiger van Concerto Developpement, zaakvoerder; Beekman Reim (LLC), USA, Voorzitter; Courcelles Invest (SARL), zaakvoerder; Dan Real Estate (SCI) zaakvoerder; JDJ One (LLC), voorzitter; JDJ Two (SA), Luxemburg,° afgevaardigd bestuurder; JDJ 26 (SA), Luxemburg, voorzitter; JDJ 8 (SA), Luxemburg, voorzitter; MGP Sun Sarl, Luxemburg, medezaakvoerder; Sun Lille SAS, voorzitter tot op 25 juni 2009; First Sun Valence SAS, voorzitter tot op 25 juni 2009; SCI Aulnes Developpement, vertegenwoordiger van Concerto Developpement, medezaakvoerder.

Didrik van CALOEN,

Bestuurder, Executive Management, CEO

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 8/8.

Einde mandaat: mei 2010.

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

Christian TERLINDEN,

Bestuurder, Executive Management, CFO

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 8/8.

Einde mandaat: mei 2010.

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

Patrick HENNIQUAU,

Bestuurder, Executive Management, CEO Banimmo France

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 7/8.

Einde mandaat: mei 2010.

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

Dominique de VILLE de GOYET,

Onafhankelijke bestuurder, lid van het auditcomité

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 6/8.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2009: 3/3.

Einde mandaat: mei 2010.

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). Vandaag is hij als vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA Vice Voorzitter van de raad van bestuur van Puratos Group, bestuurder van de OAAGC Holding en lid van het Investeringscomité van de vennootschap C+ Investments.

Patrick BUFFET,

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 7/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009: 1/1.

Einde mandaat: mei 2010.

Patrick Buffet, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines. Na tal van functies te hebben uitgeoefend bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de minister voor Energie (1978-1986), werd hij directeur Planning, Ontwikkeling en Beheerscontrole bij Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), CEO bij Sanders NV (1989-1991) en industrieel adviseur van de President van de Republiek. Patrick Buffet stapte vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid werd van het directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 werd hij benoemd tot adjunct-directeur-generaal en lid van het uitvoerend comité van Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001). In 2001 wordt hij algemeen afgevaardigde van Suez waar hij verantwoordelijk is voor Strategie en Ontwikkeling en hij wordt er eveneens verantwoordelijk voor de Directie Internationale Zaken en de Commerciële Directie Frankrijk. Vanaf april 2007 wordt hij directeur-generaal van de groep ERAMET en gedurende de vijf voorbije jaren heeft hij, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

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



DOLCE CHANTILLY

van bestuur van BUREAU VERITAS en van RHODIA

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

Emmanuel van INNIS,

Onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité

Nestor Plissartlaan 95, 1150 Brussel.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 7/8.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009: 1/1.

Einde mandaat: mei 2010.

Emmanuel van Innis, geboren in 1947, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gassector. Hij is bestuurder van Suez-Tractebel en lid van het uitvoerend comité van GDF Suez, waar hij belast is met de directie van besturende kaderleden. Hij is Voorzitter van Contassur en Insutrel, van Telfin, Voorzitter en Gedelegeerd bestuurder van CEF, Vice-Voorzitter van Fabricom en Suez

Energy Services Espana, bestuurder van GDF Suez Energy Services (France), GDF Suez Energy North America, Cosutrel, GDF Suez Universtiy, Acea Electrabel Produzione en Fabricom France. Hij is ook Voorzitter van de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI), lid van het directiecomité van de Unie van Belgische Ondernemingen, bestuurder van SN Airholding, Lithobeton en Pensiobel. Sedert 1992 is hij bestuurder van Electrabel waar hij in 1998 benoemd werd tot Vice-Voorzitter en in 2003 lid werd van het strategisch comité.

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

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2009: 7/8.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2009: 3/3.

Einde mandaat: mei 2010.

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

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

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



Uitvoerend Management

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen.

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (zie de volledige lijst in artikel 21 (c) van de statuten). Op 31 december 2009 was het directiecomité van Banimmo, samengesteld uit de volgende leden:

- Strategy, Management and Investments BVBA, vaste vertegenwoordiger Didrik van Caloen. Chief Executive Officer van Banimmo.
- Stratefin Management BVBA, vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Financial Officer van Banimmo.
- André Bosmans Management BVBA, vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-Generaal van Banimmo.
- Thierry Kislanski Management BVBA, vaste vertegenwoordiger Thierry Kislanski. Head of Development van Banimmo.
- Amaury de Crombrughe BVBA, vaste vertegenwoordiger Amaury de

Crombrughe. Investment Manager van Banimmo.

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

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

Verklaring van de raad van bestuur en het directiecomité

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

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

10.1.5

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 2009 waren er geen transacties of andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders of leden van het



directiecomité van de vennootschap. Voor meer details verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.3.

10.1.6

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 zal regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités evalueren 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.

In die context heeft de raad van bestuur op 12 oktober 2009 vergaderd, zonder zijn uitvoerende bestuurders (executive management).

Het auditcomité heeft een deel van zijn vergaderingen gewijd aan een self assessment oefening die er onder meer toe

geleid heeft dat dit comité het houden van twee formele vergaderingen heeft voorzien voor het nazicht van de rekeningen: één met externe auditeurs, en één met de auditeurs zonder het management. Deze vergaderingen vinden minstens één keer per jaar plaats, en voor het eerst in 2010.

10.1.7

Bonus in de vorm van aandelen

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

De algemene vergadering heeft tijdens het boekjaar 2009 niet beraadslaagd over het toekennen van dergelijke incentives.

10.1.8

Remuneratieverslag

Bezoldiging van de raad van bestuur

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

Voor hun deelname aan de raden van bestuur gedurende het boekjaar 2009 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL en Dhr. Emmanuel van Innis) een vergoeding van € 15 000. De drie niet-uitvoerende bestuurders (Affine SA, MAB Finances SAS en Ariel Lahmi) ontvangen eveneens elk een vergoeding van € 15 000.

Bezoldiging van de comités van de raad van bestuur

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen op elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgelegd op € 1 000 exclusief BTW per

lid. Voor het boekjaar 2009, wordt een vergoeding van € 3 000 toegekend aan Icode BVBA en Alter SA; en een vergoeding van € 1 000 aan JDJ Two SA, de heer Ariel Lahmi en MAB Finances SAS. Er wordt tevens een vergoeding van € 1 000 toegekend aan elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de vennootschap en haar dochtervennootschappen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal zes personen) kwam in 2009 uit op een totaalbedrag van € 1 618 323,60. Daarnaast werd aan alle aandelen van categorie B op 19 mei 2009 een totaal bedrag van € 836 094,06 uitgekeerd als preferent dividend. Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité dat nader wordt omschreven in sectie 12.3 "Algemene Inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochtervennootschappen aan hen toegekend. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO), bedraagt € 320 029,65. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1 298 293,95.

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

Banimmo heeft een managementovereenkomst gesloten met elk lid van het directiecomité. Deze overeenkomsten werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden. De bruto jaarlijkse vergoeding verschilt naargelang het betreffende lid van het directiecomité.

Het zijn overeenkomsten van onbepaalde duur die door ieder van de partijen kunnen beëindigd worden mits een opzegperiode (of een overeenkomstige vergoeding) van 12 à 24 maanden. Banimmo kan de overeenkomst zonder opzeg of vergoeding beëindigen in geval van zware fout van het desbetreffende lid van het directiecomité, in geval van controlewijziging binnen deze entiteit of in geval van vervanging van de vaste vertegenwoordiger van het desbetreffende lid van het directiecomité zonder voorafgaandelijk akkoord van Banimmo. De overeenkomsten bevatten een niet-concurrentiebeding dat van toepassing is zowel tijdens de duur van de overeenkomst, als tijdens een periode van 6 maanden na de verbreking ervan. Al deze overeenkomsten dateren van voor 1 juli 2008.

10.2.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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

10.2.1.

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.

10.2.2.

Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen en werknemers

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

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

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

10.3.

Regels ter voorkoming van belangenconflicten

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

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

Het directiecomité van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur, en in artikel 524 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 2009 heeft geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

11.

Jaarrekeningen

11.1. Geconsolideerde resultatenrekening	62
11.2. Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat	63
11.3. Geconsolideerde balans	64
11.4. Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	65
11.5. Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	67
11.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	68
Toelichting 1 Algemene informatie	68
Toelichting 2 Overzicht van de belangrijkste boekhoudkundige methodes	68
Toelichting 3 Beheer van de financiële risico's	75
Toelichting 4 Belangrijke boekhoudkundige inschattingen en beoordelingen	77
Toelichting 5 Sectoriële informatie	78
Toelichting 6 Vastgoedbeleggingen	82
Toelichting 7 Materiële vaste activa	84
Toelichting 8 Participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	86
Toelichting 9 Financiële activa	89
Toelichting 10 Handelsvorderingen en andere vorderingen	91
Toelichting 11 Voorraden	92
Toelichting 12 Afgeleide financiële instrumenten	92
Toelichting 13 Kas en kasequivalenten	94
Toelichting 14 Kapitaal	95
Toelichting 15 Financiële schulden	97
Toelichting 16 Uitgestelde belastingen	98
Toelichting 17 Voorzieningen	100
Toelichting 18 Handelsschulden en andere schulden	101
Toelichting 19 Kosten van verhuring	102
Toelichting 20 Nettoresultaat uit verkopen	102
Toelichting 21 Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	103
Toelichting 22 Aandere operationele kosten/opbrengsten	104
Toelichting 23 Administratieve kosten	104
Toelichting 24 Personeelskosten, erelonen van het directiecomitee en van de onafhankelijke bestuurders	105
Toelichting 25 Netto financiële kosten	105
Toelichting 26 Belastingen	106
Toelichting 27 Resultaat per aandeel	107
Toelichting 28 Dividend per aandeel	107
Toelichting 29 Latente passiva	108
Toelichting 30 Rechten en verbintenissen	108
Toelichting 31 Structuur van de groep	110
Toelichting 32 Informatie met betrekking tot verbonden ondernemingen	111
Toelichting 33 Aandeelhoudersstructuur	113
Toelichting 34 Bezoldigingen van de commissarissen en de personen met wie zij verbonden zijn	114
11.7. Verslag van het college van commissarissen over de geconsolideerde jaarrekening	115
11.8. Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo n.v.	117

11.1.

Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2009	2008	2007
Huurinkomsten		19 236	17 877	14 211
Kosten van verhuring	19	-3 077	-2 699	-3 274
Nettohuuropbrengst van de vastgoedbeleggingen		16 159	15 178	10 937
Netto resultaat op vastgoedverkopen	20	18 011	3 651	23 117
Erelonen en beheersvergoedingen		1 300	831	2 729
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-11 648	-3 477	-1 544
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-451	610	-512
Vastgoedresultaat		23 371	16 793	34 727
Administratieve kosten	23	-7 970	-7 911	-7 663
Andere inkomsten		0	0	0
Operationeel resultaat		15 401	8 882	27 064
Financiële kosten	25	-9 284	-9 174	-5 536
Financiële opbrengsten	25	87	1 139	579
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-2 441	-427	169
Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	3 424	0
Resultaat voor belastingen		3 763	3 844	22 276
Belastingen	26	7 243	404	458
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten		11 006	4 248	22 734
Resultaat van het boekjaar		11 006	4 248	22 734
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		11 006	4 248	22 734
- Minderheidsbelangen		0	0	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	0,76	0,30	1,98
- Aandelen B	27	3,03	1,11	4,77

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

11.2.

Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelichtingen	2009	2008	2007
NETTO RESULTAAT		11 006	4 248	22 734
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		458	0	-1 167
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		0	958	0
Andere componenten van het globale resultaat		458	958	-1 167
Globaal resultaat van de periode		11 464	5 206	21 567
Toewijsbaar aan:				
Aandeelhouders van de vennootschap		11 464	5 206	21 567
Minderheidsbelangen		0	0	0

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

11.3.

Geconsolideerde balans

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2009	2008	2007
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	6	233 401	251 881	167 933
Materiële vaste activa	7	1 432	29 491	14 505
Immateriële vaste activa		196	481	289
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	38 230	36 812	11 052
Uitgestelde belastingactiva	16	3 773	0	0
Langlopende financiële activa	9	18 407	18 084	29 793
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	1 409	1 822	1 147
TOTAAL VASTE ACTIVA		296 848	338 571	224 719
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden	11	894	894	894
Kortlopende financiële activa	9	9 882	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	6 254	10 544	4 718
Kortlopende belastingvorderingen		417	275	148
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	1 389	86	1 286
Kas en kasequivalenten	13	1 360	14 279	1 524
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		20 196	26 078	8 570
TOTAAL ACTIVA		317 044	364 649	233 289
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	128 008	128 276	129 562
Geconsolideerde reserves		14 891	15 620	27 890
Minderheidsbelangen		0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		142 899	143 896	157 452
PASSIVA				
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	15	129 806	155 866	21 931
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	16	2 840	2 270	3 221
Voorzieningen	17	6 327	2 664	3 765
Handelsschulden en andere schulden	18	2 062	1 054	602
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		141 035	161 854	29 519
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN				
Kortlopende financiële schulden	15	16 893	31 216	27 029
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	4 547	1 381	368
Kortlopende belastingschulden		57	1 419	1 395
Voorzieningen	17	319	121	506
Handelsschulden en andere schulden	18	11 294	24 762	17 020
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		33 110	58 899	46 318
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		317 044	364 649	233 289

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

11.4.

Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

<i>(in duizenden euro)</i>	Toelichtingen	2009	2008	2007
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN				
NETTORESULTAAT		11 006	4 248	22 734
Belastingen	26	-7 243	-404	-458
(Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	-2 634	-3 651	-19 800
(Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	20	-15 377	0	-2 680
(Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	-3 424	0
(Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		0	-668	0
(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	11 649	3 477	1 544
Waarderingsverlies op materiële vaste activa	21	0	0	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	49	60	52
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		276	319	200
Waardeverminderingen op vorderingen		49	115	63
Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van vastgoedbeleggingen		-615	-1 008	-1 147
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	2 442	427	-169
Rentelasten	25	5 848	7 527	5 457
Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-285	-471	-579
(Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		3 435	1 647	79
NETTORESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		8 600	8 194	5 296
Wijzigingen van het werkkapitaal:				
Voorraden		0	0	1 273
Handelsvorderingen en andere vorderingen		-4 034	-5 504	9 888
Handelsschulden en andere schulden		-9 247	7 224	-40
Voorzieningen		-4 251	-1 485	-344
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-17 532	235	10 777
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten		-270	-118	-594
Betaalde belastingen		-607	-717	-1 135
Terug ontvangen belastingen		12	88	96
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-9 797	7 682	14 440

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2009	2008	2007
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	6	0	-1 969	-14 933
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	-29 488	-67 809	-8 020
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-6 906	-2 964	-3 103
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		49 078	10 806	39 287
Aankoop van materiële vaste activa	7	-60	-60	-46
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	-19 618	-32 010	-14 166
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	20	66 043	0	3 925
Aankoop van immateriële vaste activa		-68	-561	-183
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		76	53	4
Aankoop van participaties	8	0	-13 985	-15
Verkoop van participaties	8	0	6 246	0
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-11	0	-58
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1 742	1 456	685
Aankoop van financiële activa		-3 420	-9 787	0
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	81	191	366
Verkoop van financiële activa		153	10 437	0
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	9	-747	-3 760	-2 767
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		476	0	12 750
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		140	187	125
Andere		-2	0	17
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		57 469	-103 529	13 868
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		-72 946	131 121	-62 800
Nieuwe leningen		48 060	0	0
Terugbetaling van leningen		-217	-2 364	-673
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		-14 925	5 510	11 265
Betaalde intresten		-7 173	-6 706	-5 937
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-1 301	681	41
Andere ontvangen intresten		64	94	88
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-12 857	-16 736	-23 751
Inkoop van eigen aandelen		-267	-1 286	0
Kapitaalvermindering		0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	0	0	53 294
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-61 562	110 314	-28 473
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-13 890	14 467	-165
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	14 279	-188	-23
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	389	14 279	-188

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

11.5.

Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(in duizenden euro)	Toelichtingen	Kapitaal	Geconsolideerde reserves	Totaal eigen vermogen
SALDO PER 31 DECEMBER 2006		75 282	30 074	105 356
Kapitaalverhoging (openbaar bod tot inschrijving) akte van 29.06 2007		55 000		55 000
Kapitaalverhoging (openbaar bod tot inschrijving) akte van 22.07 2007		1 773		1 773
Kosten van het openbaar aanbod tot inschrijving, na aftrek van belastingen		-2 493		-2 493
Winst (verlies) op de reële waarde, na belastingen, van de financiële activa aangehouden voor verkoop	9		-1 167	-1 167
Resultaat van het boekjaar 2007 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			-1 167	-1 167
Resultaat van het boekjaar 2007			22 734	22 734
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2007			21 567	21 567
Dividenden	28		-23 751	-23 751
SALDO PER 31 DECEMBER 2007		129 562	27 890	157 452
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-1 286		-1 286
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde van de langlopende financiële activa Montea, per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	9		-1 567	-1 567
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea per 31.03 2008 ingevolge toepassing van vermogensmutatie vanaf 01.04 2008.	8		2 556	2 556
Andere bestanddelen van opbrengsten en kosten van het boekjaar rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.			-31	-31
Resultaat van het boekjaar 2008 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			958	958
Resultaat van het boekjaar 2008			4 248	4 248
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2008			5 206	5 206
Dividenden	28		-17 476	-17 476
SALDO PER 31 DECEMBER 2008		128 276	15 620	143 896
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen		-268		-268
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31 december 2009 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	9		458	458
Resultaat van het boekjaar 2009 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			458	458
Resultaat van het boekjaar 2009			11 006	11 006
Totaal geboekt resultaat voor het boekjaar 2009			11 464	11 464
Dividenden	28		-12 193	-12 193
SALDO PER 31 DECEMBER 2009		128 008	14 891	142 899

De toelichtingen 1 tot 34 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2009.

11.6.

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 en Parijs. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitgevoerd is georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloren heeft. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie. Bijgevolg werden de geconsolideerde financiële rekeningen voor het boekjaar 2007 van Banimmo NV opgesteld over een ononderbroken verslaggevingsperiode van 12 maanden ten opzichte van het boekjaar dat op 31 december 2006 werd afgesloten.

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 voorkeurmarkten, zijnde België, Frankrijk en Luxemburg. De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2009 met inbegrip van de toelichtingen opgesteld volgens IFRS normen ("International Financial Reporting Standards") werd op 14 april 2010 door de Raad van Bestuur goedgekeurd en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering van 18 mei 2010.

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 2009 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 2009. Deze geconsolideerde jaarrekening werd opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans tegen hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële activa (inclusief de afgeleide financiële instrumenten) die werden gewaardeerd aan hun reële waarde.

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

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

Gepubliceerde normen, wijzigingen van normen en interpretaties die in werking treden in 2009

De volgende normen, wijzigingen van normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf 1 januari 2009:

- Wijziging van norm IAS 1 "Presentatie van de financiële staten": de Groep heeft ervoor gekozen om het globale resultaat te presenteren in twee afzonderlijke financiële staten;
- IFRS 8 "Operationele sectoren": zonder invloed op de tot op heden geleverde sectoriële informatie welke in overeenstemming is met de interne rapportering gebruikt door de organen van de directie;
- Wijziging van norm IAS 23 "Leningkosten": zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo welke voorheen reeds de toegelaten alternatieve behandeling toepaste welke erin bestaat de leningkosten te integreren in de aanschaffingsprijs van de activa tijdens de periode van aanbouw of renovatie.
- Wijziging aan internationale normen inzake financiële informatie (2008); de enige weerslag betreft de wijziging van norm IAS 40 "Vastgoedbeleggingen": de vastgoedbeleggingen in aanbouw of onder renovatie moeten voortaan op de balans geboekt worden tegen reële waarde; de groep past deze regel toe op de ontwikkelingen gestart vanaf 1 januari 2009;
- Wijziging van norm IFRS 2 "Op aandelen gebaseerde betalingen - voorwaarden van aanschaffing der rechten en annulatie": zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo;

- IFRS 7 "Wijziging inzake te verstrekken informatie betreffende financiële instrumenten";
- IFRIC 9 en IAS 39 "Financiële instrumenten: boeking en waardering - besloten derivaten": zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo;
- IFRIC 13 "Klantentrouwheidsprogramma's": zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo;
- IFRIC 14 en IAS 19 Beperking van de activa uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en interactie daartussen: zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo;
- Wijziging aan de norm IAS 32 en de norm IAS 1 "Financiële instrumenten terugbetaalbaar aan reële waarde ten gunste van de houder en verplichtingen bij afwikkeling": zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo.

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

- Wijziging aan de norm IAS 32 "Financiële instrumenten - classificatie van uitgegeven rechten";
- Wijziging aan de norm IAS 39 "Financiële instrumenten - voorwaarden inzake indekkingsinstrumenten";
- Wijziging aan de norm IFRS 3 "Bedrijfscombinaties";
- Wijziging aan de norm IFRS 1 en de norm IAS 27: zonder invloed op de geconsolideerde rekeningen van de groep Banimmo;
- IFRIC 12 "concessiecontracten aangaande te leveren diensten";
- IFRIC 15 "contracten voor de bouw van onroerend goed";
- IFRIC 16 "indekking van een netto investering in een buitenlandse operatie";
- IFRIC 17 "uitkeringen van activa in natura aan eigenaars";
- IFRIC 18 "verwerking activa ontvangen van cliënten".

De groep Banimmo heeft er voor gekozen deze nieuw gepubliceerde normen, reeds goedgekeurd door de Europese Unie op 31 december 2009, niet vóór de datum van inwerkingtreding toe te passen.

B. Consolidatiemethodes

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

I. Dochterondernemingen

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

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk de controle verwerft. Vanaf die datum integreert de Groep (de

Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest.

De aankoopmethode wordt gebruikt om de overname van dochterondernemingen door de Groep te boeken. De kost van een overname stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, van de uitgegeven instrumenten met betrekking tot het eigen vermogen en van de passiva op de datum van de transactie, vermeerderd met de rechtstreeks aan de overname verbonden kosten. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de overname, en dit ongeacht het bedrag van de minderheidsbelangen. Het positieve verschil tussen de aankoopprijs en de reële waarde van het aandeel van de netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto-activa van de overgenomen dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroeptransacties, evenals de niet gerealiseerde winst of het niet-gerealiseerde verlies, geëlimineerd. De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt aan de hand van homogene waarderingsregels voor transacties of andere vergelijkbare gebeurtenissen binnen de Groep.

II. Gezamenlijk gecontroleerde dochterondernemingen

De dochterondernemingen waarover de Groep samen met een of meerdere andere partners de controle uitoefent, en dit uit hoofde van een contractuele overeenkomst tussen de partijen, worden geboekt volgens de 'equity-methode' of vermogensmutatie-methode. De aanschaffingsprijs omvat in voorkomend geval de bij aankoop betaalde goodwill. Indien de boekwaarde van deze goodwill de realisatiewaarde overschrijdt, wordt een waardevermindering geboekt ten laste van de resultatenrekening. Het aandeel van de Groep in het resultaat na overname van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt geboekt in het geconsolideerde resultaat en het aandeel in de schommelingen van het eigen vermogen (zonder impact op het resultaat) na de overname, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. De boekhoudkundige waarde van de participatie wordt aangepast aan het gecumuleerde bedrag van de schommelingen na de overname. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen of de gecumuleerde dividenden van een vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de vennootschap, boekt de Groep de bijkomende verliezen niet, behalve indien de Groep in naam van de vennootschap een verbintenis heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast.

De latente winsten uit transacties tussen de Groep en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast worden

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

III. Geassocieerde deelnemingen

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

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

IV. Conversie van de jaarrekening van dochterondernemingen uitgedrukt in buitenlandse deviezen

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

C. Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardestijgingen 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 waardingsdatum 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. Wanneer een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd een vastgoedbelegging wordt, dan wordt het verschil tussen de reële waarde en de boekhoudkundige waarde van het gebouw op de datum van de overboeking rechtstreeks ingeschreven in de resultatenrekening.

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 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 conferentiecetra, 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

E. Immateriële activa

Immateriële activa zijn in hoofdzaak de aangekochte software en de rechten afkomstig uit films (tax shelter investeringen). 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

Voorraden worden geboekt tegen kostprijs of tegen hun nettoverkoopwaarde, indien deze lager is.

De gronden en de gebouwen die worden aangehouden met het oog op de verkoop worden opgenomen in 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 nettoverkoopwaarde staat voor de verkoopprijs die conform normale activiteitsvoorwaarden wordt geraamd, na aftrek van de kosten voor verkoop.

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 verminderd 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 invorderbaarheid, geheel of gedeeltelijk, twijfelachtig of onzeker is.

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 vervalttermijn 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".

II. Voordelen na uitdiensttreding

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

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

III. Ontslagvergoedingen

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

S. Voorzieningen

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

- de Groep gebonden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden

- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen die economische voordelen vertegenwoordigen noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

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

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

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

T. Huurovereenkomsten

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

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

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

- Ofwel gewone huurovereenkomsten waarvan de huurlasten lineair in de resultatenrekening worden geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De terreinen waarvan het vruchtgebruik aan de groep is verleend op basis van erfpachtovereenkomsten worden in de balans opgenomen tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven nader zijn toegelicht onder "Vastgoedbeleggingen".

- Ofwel financieringshuurovereenkomsten (“financiële leases”) die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleasede goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden 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 “Hurovereenkomsten”, 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 aankooprij 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 nettore-sultaat 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.

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 conferentiecetra, 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 hoofdzakelijk op bancaire kredietlijnen, die nader worden omschreven in toelichting 15, en op de mogelijkheid om een via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen op de kapitaalmarkt. De schuldgraad van de Groep bedraagt 46% van het balanstotaal eind 2009 (51% eind 2008 en 21% eind 2007).

C. Risico's verbonden aan de rentevoeten

De Groep financiert haar activiteiten hoofdzakelijk 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.

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.

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

(in duizenden euro)	Op 31 december 2009	Toelichting	Boekwaarden				Reële waarde	
			Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
FINANCIELE ACTIVA								
Afgeleide financiële instrumenten aan reële waarde	12		1 389			1 389	Niveau 3	1 389
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9			8 356		8 356	Niveau 3	8 356
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9				19 933	19 933	Niveau 3	19 933
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10				5 240	5 240	Niveau 3	5 240
Andere vorderingen (*)	10				274	274	Niveau 3	274
Kas en kasequivalenten	13		1 360			1 360	Niveau 3	1 360
TOTAAL VAN DE FINANCIELE ACTIVA			2 749	8 356	25 447	36 552		36 552

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

(in duizenden euro)	Op 31 december 2009	Toelichting	Boekwaarden			Reële waarde	
			Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
FINANCIELE PASSIVA							
Afgeleide financiële instrumenten aan reële waarde	12		4 547		4 547	Niveau 3	4 547
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15			146 699	146 699	Niveau 3	146 699
Ontvangen waarborgen	18			2 062	2 062	Niveau 3	2 062
Leveranciers en andere schulden (**)	18			7 959	7 959	Niveau 3	7 959
TOTAAL VAN DE FINANCIELE PASSIVA			4 547	156 720	161 267		161 267

(**) 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 de koers/genoteerde prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijs) hetzij onrechtstreeks (bijvoorbeeld elementen afgeleid van de prijs)
- Niveau 3: 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 veroorzaakte een verhoging van het geconsolideerd nettoresultaat van de groep Banimmo ten belope van EUR 1,4 miljoen.
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% werd vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.
 - Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.

Note 5

Sectoriële informatie

A. Geografische sectoren

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

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

I. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2009

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2009</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		15 197	4 039	-	19 236
Kosten van verhuring		-2 445	-632	-	-3 077
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen		12 752	3 407	-	16 159
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		116 979	-	-	116 979
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-98 968	-	-	-98 968
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		18 011	-	-	18 011
Erelonen en beheersvergoeding		1 050	250	-	1 300
Vastgoedresultaat		20 589	2 782	-	23 371
Administratieve kosten		-6 203	-1 767	-	-7 970
Bedrijfsresultaat per sector		14 386	1 015	-	15 401
Netto financiële kosten				-	-9 197
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-	-2 441
Belastingen				-	7 243
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-	11 006

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

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

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2009</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		6 269	30 125	-	36 394
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		19 701	45	-	19 746
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		317	8	-	325

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

(in duizenden euro)	Op 31 december 2009	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		173 761	90 452	14 601	278 814
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		24 842	13 388	-	38 230
TOTALE ACTIVA		198 606	103 837	14 601	317 044
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		73 192	82 993	17 960	174 145

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

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

II. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2008

(in duizenden euro)	Op 31 december 2008	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		15 485	2 392	-	17 877
Kosten van verhuring		-2 277	-422	-	-2 699
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen		13 208	1 970	-	15 178
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		10 806	-	-	10 806
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-7 155	-	-	-7 155
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		3 651	-	-	3 651
Erelonen en beheersvergoedingen		581	250	-	831
Vastgoedresultaat		13 656	3 137	-	16 793
Administratieve kosten		-6 170	-1 741	-	-7 911
Bedrijfsresultaat per sector		7 486	1 396	-	8 882
Netto financiële kosten					-8 035
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast					-427
Nettoresultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast (zie toelichting 20)					3 424
Belastingen					404
RESUTAAT VAN HET BOEKJAAR					4 248

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

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

(in duizenden euro)	Op 31 december 2008	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		61 294	16 268	-	77 563
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		23 760	8 872	-	32 632
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		372	6	-	378

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

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2008</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		237 944	62 887	27 006	327 837
Deelnemingen in onderneming waarop vermogensmutatie is toegepast		29 585	7 227	-	36 812
TOTALE ACTIVA		267 529	70 114	27 006	364 649
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		148 655	43 483	28 615	220 753

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

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

III. GEOGRAFISCHE SECTOREN 2007

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2007</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten		12 384	1 827	-	14 211
Kosten van verhuring		-3 057	-217	-	-3 274
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen		9 327	1 610	-	10 937
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		45 001	-	-	45 001
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)		-21 884	-	-	-21 884
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties		23 117	-	-	23 117
Erelonen en beheersvergoedingen		2 381	348	-	2 729
Vastgoedresultaat		33 778	949	-	34 727
Administratieve kosten		-6 569	-1 094	-	-7 663
Bedrijfsresultaat per sector		27 208	-144	-	27 064
Netto financiële kosten				-	-4 957
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				-	169
Belastingen				-	458
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR				-	22 734

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 2007 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

<i>(in duizenden euro)</i>	<i>Op 31 december 2007</i>	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)		22 770	3 508	-	26 278
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		6 035	8 177	-	14 212
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa		242	10	-	252

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2007 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2007	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa		177 342	35 782	9 113	222 237
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast		5 789	5 263	-	11 052
TOTALE ACTIVA		183 131	41 045	9 113	233 289
TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA		42 459	13 993	19 385	75 837

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

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

B. Activiteitensectoren

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
NETTOHUURINKOMSTEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN			
Kantoorgebouwen	14 106	13 885	11 726
Winkelruimte	5 130	3 992	2 485
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	19 236	17 877	14 211
NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES			
Kantoorgebouwen	17 381	1 706	20 437
Winkelruimte	630	1 945	2 680
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	18 011	3 651	23 117
VASTGOEDRESULTAAT			
Kantoorgebouwen	17 904	8 345	26 547
Winkelruimte	5 467	8 448	8 174
Semi-industriële gebouwen	-	-	6
Totaal	23 371	16 793	34 727
TOTAAL DER ACTIVA			
Kantoorgebouwen	181 539	216 757	137 733
Winkelruimte	51 862	65 405	45 599
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Niet-toegewezen activa	83 643	82 487	49 957
Totaal	317 044	364 649	233 289
AANKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Kantoorgebouwen	25 741	85 161	13 327
Winkelruimte	30 330	24 472	27 163
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
Totaal	56 071	109 633	40 490

Toelichting 6

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Openingsbalans	251 881	167 933	158 018
Gekapitaliseerde uitgaven	6 906	2 964	3 103
Aankopen	29 488	67 810	8 020
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	6 789	15 155
Overboeking van materiële vaste activa (toelichting 7)	-	17 022	4 621
Verkopen (toelichting 20)	- 43 225	- 7 160	-19 440
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	- 11 649	- 3 477	-1 544
OP AFSLUITINGSDATUM	233 401	251 881	167 933

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

De bij deze transacties verworven activa en passiva zien er samen-gevat als volgt uit:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Vastgoedbeleggingen	-	6 789	15 155
Diverse activa en passiva	-	-4 774	1 338
Verworven nettoactiva	-	2 015	16 493
In contanten betaalde aankoopprijs	-	-2 015	-16 493
Verworven nettokasmiddelen	-	46	1 560
Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen	-	-1 969	-14 933

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 sa-mengevat als volgt uit:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Vastgoedbeleggingen	18 236	7 160	19 440
Diverse activa en passiva	-1 123	-60	255
Overgedragen nettoactiva	17 113	7 100	19 695
Overdrachtprijs van aandelen	18 614	7 339	30 399
Overgedragen nettokasmiddelen	- 361	- 23	-272
Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen	18 253	7 316	30 127

En 2007 bedroegen de verwervingen € 23 175 000, met name voor de volgende gebouwen:

- Antwerpen (België), Antwerp Expo;
- Kontich (België), Prins-Boudewijnlaan 5 (erfpacht);
- Saran-Orléans (France), Route Nationale 20.

In 2007 bedroegen de verkopen € 19 440 000 voor een gebouw gelegen te Capellen in Luxemburg. Overigens werd in 2007 een prijsaanpassing ten belope van € 669 000 geïnd op de verkoop van Brouckère Tower.

In 2008 bedroegen de verwervingen € 74 599 000, met name voor de volgende gebouwen:

- Kontich (België), Prins Boudewijnlaan 5 (naakte eigendom);
- Brussel (België), Koning Albert II laan, 9 - North Plaza;
- Brussel (België), Humaniteitslaan 292;
- Saran-Orléans II (Frankrijk), Rue Thomas Edison 131;
- Parijs (Frankrijk), Boulevard de Vaugirard 30-32 - Rue Falguière 31-35;
- Fontenay sous Bois (Frankrijk), Rue Dalayrac 90-94.

In 2008 bedroegen de verkopen € 7 160 000 voor een gebouw genaamd Gérarchamps gelegen te Verviers. Er werden ook verschillende prijscomplementen op vroegere verkopen geboekt voor een bedrag van € 3 655 000.

De enige aankoop in 2009 ten belope van € 29 488 000 betreft een gebouw gelegen 6° arrondissement van Parijs gekend onder de naam Marché-Saint-Germain.

In 2009 bedroegen de verkopen € 43 225 000, met name de volgende gebouwen:

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

Overigens werden twee prijscomplementen op vroegere verkopen geboekt voor een bedrag van € 1 188 000.

Toelichting 7

Materiële vaste activa

<i>(in duizenden euro)</i>	Meubilair en rollend materieel	Gebouwen in aanbouw of gebouwen die worden gerenoveerd	Totaal
OP 01/01/2007			
Aankoopwaarde	680	36 025	36 705
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-568	-	-568
NETTOWAARDE	112	36 025	36 137
Boekjaar 2007			
Nettowaarde bij opening	112	36 025	36 137
Aankopen	46	14 166	14 212
Overboeking naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-4 621	-4 621
Afschrijvingen	-52	-	-52
Andere (wijziging consolidatiekring*)	-	-31 171	-31 171
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	106	14 399	14 505
OP 31/12/2007			
Aankoopwaarde	726	14 399	15 125
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-620	-	-620
NETTOWAARDE	106	14 399	14 505
Boekjaar 2008			
Nettowaarde bij opening	106	14 399	14 505
Aankopen	60	32 010	32 070
Verkopen	-2	-	-2
Waardeverminderingen	-6	-	-6
Overboeking naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-17 022	-17 022
Afschrijvingen	-54	-	-54
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	104	29 387	29 491
OP 31/12/2008			
Aankoopwaarde	774	29 387	30 161
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-670	-	-670
NETTOWAARDE	104	29 387	29 491

<i>(in duizenden euro)</i>	Meubilair en rollend materieel	Gebouwen in aanbouw of gebouwen die worden gerenoveerd	Totaal
Boekjaar 2009			
Nettowaarde bij opening	104	29 387	29 491
Aankopen	60	19 617	19 677
Verkopen	-	-47 687	-47 687
Afschrijvingen	-49	-	-49
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	115	1 317	1 432
OP 31/12/2009			
Aankoopwaarde	834	1 317	2 151
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-719	-	-719
NETTOWAARDE	115	1 317	1 432
(*)			
Materiële vaste activa bij opening		31 171	
Aankopen 2007 tot wijziging van consolidatiekring		4 765	
Materiële vaste activa op transactiedatum		35 936	
Overige activa en passiva		-33 645	
Nettoactief		2 291	
Waarde van overgedragen 51%		-1 168	
Overdrachtsprijs		3 925	
Transactiekosten		-77	
Nettoresultaat van de overdracht (toelichting 20)		2 680	

Banimmo heeft in de loop van 2005 een gebouwencomplex in Terhulpen gekocht dat vroeger dienst deed als seminariacentrum voor IBM. Er werden voor een bedrag van ongeveer € 27 miljoen renovatiewerken uitgevoerd. Het Conferentiecentrum werd eind februari 2007 geopend.

Tot 1 maart 2007 had Banimmo een 100%-belang in Dolce La Hulpe. Deze onderneming bezat 100% van de aandelen van Dolce Chantilly SA. Na 1 maart bezit Banimmo nog een 49%-belang; er werd 51% gesyndiceerd bij twee financiële investeerders en, een aandeelhoudersovereenkomst werd ondertekend. Dit heeft geleid tot de in de bovenstaande tabel vermelde wijziging van consolidatiekring.

In 2006 heeft Banimmo een industrieel gebouw verworven gelegen rue Gérardchamps te Verviers (België). Dit gebouw werd afgebroken om plaats te maken voor de bouw van een commercieel centrum. Dit complex werd in 2007 overgeboekt naar de post vastgoedbeleggingen (toelichting 6) voor een bedrag van € 4 621 000. In 2008 werd dit commercieel geheel verkocht (toelichting 6).

Eind 2008 werd het winkelcentrum Clamart (Frankrijk) in de eindfase van oprichting en reeds gedeeltelijk in gebruik door de huurders overgeboekt naar de post vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 17 022 000.

De aankopen van 2008 ten belope van € 32 010 000 betreffen enerzijds een investering van € 8 860 000 in het gebouw Clamart (Frankrijk) en anderzijds een investering van € 23 150 000 in de constructie van het kantoorgebouw voor Mobistar gelegen te Evere-Brussel (België).

De aankopen van 2009 ten belope van € 19 617 000 betreffen uitsluitend het project Mobistar.

Dit laatste gebouw werd eind oktober 2009 in gebruik genomen en verkocht aan een Duits fonds.

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

Toelichting 8

Participaties in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

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

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	36 812	11 052	9 661
Aankopen	0	13 985	15
Kapitaalverhogingen	-	-	58
Deelname in de kosten van de vereffening van het samenwerkingsverband met de groep Pramerica	11	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-2 822	-
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	-2 442	-427	169
Ontvangen dividenden	-1 743	-1 456	-685
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	12 208	1 122
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea per 31.03.2008 ingevolge toepassing van vermogensmutatie vanaf 01.04.2008.	-	2 555	-
Herklassering in 2009 naar het passief van de balans van de uitgestelde belastingen op de waardering van de vastgoedbelegging Jardin Des Quais SNC.	4 097	-	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	1 495	1 717	712
OP AFSLUITINGSDATUM	38 230	36 812	11 052

Per 31 december 2009 is het aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie werd toegepast negatief ten belope van € 2 442 000 en dit hoofdzakelijk ingevolge het aandeel in het resultaat van Montea zijnde € 2 496 000, vooral beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de afgeleide producten.

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

Maatschappelijke benaming	Land		Activa	Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat ¹	
2007		*	*					
Eudip Three NV	België	KL	111	KL	8	-	50%	-
Immo T'Serclaes NV	België	KL	1 232	KL	905	-	50%	-1
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-60
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	3			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-62
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	77			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	10 238	LL	17 659	2 521	50%	-319
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	4 653	KL	647			
JM Consulting SARL	Frankrijk	LL	5	LL	-	516	49,90%	124
JM Consulting SARL	Frankrijk	KL	607	KL	264			
Devimo Consult NV	België	LL	2 017	LL	1 637	13 007	32,50%	685
Devimo Consult NV	België	KL	4 609	KL	4 622			
Conferinvest NV	België	LL	88 144	LL	83 900	32 703	49,00%	-198
Conferinvest NV	België	KL	13 614	KL	11 474			
PPF Brittany sca	Luxemburg	KL	23	KL	2	-	33,30%	-
PPF Brittany GP sàrl	Luxemburg	KL	7	KL	-	-	33,30%	-
							169	
2008		*	*					
Eudip Three NV (vereffend)	België	KL	109	KL	7	-	50%	-1
Immo T'Serclaes NV	België	KL	1 060	KL	709	-	50%	14
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	999
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	3			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	331
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	84			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	11 618	LL	16 942	4 337	50%	513
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	7 014	KL	2 042			
JM Consulting SARL (verkocht in 2008)	Frankrijk	LL	5	LL	-	516	49,90%	40
JM Consulting SARL (verkocht in 2008)	Frankrijk	KL	607	KL	264			
Devimo Consult NV (verkocht in 2008)	België	LL	1 863	LL	1 575	13 498	32,50%	315
Devimo Consult NV (verkocht in 2008)	België	KL	5 208	KL	4 889			
Conferinvest NV	België	LL	92 090	LL	88 223	36 458	49,00%	-535
Conferinvest NV	België	KL	10 118	KL	13 981			
Montea Comm VA	België	LL	211 128	LL	54 593	14 024	23,26%	-2 091
Montea Comm VA	België	KL	13 153	KL	67 044			
PPF Brittany sca	Luxemburg	KL	15	KL	4	-	33,30%	-7
PPF Brittany GP sàrl	Luxemburg	KL	2	KL	3	-	33,30%	-5
							-427	

AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN (VERVOLG)

Maatschappelijke benaming	Land		Activa		Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat ¹
2009		*		*				
Immo T'Serclaes NV (in vereffening)	België	KL	1 061	KL	681	-	50%	5
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1 554	LL	-	-	50%	-75
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	-	KL	7			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1 440	LL	-	-	50%	-38
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	3	KL	91			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	11 920	LL	15 455	5 227	50%	568
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	7 158	KL	2 873			
Conferinvest NV	België	LL	91 554	LL	81 367	32 880	49,00%	-391
Conferinvest NV	België	KL	7 721	KL	17 849			
Montea Comm VA	België	LL	207 364	LL	126 796	16 334	23,26%	-2 496
Montea Comm VA	België	KL	8 900	KL	4 999			
PPF Brittany sca (vereffend)	Luxemburg		-		-	-	-	-15
PPF Brittany GP sàrl (in vereffening)	Luxemburg	KL	29	KL	52	-	33,30%	-
								-2 442

(*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

⁽¹⁾ 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
- Project Development Survey and Management CVBA et JM Consulting SARL: 30 september.

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.

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:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Langlopende leningen	15 121	18 067	16 018
Kortlopende leningen	4 812	-	-
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	8 356	17	13 775
OP AFSLUITINGSDATUM	28 289	18 084	29 793

A. Langlopende leningen

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	18 067	16 018	1 614
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	11	3 589	2 767
Ontvangen terugbetalingen	-566	-	-
Renteopbrengsten	84	177	99
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	12 250
Overboeking naar kortlopende leningen	-980	-	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-1 495	-1 717	-712
OP AFSLUITINGSDATUM	15 121	18 067	16 018

De intrestvoeten van leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen worden vermeld in toelichting 32.

Begin 2007 heeft Banimmo 51% van zijn deelneming in Dolce La Hulpe verkocht aan twee Belgische investeerders. Vanaf die datum is het resterende 49%-belang geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie, terwijl een achtergestelde lening van € 12,25 miljoen eind 2007, € 13,23 miljoen eind 2008 en € 12,75 miljoen eind 2009 (aandeel van de Groep) op het actief van de geconsolideerde balans is opgenomen.

Per 31 december 2009 bestaat deze post hoofdzakelijk uit leningen toegestaan door de Groep aan de geassocieerde ondernemingen Les Jardins des Quais SNC en Conferinvest n.v., moedermaatschappij van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly.

Er is geen contractuele vervaldag vastgelegd voor de lening toegestaan aan Les Jardins des Quais SNC. De achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 12,25 miljoen heeft vervaldag 31 januari 2014.

B. Kortlopende leningen

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	-	-	-
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	735	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	3 090	-	-
Overboeking van langlopende leningen	980	-	-
Renteopbrengsten	7	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	4 812	-	-

Een achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 0,98 miljoen heeft vervaldag 30 juni 2010 en een niet achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 0,735 miljoen wordt stilzwijgend verlengd telkens voor perioden van 3 maand.

Een vordering van € 3,09 miljoen op Eeklo Invest, vennootschap buiten de consolidatiekring sinds eind 2009, werd terugbetaald in februari 2010 door de koper van de aandelen van de vennootschap.

C. Financiële activa beschikbaar voor verkoop

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	17	13 775	14 942
Aankopen	3 124	9 528	-
Verkopen	-17	-9 511	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-12 208	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	4 774	-	-
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.	-	-1 567	-
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt.	458	-	-1 167
OP AFSLUITINGSDATUM	8 356	17	13 775
Waarvan aandelen Eeklo Invest beschikbaar voor verkoop op korte termijn	5 070	-	-
Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 286	17	13 775

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 beursintroduktie van deze laatste. Montea Comm VA werd op 17 oktober 2006 op Euronext Brussel genoteerd. Bij de inbrengtransactie heeft Banimmo 448 536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroduktie echter 17 942 aandelen verkocht in het kader van de "green shoe" die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren. In 2007 heeft Banimmo een dividend van € 0,85 per aandeel of een totaal bedrag van € 366 004,99 ontvangen.

Ingevolge de gezamenlijke aankoop met Montea in 2008 van site Unilever gepaard met de verwerving van 259 279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144 061 aandelen bezit Banimmo sinds eind 2008 23,26% van het kapitaal en wordt Montea sinds het tweede trimester 2008 door toepassing van vermogensmutatie geconsolideerd.

In 2009 heeft Banimmo alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House te Antwerpen overgedragen aan een groep van institutionele en private beleggers middels de uitgifte van vastgoedcertificaten georganiseerd samen met de Bank Degroof. Banimmo

zelf heeft 15%, zijnde 65 van deze certificaten onderschreven voor een tegenwaarde van € 3 250 000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 161 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

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 opgenomen als financiële activa beschikbaar voor verkoop voor een tegenwaarde van € 5 070 000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 297 000, rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt).

De langlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2009 voor een bedrag van € 18,407 miljoen vertegenwoordigen de som van de langlopende leningen (€ 15,121 miljoen) en de langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop (€ 3,286 miljoen).

De kortlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2009 voor een bedrag van € 9,882 miljoen vertegenwoordigen de som van de kortlopende leningen (€ 4,812 miljoen) en de aandelen Eeklo Invest gehouden voor verkoop op korte termijn (€ 5,070 miljoen).

Toelichting 10

Handelsvorderingen en andere vorderingen

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Brutohandelsvorderingen	5 683	7 653	2 934
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-443	-410	-351
Nettohandelsvorderingen	5 240	7 243	2 583
Regularisatierekeningen	2	1	299
Gestort voorschot	-	-	-
Andere vorderingen	2 421	5 122	2 983
	7 663	12 366	5 865
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-1 409	-1 822	-1 147
KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN	6 254	10 544	4 718

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 319 000 in 2009 (2008: € 2 190 000 en 2007: € 871 000).

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit over te dragen kosten in verband met de lineaire spreiding van de huurgelden, werken en commissies.

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2009 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 232 000 (2008: € 116 000 en 2007: € 97 000), alsook een terugnemning van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 10 469 (2008: € 242 en 2007: € 34 000). De toevoeging en de terugnemning van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werd geboekt onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22) in de resultatenrekening.

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	410	351	288
Waardeverminderingen op vorderingen	232	116	97
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-172	-187	-
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen.	-17	130	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-10	-	-34
OP AFSLUITINGSDATUM	443	410	351

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 2007 bedroeg de waardevermindering € 63 792 netto (waarvan € 97 397 waardevermindering en € 33 605 terugnemning van waardevermindering). In 2008 bedroeg de waardevermindering € 115 467 netto (waarvan € 115 709 waardevermindering en € 242 terugnemning van waardevermindering). Voor 2009 bedroeg de waardevermindering € 221 049 netto

(waarvan € 231 518 waardevermindering en € 10 469 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 € 1 808 987 bedragen, waarvan € 831 655 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, en het saldo van € 977 332 met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden.

Toelichting 11

Vorraden

De voorraden bestaan in hoofdzaak uit gronden bestemd voor de verkoop en kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	894	894	2 167
Gekapitaliseerde uitgaven	0	0	0
Verkopen	0	0	-1 273
OP AFSLUITINGSDATUM	894	894	894

In 2007 heeft Banimmo een terrein gelegen te Gosselies verkocht. Geen enkele waardevermindering werd noodzakelijk geacht op dit laatste terrein bestemd voor verkoop.

Er werd geen specifieke hypotheek genomen op deze grond. Hij past in de portefeuille van activa van de Groep waarop de banken van het gesyndiceerd krediet een hypothecair mandaat hebben.

Toelichting 12

Afgeleide financiële instrumenten

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

(in duizenden euro)	2009		2008		2007	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	1 269	-	86	-	1 286	-
Verkochte floor opties	-	3 626	-	1 280	-	335
Collars (combinatie van cap en floor)	120	364	-	-	-	-
Swaptions (opties op swaps)	-	213	-	-	-	-
Renteswaps	-	344	-	101	-	33
	1 389	4 547	86	1 381	1 286	368

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 2009 de volgende:

(in duizenden euro)	Optie ⁽¹⁾	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
Periode				
2009-2010	cap	-	4,50%	50 000
2009-2010	cap ko	5,50%	4,40%	25 000
2009-2010	cap ko	5,00%	4,00%	50 000
2009-2010	cap ko	5,05%	4,20%	50 000
2009-2010	cap ko	4,85%	4,20%	40 000
2010-2011	cap	-	5,00%	25 000
2010-2011	cap ko	5,25%	4,55%	30 000
2010-2011	cap ko	5,50%	4,55%	40 000
2011-2012	cap ko	5,35%	4,35%	50 000
2009-2012	cap	-	2,50% - 3%	15 000
2009-2014	cap	-	2,50% tot 4,00%	20 000
2010-2014	cap	-	3,15% - 4%	35 000
2012-2014	cap	-	4,00%	55 000
2009-2010	floor ki	2,95%	3,95%	50 000
2011-2012	floor ki	3,15%	4,35%	50 000
2009-2012	floor	-	1,65% tot 2,65%	15 000
2009-2014	floor	-	1,65% tot 2,80%	20 000
2010-2014	floor	-	1,60% tot 2,80%	35 000
2012-2014	floor	-	2,80% - 2,90%	55 000
Periode				
(in duizenden euro)	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2012	collar	3,15%	1,50% tot 2,65%	20 000
2009-2012	collar	3,15%	1,60% tot 2,60%	10 000
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6 250
Periode				
(in duizenden euro)	Afgeleide	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2010-2011	irs (2)	Euribor 1 jaar	Euribor 3 maand	30 000
2009-2012	irs (2)	Euribor 3 maand (max 3,50%)	Euribor 3 maand (max 2,16%)	15 000
2010-2013	irs (2)	Euribor 3 maand	2,66%	20 000
2010-2013	swaption	2,50% tot 3,00%	1,90% tot 2,50%	20 000
2010-2013	swaption	3,00%	2,00%	20 000
2010-2013	swaption	3,00%	2,25%	17 000

(1) cap: plafondre
 floor: bodement
 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 2009 opties afgesloten (caps, floors en collars), renteswaps en swaptions 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 dekingsboekhouding 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)

De waarde van deze indekkingsinstrumenten hangt af van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2009 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten uitkomen op € 2312517 (€ 461 271 eind 2008). Omgekeerd, zou een daling van de rentevoet van dezelfde omvang een negatieve invloed hebben van € 3 141 850 (€ 468 645 eind 2008) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 13

Kas en kasequivalenten

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Termijnbeleggingen	-	10 000	-
Liquide middelen	1 360	4 279	1 524
	1 360	14 279	1 524

Sedert 2006 heeft de Groep een "cashpooling"-overeenkomst gesloten met een bankgroep die zorgt voor de automatische compensatie van de creditsaldo's met de kortlopende uitstaande bankschulden. Deze overeenkomst omvat alle vennootschappen van de Groep die 100% dochterondernemingen zijn. De deposito's worden

op die manier conform dezelfde voorwaarden vergoed als de bankvoorschotten op korte termijn.

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

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Kas en kasequivalenten	1 360	14 279	1 524
Kaskrediet (toelichting 15)	-971	-	- 1 712
	389	14 279	-188

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

Toelichting 14

Kapitaal

	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen	Gestort kapitaal	Uitgiftekosten	Eigen aandelen	Totaal
	<i>Aantal aandelen (in duizenden)</i>			<i>In duizenden euro</i>			
Op 1 januari 2007	7 615	1 038	8 653	75 282	-	-	75 282
Openbaar aanbod tot inschrijving	2 704	-	2 704	56 773	-	-	56 773
Kosten verbonden aan het openbaar aanbod tot inschrijving, na uitgestelde belastingen	-	-	-	-	-2 493	-	-2 493
Op 31 december 2007	10 319	1 038	11 357	132 055	-2 493	-	129 562
Inkoop van eigen aandelen	-64	-	-64			-1 286	-1 286
Op 31 december 2008	10 255	1 038	11 293	132 055	-2 493	-1 286	128 276
Inkoop van eigen aandelen	-20	-	-20			-268	268
Op 31 december 2009	10 235	1 038	11 273	132 055	-2 493	-1 554	128 008

De aandelen van klasse A geven recht op een gewoon dividend.

Op de aandelen van klasse B werd ingeschreven door het Management en deze aandelen geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend dooft uit na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B is er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo houdt 84.229 eigen aandelen aan per 31 december 2009.

Alle aandelen zijn per 31 december 2009 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 2009 rekening dient te worden gehouden is het eigen vermogen dat op 31 december 2008 in de geconsolideerde balans van Banimmo is opgenomen, vermeerderd of verminderd met (i) afschrijvingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen en financiële activa of passiva. (ii) afschrijvingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen 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 herwaarderingen 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 (€ 4.000.000), in welk geval het tot dat bedrag zal worden beperkt.

Een meer gedetailleerde definitie is te raadplegen op de site (artikel 39 van de statuten)

Toelichting 15

Financiële schulden

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
LANGLOPEND			
Kredietlijn - vlottende rente	78 006	151 216	19 839
Leasing — vlottende rente	4 215	4 650	-
Bankleningen - vlottende rente	47 585	-	-
Bankleningen - vaste rente	-	-	2 092
	129 806	155 866	21 931
KORTLOPEND			
Kredietlijn — vlottende rente	5	1 120	18
Leasing — vlottende rente	219	-	-
Bankleningen — vlottende rente	-22	-	-
Bankleningen — vaste rente	-	-	379
Kaskrediet (toelichting 13)	971	-	1 712
Thesauriebewijzen	15 712	30 087	24 919
Andere leningen — vaste rente	-	-	-
Andere financiële schulden	8	9	1
	16 893	31 216	27 029
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	146 699	187 082	48 960

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

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Leningen met vlottende rente	146 691	187 073	46 488
Leningen met vaste rente	-	-	2 471
Renteloze schulden	8	9	1
	146 699	187 082	48 960

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De leningen van de Groep zijn overigens tegen het risico van renteschommelingen ingedekt door afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, gekochte cap opties, verkochte floor opties - zie toelichting 12). De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

A. Kredietlijn

In maart 2001 werd aan de Groep een kredietfaciliteit toegestaan voor een bedrag van € 200 miljoen. In juli 2006 werd deze kredietlijn heronderhandeld en opgetrokken tot een bedrag van € 225 miljoen. Deze werd in 2007 teruggebracht tot € 215 miljoen en in 2008 tot € 190 miljoen. Deze kredietfaciliteit is gedekt door

een hypothecair mandaat voor een zelfde waarde vermeerderd met 10% ter dekking van de diverse kosten verbonden aan de lening. Deze kredietfaciliteit heeft een vaste vervaldag die is vastgesteld op 5 september 2011. In de loop van februari 2009 heeft Banimmo deze gesyndiceerde kredietlijn heronderhandeld tot € 210 miljoen (teruggebracht naar € 190 miljoen ingevolge de verkoop van de vennootschap H4 Invest in oktober 2009) tegen gunstige voorwaarden en verlengd tot september 2011 ten belope van € 140 miljoen en ten belope van € 50 miljoen tot september 2012.

Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerving te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw. De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 maand tot 12 maanden. Banimmo

heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om zijn bankschuld af te lossen. Vanaf juli 2006 wordt de rentevoet voor deze kredietfaciliteit gelijkgesteld met de Euribor-rente vermeerderd met een variabele commerciële marge die afhangt van de reële waarde van de gebouwen en het opnemingsniveau op het ogenblik van elke aanwending van het krediet. De groep beschikt op 31 december 2009 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 108.522.000 (€ 26.810.000 op 31 december 2008 en € 144.016.000 op 31 december 2007). De groep heeft op 31 december 2009 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 66,4 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 142,6 miljoen (eind 2008 en eind 2007 een hypothecair mandaat ten belope van € 209 miljoen) om deze schulden te waarborgen.

B. Leasing met vlottende rente

Een vastgoedbelegging gelegen in Frankrijk is aangekocht met een leasingovereenkomst met vervaldag september 2020. Het gedeelte interest, per trimester betaalbaar, is berekend aan Euribor 3 maand verhoogd met een marge.

C. Bankleningen met vlottende rentevoet

De rentevoeten die van toepassing zijn op bankleningen met vlottende rentevoet zijn de Euriborrente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

In 2009 heeft Banimmo, behalve de kredietfaciliteit Sirius (gebouw verkocht in november), drie nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten

buiten het gesyndiceerd krediet en dit voor een totaal bedrag van € 50.430.000 teneinde progressief haar financieringsbronnen te diversifiëren; een bedrag van 2370000 werd niet gebruikt op 31 december 2009.

De Groep heeft op 31 december 2009 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 6,7 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 43,8 miljoen teneinde deze bankleningen te waarborgen.

D. Banklening met vaste rentevoet

Deze bijzondere banklening ten belope van € 3 miljoen was afgesloten in het kader van een specifieke overeenkomst met de OIB ("Office for Infrastructures and Logistics Brussels") bij de ingebruikname van het gebouw. Banimmo heeft zich toen bereid verklaard bepaalde werken voor rekening van de OIB te financieren. Deze schuld is terugbetaald begin 2008; de toegepaste rentevoet was IRS 10 jaar.

E. Thesauriebewijzen

Sedert het boekjaar 2006 heeft Banimmo thesauriebewijzen op korte termijn (minder dan één jaar) uitgegeven tegen een effectieve rentevoet tussen 0,797% en 3,079% in 2009 (tussen 4,260% en 5,843% in 2008 en tussen 3,844% en 5,145% in 2007).

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.

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Uitgestelde belastingactiva	3773	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	-2840	-2270	-3221
Totaal netto uitgestelde belastingen	933	-2270	-3221

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Bij opening	-2270	-3221	-5104
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	6672	930	862
Andere bewegingen	-3469	21	1021
OP AFSLUITINGSDATUM	933	-2270	-3221

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

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2007	-444	-2 939	-282	-1 439	-5 104
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	14	217	248	383	862
Andere		36	-	985	1 021
Op 31 december 2007	-430	-2 686	-34	-71	-3 221
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	14	-95	576	435	930
Andere	16		-	5	21
Op 31 december 2008	-400	-2 781	542	369	-2 270
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	15	4 212	589	1 856	6 672
Andere	385	243		-4 097	-3 469
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-1 674	-1 131	-968	-3 773
Op 31 december 2009	-	-	-	-2 840	-2 840

* het bedrag van € 4,097 miljoen in de rubriek diversen betreft een herclassificatie van uitgestelde belastingen op de reële waarde van de vastgoedbelegging Les Jardins des Quais SNC (zie toelichting 8).

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2009	-	-	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	-
Andere	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingpassiva	1 674	1 131	968	3 773
Op 31 december 2009	1 674	1 131	968	3 773

* 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 € 18 114 000 in 2009 (€ 16 478 000 in 2008 en € 16 545 000 in 2007).

Toelichting 17

Vorzieningen

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
Op 1 januari 2007	748	207	1 236	3 027	5 218
Min langlopend deel	-748	-	-736	-3 027	-4 511
Kortlopend deel	-	207	500	-	707
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	-	-	458	-	458
Terugneming van overtollige bedragen	-	-	440	603	1 043
Gebruik tijdens het boekjaar	-	207	13	143	363
Op 31 december 2007	748	-	1 241	2 281	4 270
Min langlopend deel	-748	-	-735	-2 281	-3 764
Kortlopend deel	-	-	506	-	506
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	100	-	80	-	180
Terugneming van overtollige bedragen	375	-	814	-	1 189
Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	335	140	475
Op 31 december 2008	473	-	172	2 141	2 786
Min langlopend deel	-473	-	-50	-2 141	-2 664
Kortlopend deel	-	-	122	-	122
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
Verhoging van de voorzieningen	1 115	2 725	568	-	4 408
Terugneming van overtollige bedragen	350	-	-	-	350
Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	88	110	198
Op 31 december 2009	1 238	2 725	652	2 031	6 646
Min langlopend deel	-1 238	-2 725	-333	-2 031	-6 327
Kortlopend deel	-	-	319	-	319

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. Overeenkomstig

toelichting 4 worden de aangelegde voorzieningen als voorzichtig en redelijk aanzien.

De post rechtszaken heeft betrekking op de commerciële geschillen meestal met dienstverleners, in het kader van de herontwikkeling van gebouwen.

Op 1 januari 2007, 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. Banimmo heeft eind 2007 een gedeelte van de voorziening teruggenomen als gevolg van een technische studie waaruit gebleken is dat de totale kostprijs voor de sanering van de locatie verminderd zou kunnen worden door toepassing van andere technieken.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest in 2007 werd bovendien een voorziening van € 500 000 geconsolideerd voor de toekomstige kosten voor de sanering van de bodem van het gebouw "Les Corvettes"; dit op basis van een raming van de totale kost van de sanering opgesteld door een gespecialiseerd studie bureau.

Toelichting 18

Handelsschulden en andere schulden

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Handelsschulden	5 341	15 191	13 421
Te betalen dividenden	75	740	-
Ontvangen voorschotten	1 236	2 556	525
Fiscale schulden	608	1 657	2 604
Sociale schulden	482	498	225
Andere schulden	2 279	1 354	789
Over te dragen huur	3 335	3 820	58
Totaal van handelsschulden en andere schulden	13 356	25 816	17 622
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-2 062	-1 054	-602
KORTLOPENDE HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN	11 294	24 762	17 020

Eind 2007 en eind 2008 omvat de post Handelsschulden een schuld ten belope van € 7 441 000 (2007) en € 2 500 000 (2008) tegenover de verkoper van het gebouw Clamart, verwerving conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing). Dit bedrag stelt het schuldsaldo voor per 31 december volgens de vorderingstaat van de werken. Met uitzondering van de handelsschuld ten belope van € 7 411 000 per eind 2007 aan de projectontwikkelaar-bouwer van het gebouw Clamart, de onderneming Sodearif, zijn vrijwel alle handelsschulden betaalbaar binnen de drie maanden.

De over te dragen huur, fel gestegen tegenover 2007, is te verklaren door de ontvangst in 2008 van (i) een intrederecht in het gebouw Clamart voor een periode die loopt tot 6 augustus 2017 en (ii) een huur voor het gebouw Avenue du Bourget (H3) voor de periode welke loopt tot 31 december 2015.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder "Overige 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.

In 2009 zijn de bedragen van de handelsschulden en andere schulden fel gedaald ingevolge de beëindiging van de projecten Clamart en Sirius. Per 31 december 2009 is geen enkel omvangrijk project in ontwikkeling.

Toelichting 19

Kosten van verhuring

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Huur en erfpachtrechten	457	401	513
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	958	772	858
Onroerende voorheffing en andere taksen	3 031	2 218	2 114
Recuperatie van de onroerende voorheffing en taksen	-2 236	-1 624	-1 434
Andere kosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen	1 966	1 836	3 522
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen	-956	-652	-2 156
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-143	-252	-143
	3 077	2 699	3 274

Toelichting 20

Nettoresultaat uit verkopen

A. Van vastgoedbeleggingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	2 634	3 651	19 800
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	15 377	-	2 680
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	-	-	637
	18 011	3 651	23 117

VOOR WAT VASTGOEDBELEGGINGEN BETREFT

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	50 430	10 806	30 399
Transactiekosten	-724	-140	-512
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-43 225	-7 160	-19 440
Opbrengst rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	-458	-	-
Uitgestelde opbrengst (toelichting 18)	-	-	9 160
Overige activa en passiva verbonden met verkopen	-1 795	-30	-616
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-1 594	175	809
	2 634	3 651	19 800

VOOR WAT GEBOUWEN IN AANBOUW OF GEBOUWEN DIE WORDEN VERBOUWD BETREFT

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	66 549	-	3 925
Transactiekosten	-506	-	-77
Reële waarden van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-47 687	-	-
Verkochte nettoactiva (2007 zie toelichting 7)	-800	-	-1 168
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-2 179	-	-
	15 377	-	2 680

VOOR WAT DE VOORRADEN BETREFT

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Opbrengst van de verkoop van voorraden	-	-	1 517
Transactiekosten	-	-	-60
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-	-	-1 273
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	453
	-	-	637

B. Van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	6 246	-
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-	-2 822	-
	-	3 424	-

Toelichting 21

Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2009	2008	2007
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 649	-3 477	-1 544
Verliezen op reële waarde van gebouwen in aanbouw of gebouwen die worden gerenoveerd	-	-	-
	-11 649	-3 477	-1 544

Toelichting 22

Andere operationele kosten/opbrengsten

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

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	231	-	-
Kosten van energieaudit vastgoedbeleggingen	48	-	-
Andere lopende kosten op gebouwen	50	11	710
Andere recuperaties	-	-	-261
Toevoegingen aan de voorzieningen	-	49	-
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-	-786	-
Waardevermindering op vorderingen	206	116	97
Terugneming van overtollige bedragen	-84	-	-34
	451	-610	512

In 2007 hadden de andere lopende kosten voor gebouwen hoofdzakelijk betrekking op de site van Terhulpen. Deze kosten slaan op de uitgaven gedaan voor de aanwerving van het personeel, voor het onderhoud en voor de opening van de site (reclame en marketing).

Toelichting 23

Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Personeelskosten, erelonen van het directiecomité en van de onafhankelijke bestuurders (toelichting 24 en toelichting 32)	4 779	4 840	4 676
Diensten en diverse goederen	2 770	2 298	2 465
Kosten voor het bestuderen van dossiers	96	393	270
Afschrijvingen op materiële vaste activa	49	60	52
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	276	319	200
	7 970	7 910	7 663

De diensten en diverse goederen in 2008 werden gunstig beïnvloed door een terugbetaling van BTW ten belope van € 273 000, wat niet het geval is in 2009. Sedert april 2008 verhogen de kosten verbonden aan het property management enerzijds de diensten en diverse goederen maar genereren anderzijds een stijging van de ontvangen erelonen en beheersvergoedingen.

In 2009 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 175 000 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover € 230 000 in 2008 en € 148 000 in 2007.

Toelichting 24

Personeelskosten, erelonen van het directiecomité en van de onafhankelijke bestuurders

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Lonen en vergoedingen van het personeel, erelonen van het directiecomité en van de onafhankelijke bestuurders	3 867	3 881	3 866
Kosten van sociale zekerheid	626	671	543
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	142	147	111
Andere	144	141	156
	4 779	4 840	4 676
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	35	34	32

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen ten belope van K€ 149 in 2009 (K€ 448 in 2007). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

Toelichting 25

Netto financiële kosten

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Rentelasten op:			
– Bankleningen	287	66	559
– Kredietlijn	6 094	5 259	3 055
– Thesauriebewijzen	758	2 671	1 867
– Andere financiële schulden	140	139	-
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	111	252	241
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-1 541	-860	-265
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	3 435	1 647	79
Financiële kosten	9 284	9 174	5 536
Rente-inkomsten	-205	-280	-213
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-81	-191	-366
Voorziening voor risico's en kosten op financiële activa	199	-	-
Winst op de realisatie van financiële activa	-	-668	-
Financiële opbrengsten	-87	-1 139	-579
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	9 197	8 035	4 957

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 2009, 6% in 2008 en 5% in 2007. De kosten verbonden aan de bankgarantie voor de verwerking van een gebouw in Clamart (Frankrijk) conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) bij een projectontwikkelaar werden eveneens gekapitaliseerd.

De financiële kosten bereiken in 2009 een totaal van € 9 284 000, een stijging tegenover vorig jaar (€ 9 174 000). De gemiddelde marge van de Groep is lichtelijk verhoogd ingevolge de nieuwe leningen afgesloten in de loop van het jaar tegen gunstigere voorwaarden dan de vroegere bankleningen. Bovendien omvatten de financiële kosten een last van € 1 301 415 (tegenover een opbrengst van € 269 807 in 2008 en een last van € 552 663 in 2007) afkomstig van de uitoefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan residuele voorwaarden ten nadele van Banimmo.

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo onderhevig aan een risico van renteverhoging wat de financiële kosten zou kunnen doen toenemen.

De tot oktober 2008 opgetreden belangrijke verhoging van de rentevoeten kon echter beperkt worden dankzij een actieve indekkingsstrategie op rente (caps) gevoerd door Banimmo eind 2008 en in de loop van het jaar 2009.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2009 een impact in een grootteorde van € 711 329 (€ 911 604 in 2008 en € 232 444 in 2007) op de rentelasten hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de renteinkomsten. 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:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Courante belastingen	-572	526	404
Uitgestelde belastingen	-6 671	-930	-862
	-7 243	-404	-458

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)	2009	2008	2007
Resultaat vóór belastingen	3 763	3 844	22 276
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
BELASTING OP BASIS VAN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET	-1 279	-1 307	-7 572
Aanpassing van de belastingen:			
toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	4 607	2 692	4 600
aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-830	-145	57
op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	4 159	952	2 433
waardering van uitgestelde belastingen op fiscale verliezen	2 999	-	-
op resultaten van vorige boekjaren	823	-203	89
toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-657	-108	-82
op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-1 209	-562	2 836
op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-1 364	-916	-1 874
andere aanpassingen	-6	1	-29
BELASTINGEN OP BASIS VAN DE DAADWERKELIJKE AANSLAGVOET VOOR HET BOEKJAAR	7 243	404	458
Resultaat vóór belastingen	3 763	3 844	22 276
Daadwerkelijke aanslagvoet	-192,48%	-10,51%	-2,06%

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door een terugname van een fiscale voorziening 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.

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.

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	11 006	4 248	22 734
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-2 356	-836	-3 167
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	8 650	3 412	19 567
■ waarvan toekomend aan aandelen A	7 859	3 100	17 778
■ waarvan toekomend aan aandelen B	791	312	1 789
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
■ aandelen A	10 281 017	10 285 976	8 987 055
■ aandelen B	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)			
■ aandelen A	0,76	0,30	1,98
■ aandelen B	3,03	1,11	4,77

Toelichting 28

Dividend per aandeel

Tijdens de boekjaren 2007 en 2008 werden de volgende dividenden toegekend; het dividend over 2009 komt overeen met het voorstel dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 18 mei 2010 heeft gemaakt.

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Gewoon dividend per aandeel			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	11 357	11 357	14 309
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	1,00	1,00	1,26
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	0,75	0,75	0,95
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	0,85	0,85	1,07
Preferent dividend per aandeel van klasse B			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizenden euro)	2 356	836	3 167
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Bruto preferent dividend per aandeel (in euro)	2,27	0,81	3,05
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	1,70	0,60	2,29

Het gewone brutodividend van 2009 dat aan de gewone algemene vergadering van 18 mei 2010 wordt voorgesteld, bedraagt € 1,00 per aandeel, en het preferent dividend bedraagt € 2,27 per aandeel van categorie B, goed voor een totaal dividend van € 13 712 727,18 dat op 28 mei 2010 betaalbaar zal worden gesteld. De roerende voorheffing bedraagt 25%. De aandelen van categorie A met

WPR-strip hebben recht op verminderde roerende voorheffing van 15%. De aandelen van categorie B zijn onderworpen aan 25% roerende voorheffing.

Deze uitkering is niet onder de post Schulden verwerkt in de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2009, 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 2009 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 2008 en 2009 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa of vastgoedbeleggingen.

In 2007 heeft Banimmo in Clamart (Frankrijk) een nog af te werken winkelcomplex verworven (VEFA – verkoop in toekomstige staat van voltooiing). Op 31 december 2007 was slechts 53% van de eerste schijf (volgens de vorderingsstaat van de werken) in de geconsolideerde balans opgenomen. Eind 2008 werd dit gebouw opgenomen onder de vastgoedbeleggingen aan reële waarde.

Bovendien was Banimmo eind 2007 in het bezit van een koopoptie op de blote eigendom van een terrein in Kontich, Prins Boudewijnlaan 5; optie uitgeoefend begin 2008.

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:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Te betalen huur	1 613	282	738
Te betalen erfpachtrechten	11 733	15 247	15 396
	13 346	15 529	16 134
Te betalen huur			
Op minder dan één jaar	295	282	325
Tussen 1 en 5 jaar	862	-	413
Op meer dan 5 jaar	456	-	-
	1 613	282	738
Te betalen erfpachtrechten			
Op minder dan één jaar	402	526	509
Tussen 1 en 5 jaar	1 906	2 330	2 193
Op meer dan 5 jaar	9 425	12 391	12 694
	11 733	15 247	15 396

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 € 2 982 000 in 2009, € 5 869 000 in 2008 en € 4 867 100 in 2007.

D. Andere verbintenissen

Andere gegeven verbintenissen:

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

Bovendien heeft Banimmo in het kader van de overdracht van aandelen van Dolce La Hulpe een verkoopoptie op de aandelen van LEX 84 NV toegekend voor een totaalbedrag van € 325 000.

De Groep heeft eind 2009 een optie tot aankoop van aandelen verleend voor een totaal bedrag van € 362 000 tegenover een totaal bedrag van € 210 000 eind 2008.

De Groep heeft per 31 december 2009 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 73,1 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 186,4 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 heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 2 141 000 € in 2009, € 3 656 000 in 2008 en € 2 047 000 in 2007.

E. Andere rechten

De waarde van de toekomstige huurinkomsten tot de eerstvolgende niet opzegbare vervaldag van de overeenkomsten geeft per termijn volgende betalingen.

<i>(in duizenden euro)</i>	2009
In te toekomst te ontvangen huren	
Op minder dan één jaar	14 712
Tussen 1 en 5 jaar	40 416
Op meer dan 5 jaar	27 939

Toelichting 31

Structuur van de groep

DOOR GLOBALE INTEGRATIE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land op 31.12.2009	% deelneming 31.12.2009	% deelneming 31.12.2008	% deelneming 31.12.2007
BANIMMO NV (moederonderneming)	België			
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EEKLO INVEST NV (gedeeltelijke verkoop in 2009)	België	-	100,00%	100,00%
LOZANA INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
H4 INVEST NV (verkocht in 2009)	België	-	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GORDINCO BV (ontbinding in 2008)	-	-	-	100,00%
PICARDIE INVEST NV (verkocht in 2009)	België	-	100,00%	100,00%
GERARDCHAMPS INVEST NV (verkocht in 2008)	-	-	-	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV (oprichting in 2008)	België	100,00%	100,00%	-
IMMO KONINGSLO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
BOUWEN EN WONEN NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV (oprichting in 2008)	België	100,00%	100,00%	-
GP BETA II NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
CLAMART RETAIL SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS (aankoop in 2008)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
PARIS VAUGIRARD SAS (oprichting in 2008)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	100,00%	-	-

ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

	Land op 31.12.2009	% deelneming 31.12.2009	% deelneming 31.12.2008	% deelneming 31.12.2007
EUDIP THREE NV (vereffening in 2008)	-	-	-	50,00%
IMMO 'T SERCLAES NV (in vereffening)	België	50,00%	50,00%	50,00%
SCHOONMEERS - BUGTEN NV (*)	België	75,00%	75,00%	50,00%
GRONDBANK THE LOOP NV (**)	België	25,04%	25,04%	16,69%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	België	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	Frankrijk	50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV (***)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV (****)	België	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY SA (****)	Frankrijk	49,00%	49,00%	49,00%
JM CONSULTING SARL (verkocht in 2008)	-	-	-	49,90%
PPF BRITTANY GP SARL (in vereffening)	Luxemburg	33,33%	33,33%	33,33%
PPF BRITTANY SCA (vereffening in 2009)	-	-	33,33%	33,33%
MONTEA SCA BEVAK (***)	België	23,26%	23,26%	15,08%
DEVIMO CONSULT NV (verkocht in 2008)	-	-	-	32,50%
PROJECTBUREAU PROGRESSO NV (verkocht in 2008)	-	-	-	32,50%
DEVIMO SUD NV (verkocht in 2008)	-	-	-	32,50%

- (*) Banimmo nv houdt 50% van Schoonmeers Bugten nv rechtstreeks aan, en houdt 25% onrechtstreeks aan via een deelneming van 50% in Project Development Survey and Management cvba, dat 50% aanhoudt van Schoonmeers Bugten nv. De verhoging van 25% in Schoonmeers Bugten nv in 2008 heeft als enige invloed dat de deelneming in Grondbank The Loop stijgt van 16,69% tot 25,04%. Enkel deze laatste invloed werd in de geconsolideerde rekeningen behandeld.
- (**) Schoonmeers Bugten nv houdt een rechtstreekse deelneming van 33,38% aan in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (66,62%).
- (***) Banimmo nv heeft in 2008 haar deelneming verhoogd in het kapitaal van Montea, Bevak opgericht in 2006.
- (****) Banimmo nv had Dolce La Hulpe nv voor 100% in handen tot 1 maart 2007. Deze onderneming had 100% van Dolce Chantilly sa in handen. 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.

Toelichting 32

Informatie met betrekking tot verbonden ondernemingen

A. Aankoop van goederen en diensten

In 2007 heeft Banimmo nv inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen gefactureerd aan Brouckère Tower Invest nv voor een bedrag van € 267 000, aan Les Jardins des Quais SNC voor een bedrag van € 96 000 en aan Dolce La Hulpe nv en Dolce Chantilly nv voor een totaal bedrag van € 2 325 000.

In 2008 heeft Banimmo nv inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Brouckère Tower Invest nv voor een bedrag van € 58 000, en van de Groep Conferinvest nv voor een bedrag van € 475 000.

In 2009 heeft Banimmo nv inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van de Groep Conferinvest nv voor een bedrag van € 400 000.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

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

Vorderingen op Conferinvest nv (€ 15 109), op Dolce Chantilly sa (€ 149 500) en op Grondbank The Loop nv (€ 2 777) zijn onbetaald per 31 december 2009. Deze vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.

C. Vergoeding van de belangrijkste bestuurders

De vergoedingen van de leden van het Directiecomité en de bestuurders bedragen:

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Erelonen directiecomité	1 618	1 614	1 582
Erelonen zelfstandige bestuurders	66	62	15

D. Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
LENINGEN TOEGESTAAN AAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Dolce La Hulpe nv - vervaldag 30.06.2010	984	987	-
Conferinvest nv - vervaldag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest nv - vervaldag 19,08,2009 automatisch verlengd	739	-	-
Les Jardins des Quais SNC	2 804	4 775	3 721
Schoonmeers-Bugten nv	12	5	-
PDSM cvba	55	51	47
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	16 844	18 068	16 018
RENTEOPBRENGSTEN OP DE TOEGESTANE LENINGEN			
Dolce La Hulpe nv - vervaldag 30.06.2010	37	22	-
Conferinvest nv	17	-	-
Les Jardins des Quais SNC	83	169	97
Schoonmeers-Bugten nv	1	-	-
PDSM cvba	3	2	2
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	141	193	99

Behalve de leningen aan Conferinvest nv en Dolce La Hulpe nv hebben de leningen aan verbonden ondernemingen geen vervaldag en leveren ze de volgende rente op:

- Ten overstaan van Dolce La Hulpe nv, achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5%;
- Ten overstaan van Conferinvest nv, achtergestelde lening tegen de Euribor 6 maand plus een marge van 1,75% betaalbaar, onder bepaalde opschortende voorwaarden: de in 2009 toegepaste rente bedraagt 0%
- Ten overstaan van Conferinvest nv, niet achtergestelde lening tegen de Euribor 3 maand plus een marge van 3,50%.
- Ten overstaan van Les Jardins des Quais SNC, tegen de rente EONIA vermeerderd met een marge van 1,5%;
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten nv, een vaste rentevoet van 5%;
- Ten overstaan van PDSM cvba, een vaste rente van 5%..

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

E. Schulden tegenover verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2009	2008	2007
Schulden tegenover verbonden ondernemingen			
Affine sa	-	-	-
Eudip Three nv	-	-	-
Rentelasten op toegestane schulden			
Affine sa	-	-	19
Eudip Three nv	-	-	3
Totaal van de rentelasten op toegestane schulden	-	-	22

Toelichting 33

Aandeelhoudersstructuur

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
REFERENTIEAANDEELHOUDERS				
AFFINE	5 678 315	0	5 678 315	50,00
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments bvba	1 579 862	265 650	1 845 512	16,25
André Bosmans Management bvba	389 706	213 890	603 596	5,31
Stratefin Management bvba	75 918	147 583	223 501	1,97
Thierry Kislanski Management bvba	87 472	147 583	235 055	2,07
Amaury de Crombrughe bvba *	49 302	124 996	174 298	1,53
PH Properties Investments bvba	54 694	138 670	193 364	1,70
TOTAAL MANAGEMENT VAN BANIMMO	2 236 954	1 038 372	3 275 326	28,84
FREE FLOAT				21,16
Waarvan				
ETHIAS Investment RDT - DBI n.v.	238 000	0	238 000	2,10
ETHIAS Leven AAM	238 000	0	238 000	2,10
TOTAAL ETHIAS	476 000	0	476 000	4,19
BANIMMO EIGEN AANDELEN	84 229	0	84 229	0,74
REST VAN HET PUBLIEK	1 842 674	0	1 842 674	16,23
TOTAAL	10 318 172	1 038 372	11 356 544	100,00

* Sinds 12 maart 2010 worden deze aandelen aangehouden door CCL Invest bvba, dochteronderneming van Amaury de Crombrughe bvba.

Toelichting 34

Bezoldigingen van de commissarissen en de personen met wie zij verbonden zijn

A. Bezoldigingen van de commissarissen

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten: € 154.931

II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld

- Andere controleopdrachten: € 12.577
- Opdrachten van belastingadvies: € 0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 0

B. Bezoldigingen voor personen met wie ze verbonden zijn

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten: € 33.000

II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld

- Andere controleopdrachten: € 0
- Opdrachten van belastingadvies: € 9.311
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 0

11.7.

Verlag van het college van commissarissen over de geconsolideerde jaarrekening

VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN COMMISSARISSEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO N.V. OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissarissen. 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 2009, 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 2009, 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 EUR (000) 317044 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van EUR (000) 11 006.

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 der 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 2009 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.

Het college van commissarissen

Brussel, 14 april 2010

Port Louis, 14 april 2010

PricewaterhouseCoopers

Bedrijfsrevisoren

Vertegenwoordigd door

Raynald Vermoesen

Bedrijfsrevisor

Mathy Doumen

Bedrijfsrevisor

Jean-Jacques Dedouit

Bedrijfsrevisor

De verklaringen van het college van commissarissen over de geconsolideerde rekeningen van de boekjaren op 31 december 2007 en 31 december 2008 zijn te raadplegen op de site www.banimmo.be.

11.8.

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

(in €)	2009	2008
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	203 902 845	290 027 883
Oprichtingskosten	579 677	1 739 032
Immateriële vaste activa	81 757	166 835
Materiële vaste activa	58 327 115	74 606 892
Financiële vaste activa	144 914 296	213 515 124
VLOTTENDE ACTIVA	991 661 1	19 001 325
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar	6 117 654	4 150 971
Geldbeleggingen	1 307 940	10 982 303
Liquide middelen	614 387	2 495 529
Overlopende rekeningen	1 876 630	1 372 522
TOTAAL DER ACTIVA	213 819 456	309 029 208
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	140 557 580	141 333 944
Kapitaal	132 015 738	132 015 738
Uitgiftepremies	-	-
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-
Reserves	6 789 158	5 834 709
Overdragen winst	1 752 684	3 483 497
Kapitaalsubsidies	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	6 373 555	2 851 760
Voorzieningen voor risico's en kosten	5 982 518	2 228 478
Uitgestelde belastingen	391 037	623 282
SCHULDEN	66 888 321	164 843 504
Schulden op meer dan één jaar	27 604 163	113 750 000
Schulden op ten hoogste één jaar	37 437 768	49 668 787
Overlopende rekeningen	1 846 390	1 424 717
TOTAAL DER PASSIVA	213 819 456	309 029 208

RESULTATENREKENING

(in €)	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten	17 316 247	7 617 069
Bedrijfskosten	16 224 154	10 667 143
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	1 092 093	-3 050 074
Financiële opbrengsten	6 682 102	9 018 650
Financiële kosten	7 331 021	7 369 382
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	443 174	-1 400 806
Uitzonderlijke opbrengsten	11 236 865	14 701 194
Uitzonderlijke kosten	52 398	895 174
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	11 627 641	12 405 214
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	232 245	127 896
Belastingen op het resultaat	-1 076 478	205 655
WINST VAN HET BOEKJAAR	12 936 364	12 327 455
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES	-	-
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	12 936 364	12 327 455

RESULTAATVERWERKING

(in €)	2009	2008
TE BESTEMMEN WINST	16 419 860	17 258 385
Te bestemmen winst van het boekjaar	12 936 364	12 327 455
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	3 483 496	4 930 930
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	954 449	1 582 251
Aan de wettelijke reserves	647 000	617 000
Aan de overige reserves	307 449	965 251
OVER TE DRAGEN WINST	1 752 684	3 483 496
UIT TE KEREN WINST	13 712 727	12 192 638
Vergoeding van het kapitaal	13 712 727	12 192 638

12.

Aanvullende informatie

12.1. Maatschappelijk kapitaal	120
12.2. Oprichtingsakte en statuten	121
12.3. Controle van de vennootschap	128
12.4. Verklaringen	128
12.5. Organogram	129
12.6. Werknemers	131
12.7. Milieu	131
12.8. Rechtszaken en arbitrage	131
12.9. Commissarissen	131
Woordenlijst	132

12.1.

Maatschappelijk kapitaal

12.1.1.

Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2009 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 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.

12.1.2.

Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Behalve de aandelen van categorie A en van categorie B, bestaan er geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

12.1.3.

Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2009 bezat Banimmo 84229 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

In overeenstemming met artikel 11 van de statuten kan de vennootschap, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan 20% lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste 20 beursdagen die de verrichting voorafgaan en niet meer dan 20% hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste 20 beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs door één van haar dochtervennootschappen. De vennootschap zal in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd op 28 augustus 2008 hernieuwd (cfr. publicatie Belgisch Stadsblad 24/03/2009) en geldt gedurende 18 maanden.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, de eigen aandelen in haar bezit, overeenkomstig artikel 622, §2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen op de beurs vervreemden.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze toelating geldt voor 3 jaar.

12.1.4.

Historiek van het Kapitaal

Onderstaande tabel geeft de historiek van het kapitaal van Banimmo weer sinds 1 januari 2004

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen (€)
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86.508.000	-	86.508.000	8.653.100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11.245.250	75.262.750	8.653.100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19.220	75.281.970	8.653.100
31/12/2005	/	-	75.281.970	8.653.100
31/12/2006	/	-	75.281.970	8.653.100
29/06/2007	1 ^{ste} verhoging	+54.961.431	130.243.401	11.272.147
26/07/2007	2 ^{de} verhoging	+1.772.337	132.015.738	11.356.544
31/12/2007	/	-	132.015.738	11.356.544
31/12/2008	/	-	132.015.738	11.356.544
31/12/2009	/	-	132.015.738	11.356.544

12.2.

Oprichtingsakte en statuten

12.2.1.

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.

12.2.2.

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 uitredende 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 de directiecomités van de vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan 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.

12.2.3.

Categorieën en rechten verbonden aan de aandelen

De vennootschap heeft twee categorieën aandelen uitgegeven, aandelen van categorie A en aandelen van categorie B. De aandelen van categorie B onderscheiden zich van de aandelen van categorie A doordat zij niet alleen recht geven op een gewoon dividend, maar ook op een preferent dividend gelinkt aan de prestatie en de resultaten gerealiseerd in de loop van het desbetreffende boekjaar.

De nieuw uitgegeven aandelen bij de beursgang zijn aandelen van categorie A (zonder preferent dividend).

12.2.4.

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.

12.2.5.

Samenstelling, bevoegdheden, oproepingen en toelatingsformaliteiten voor de algemene vergaderingen van de aandeelhouders

Samenstelling en bevoegdheden

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die het recht hebben, zelf of via een lasthebber, te stemmen, met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De beslissingen aangenomen door de algemene vergadering zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezige of dissidente aandeelhouders.

Vergaderingen

De gewone algemene vergadering – ook jaarvergadering genoemd – wordt jaarlijks gehouden op de derde dinsdag van de maand mei, om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, zal de algemene vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag, met uitzondering van de zaterdag, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de eventuele commissaris(sen), bespreekt de jaarrekening en verleent, na goedkeuring van de jaarrekening, – bij afzonderlijke stemming – kwijting aan de bestuurders en eventuele commissaris(sen); zij gaat over, naargelang het geval, tot de

herverkiezing of vervanging van de uittredende of ontbrekende bestuurders en eventuele commissaris(sen), en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

Een buitengewone algemene vergadering – of een bijzondere algemene vergadering in de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen – kan op elk moment worden samengeroepen om te beraadslagen en beslissingen te nemen betreffende alle punten die onder haar bevoegdheid vallen. De algemene vergadering moet worden samengeroepen op vraag van de aandeelhouders die één vijfde (1/5) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen of op vraag van de voorzitter van de raad van bestuur of van twee bestuurders en elke keer dat het belang van de vennootschap dit vereist.

Oproepingen

De algemene vergadering, zowel de gewone als de buitengewone, komt samen na bijeenroeping door de raad van bestuur of door de commissaris(sen).

De oproepingen bevatten de agenda en zijn opgesteld overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen.

Het orgaan dat een vergadering samenroept duidt de plaats aan waar, wat betreft de gedematerialiseerde effecten, de verklaringen opgesteld door een erkende rekeninghouder of door een vereffeningsinstelling dienen te worden neergelegd. Het kan de vorm van de volmachten vastleggen, en kan eisen dat de getekende volmachten vóór de vergadering neergelegd worden op de plaats en binnen de termijn die het vastlegt.

Toelatingsformaliteiten

- Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Voor de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen is het recht om deel te nemen aan de vergadering onderworpen aan de neerlegging, op de plaatsen aangeduid in de bijeenroeping, uiterlijk op de derde (3de) werkdag voor de dag van de vergadering, van een verklaring opgesteld door een erkende rekeninghouder, overeenkomstig artikel 468 van het Wetboek van vennootschappen, of door de vereffeningsinstelling, aangeduid overeenkomstig hetzelfde artikel, die de onbeschikbaarheid van de aandelen tot op de dag van de algemene vergadering bevestigt.

De aangeduide bewaarnemer overhandigt aan de deposant een ontvangstbewijs, op vertoon waarvan de houder van gedematerialiseerde aandelen, of zijn mandataris, wordt toegelaten op de plaats waar de vergadering gehouden wordt.

Als het orgaan dat de vergadering bijeenroept financiële instellingen aanduidt in het buitenland waarbij de neerlegging kan geschieden, hebben deze de mogelijkheid om, in hun respectievelijke landen, andere instellingen aan te duiden waar de verklaring van onbeschikbaarheid van gedematerialiseerde aandelen ook geldig kunnen worden neergelegd, en om hiervan een lijst te publiceren.

Voor de houders van aandelen op naam is het recht om deel te nemen aan de vergadering onderworpen aan de inschrijving in het register van aandelen op naam van de vennootschap, uiterlijk de

derde (3de) werkdag voor de dag van de vergadering. Het orgaan dat de vergadering bijeenroept kan in de bijeenroeping aanduiden dat het recht om deel te nemen aan de vergadering bovendien onderworpen is aan de ontvangst door de vennootschap, binnen dezelfde termijn, van een geschreven verklaring van de aandeelhouder, waarin hij zijn bedoeling om aan de vergadering deel te nemen kenbaar maakt, en waarin hij het aantal aandelen vermeldt waarvoor hij de rechten wenst uit te oefenen tijdens de vergadering.

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

De emittent van certificaten die betrekking hebben op gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de neerlegging van de effecten voor de deelname aan de algemene vergadering tijdens welke hij dit recht uitoefent. Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming. Onder werkdagen worden verstaan alle dagen van de week, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen.

- Lastgevingen en volmachten

Elke aandeelhouder die stemrecht heeft, mag aan de vergadering deelnemen in eigen persoon of zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Het orgaan dat de vergadering bijeenroept kan het model van de geschreven volmacht, die aan de lasthebber moet worden gegeven, bepalen. Het kan eisen dat de getekende volmachten voor de vergadering neergelegd worden op de plaatsen en binnen de termijnen die het bepaalt.

- Toegangsformaliteiten

Vóór de vergadering zijn de aandeelhouders of hun lasthebbers verplicht een aanwezigheidslijst te ondertekenen waarop hun naam, hun voornaam, hun woonplaats of maatschappelijke benaming en maatschappelijke zetel, alsook het aantal aandelen waarvoor ze aan de vergadering deelnemen, vermeld worden. De houders van gedematerialiseerde aandelen evenals de lasthebbers van aandeelhouders moeten het ontvangstbewijs van neerlegging, afgegeven door een bewaarnemer aangeduid in de bijeenroeping, overhandigen. De vertegenwoordigers van aandeelhouders-rechtspersonen moeten de documenten die hun hoedanigheid van orgaan of van bijzondere lasthebber vaststellen, overhandigen.

Daarenboven moeten de lasthebbers van aandeelhouders-rechtspersonen en deze van aandeelhouders-natuurlijke personen het origineel van de volmacht die hun bevoegdheden vaststelt, overhandigen, tenzij de bijeenroeping de voorafgaande neerlegging ervan oplegt. De natuurlijke personen, aandeelhouders, organen of lasthebbers die aan de vergadering deelnemen, moeten hun identiteit kunnen bewijzen.

- Andere effecten

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

12.2.6.

Statutaire bepalingen die een wijziging van de controle over de vennootschap zouden kunnen vertragen, opschorten of verhinderen

Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs, tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan twintig procent (20%) lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan, en niet meer dan twintig procent (20%) hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs van de aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen, zoals bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 627, alinea 1, van het Wetboek van vennootschappen.

Als de verwerving door de vennootschap buiten de beurs gebeurt, zelfs jegens een dochtervennootschap, zal de vennootschap in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen.

Voorgaande machtiging werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008 en is geldig gedurende achttien (18) maanden.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurze vervreemden, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de vervreemding ter beurze van aandelen van de vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze bevoegdheid is geldig voor drie (3) jaar.

Machtiging om het toegestaan kapitaal te gebruiken in geval van openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, in geval van een openbaar bod tot overname van de effecten van de vennootschap, het kapitaal te verhogen onder de voorwaarden voorzien in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie (3) jaar bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 28 augustus 2008. 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.

12.2.7.

Mededeling ontvangen in toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overnamebiedingen

Op 30 januari 2008 heeft Banimmo de mededeling ontvangen, bedoeld in artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overname biedingen van de volgende aandeelhouders, optredend in onderling overleg: Affine SA, Strategy Management and Investments BVBA, André Bosmans Management BVBA, Stratefin Management BVBA, Thierry Kislanski Management BVBA, Amaury de Crombrughe BVBA en PH Properties Investments BVBA.

Op 1 september 2007 hadden deze aandeelhouders respectievelijk volgende participaties:

Datum	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
Affine NV	5 624 515	49,5
Strategy, Management and Investments BVBA	1 611 401	14,2
André Bosmans Management BVBA	603 596	5,3
Stratefin Management BVBA	220 871	2,0
Thierry Kislanski Management BVBA	225 055	2,0
Amaury de Crombrughe BVBA	174 298	1,5
PH Properties Investments SPRL	193 364	1,7

Deze aandeelhouders hebben sedert 1 september 2007 geen effecten met stemrecht van Banimmo verkocht; er werden er integendeel bijgekocht. Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 108 (nota 34 aandeelhoudersstructuur).

12.2.8.

Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwerft, moet aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, hetzij direct, hetzij indirect, hetzij in samenwerking met één of meer andere personen, wanneer de stemrechten verbonden

aan die effecten een quotum van drie procent (3%) of meer bereiken van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik waarop zich de omstandigheden voordoen op grond waarvan kennisgeving verplicht is. Van elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten, tot stand gekomen in dezelfde omstandigheden als deze vermeld in de vorige alinea, moet tevens kennis gegeven worden aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.

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

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

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

12.2.9.

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 tweëndertig miljoen vijftienduizend zehonderd 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. 8 oktober 2008.

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

In geval van kapitaalverhoging door de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremie, 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.

12.3.

Controle van de vennootschap

Op 1 september 2006 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 24 mei 2007.

Deze overeenkomst legt de principes van een deugdelijk bestuur vast overeenkomstig de in België geldende normen (art. 522, §1 w.venn.) met inachtnaam van de volheid van beslissingsbevoegdheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur is belast met het algemeen beleid en de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum waarop zij automatisch afloopt indien zij niet werd verlengd. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

- Strategie en autonomie: de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmo in het kader van haar nichestrategie als onafhankelijk bedrijf te ontwikkelen. Ze zullen bij het nemen van hun beslissingen elke inmenging van hun eigen ondernemingsstrategie of vermogensbelangen vermijden.
- Raad van bestuur: het algemene beleid van de Banimmo groep, de krachtens artikel 21 van de statuten en art. 6.2. van het Corporate Governance Charter voorbehouden materies en het toezicht op het directiecomité vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Haar samenstelling geeft de wil van de aandeelhouders weer om de controle op de vennootschap te delen omdat drie leden van de raad van bestuur aangeduid worden door Affine, drie door het Management en vier leden onafhankelijk zijn. Het voorzitterschap wordt verzeerd 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.

12.4.

Verklaringen

12.4.1.

Verantwoordelijke personen

Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen, CEO Prins Boudewijnlaan 19 – 1150 Brussel,

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

De heren Didrik van Caloen en Christian Terlinden nemen de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de heren Didrik van Caloen en Christian Terlinden, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie verrat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

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

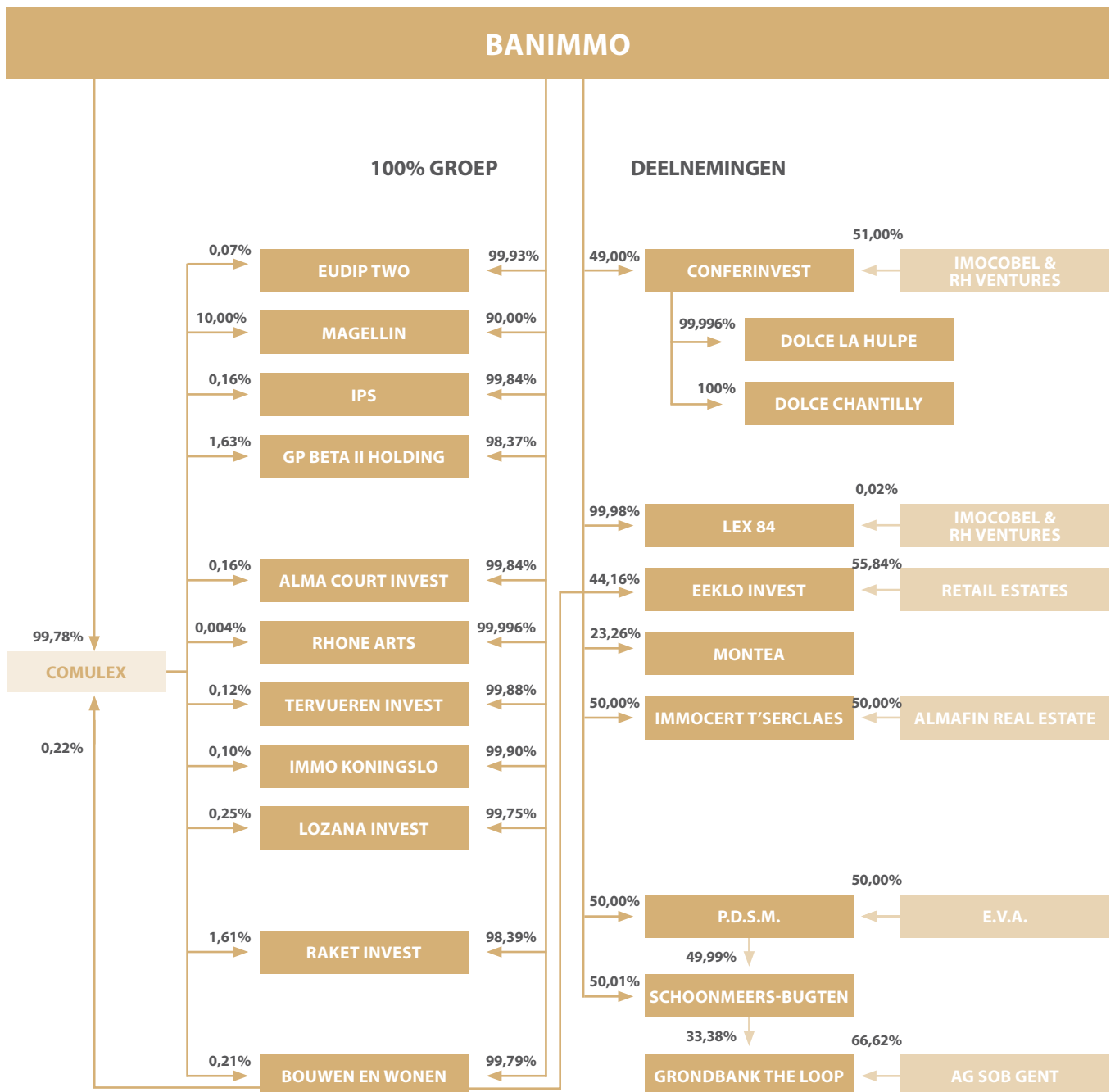
Deze personen verklaren tevens dat de informatie vermeld in hoofdstuk 8.1. die afkomstig is van derde partijen correct werd weergegeven en dat, voor zover de vennootschap bekend en kon getoetst worden aan de door die derden gedane publicaties, geen enkel feit werd weggelaten waardoor de gegeven informatie onjuist of bedrieglijk zou zijn.

12.5.

Organogram

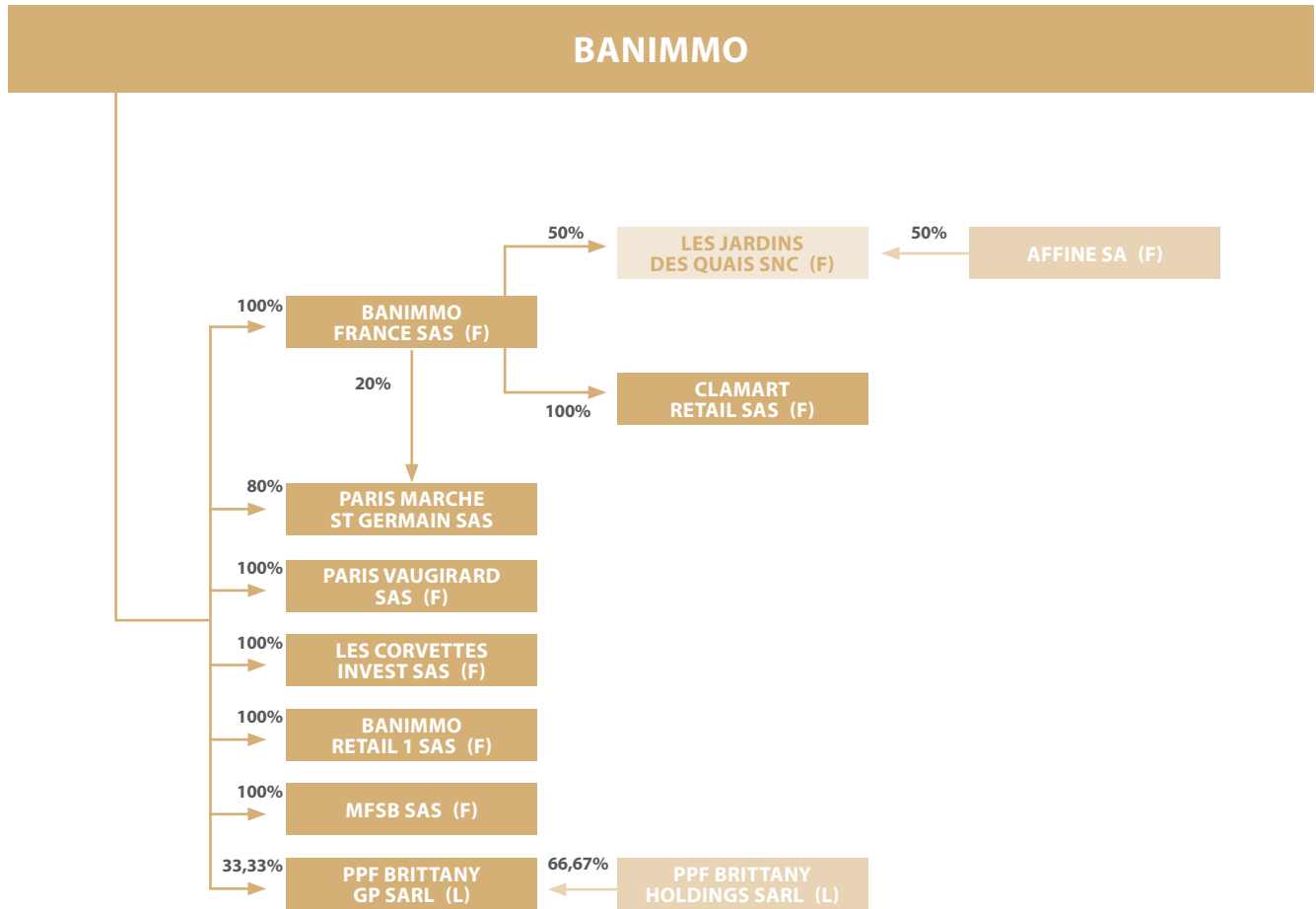
12.5.1.

België



12.5.2.

Frankrijk



12.6.

Werknemers

Op 31 december 2009 telde Banimmo 24 werknemers (21 voltijdse en 3 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, op 31 december 2009, 5 voltijdse werknemers. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2008, telde Banimmo 23 werknemers (21 voltijdse en 2 deeltijdse), tegenover 20 werknemers in 2007 en 21 einde 2006. Voor Banimmo France, waren dit 6 werknemers in 2008 en 5 werknemers eind 2007, allen voltijds, tegenover 4 voltijdse werknemers eind 2006.

12.7.

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 € 110.285 in 2009, blijft er nog een provisie van € 1.531.167 die ruimschoots de door de deskundige geraamde kosten om de sanering af te werken dekt. Daarnaast werd een provisie van € 500.000 aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Corvettes-site. Dit zijn de enige voorzieningen die door Banimmo ter dekking van een milieurisico werden aangelegd.

12.8.

Rechtszaken en arbitrage

De Groep is betrokken bij een aantal geschillen, waarvan het merendeel (met uitzondering van één – zie 12.8.2.) met een beperkte invloed. De belangrijkste geschillendossiers worden hieronder beschreven.

12.8.1.

Rechtszaken tegen de Groep

Op 31 december 2009 was er geen enkel geding aanhangig tegen de groep.

12.8.2.

Rechtszaken ingeleid door de Groep

Albert Building: Er blijkt uit de authentieke akte van 21 augustus 2006 en uit een unilaterale verbintenis van Banimmo ten overstaan van OVAM dat Banimmo op haar kosten zal overgaan tot de sanering van de bodem en iedere andere door OVAM opgelegde maatregel, tot de sanering conform de reglementering ter zake van de OVAM wordt verklaard. Dit milieurisico maakt het voorwerp uit van een provisie in de rekeningen van Banimmo (cfr. 1.2.7. Milieu) Banimmo heeft tegen verschillende partijen een rechtszaak aangespannen met betrekking tot de verontreiniging van de bodem en het grondwater op de site en de aangrenzende percelen.

Banimmo heeft daarnaast meerdere rechtszaken ingeleid. In de meeste gevallen is de gedaagde failliet en is de kans klein dat de vorderingen integraal kunnen worden gerecupereerd.

12.9.

Commissarissen

Het college van commissarissen is samengesteld uit (i) PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Woluwe Gardens - Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd voor de uitoefening van zijn opdracht door Raynald Vermoesen en Mathy Doumen, benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 16 maart 2007, en (ii) Jean-Jacques Dedout, met maatschappelijke zetel te 19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk, tijdens de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2007 benoemd in de hoedanigheid van commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar.

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 2009 over de laatste reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

EBIT:

Economische bedrijfsresultaat vóór financiële kosten en belasting ("Earnings before Interest and Taxes").

EBITDA:

Economische bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belasting en afschrijvingen ("Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization").

Financiële schulden op eigen vermogen:

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van het eigen vermogen.

Kapitalisatiegraad (of "yield"):

Rendementspercentage dat wordt toegepast om de waarde van een onroerend goed op basis van de huuropbrengsten te berekenen. De kapitalisatiegraad is samengesteld uit een rentevoet en een aan het onroerend goed verbonden risicopremie.

Netto courant resultaat:

Netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met de winsten/verliezen uit de jaarlijkse herwaardering van de financiële afgeleide instrumenten en de vastgoedportefeuille, conform de IFRS normen (IAS 40 et IAS 39).

Prime rent:

Een relatief constante huurprijs voor "toplocaties" (te onderscheiden van een abnormaal hoge huurprijs voor een geïsoleerde transactie) op een bepaalde huurmarkt op een gegeven moment.

REBIT:

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

Recurrente opbrengsten:

Netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

Schuldgraad op het balanstotaal:

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het balanstotaal.

Take-up: De algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.

Waarde van de portefeuille:

Som van:

- vastgoedbeleggingen, gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- gebouwen in ontwikkeling, gewaardeerd aan de kostprijs op 31/12/2009;
- voorraden, gewaardeerd aan de reële waarde;
- deelneming aangehouden in de vastgoedbevak Montea, stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak;
- joint-ventures (zonder conferentiecentra) gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- 2 conferentiecentra, opgenomen aan hun historische kostprijs.



Peterschap

"L'Arche de Marie" is een vzw die sinds vorig jaar door Banimmo financieel gesteund wordt. Dit engagement loopt voor vijf jaar.

"L'Arche de Marie" is een opvangcentrum voor mentaal gehandicapten ouder dan 18 jaar. Eens ouder dan 18, genieten deze mensen niet meer van een officiële opvangstructuur en zitten dus zonder werk en zonder hulp van buitenaf.

Dit is de reden waarom centra zoals "L'Arche de Marie" gecreëerd werden door gemotiveerde personen met veel beschikbare tijd en moed.

Neem gerust een kijkje op hun website www.archedemarie.be, waar u trouwens ook ons logo vindt onder het peterschap. Je kan er kennis maken met hun activiteiten, de waarden waar ze voor staan, hun evenementen, ...

Weet dat onze vennootschap een dergelijke vzw ondersteunt. Het betreft een steun die concreet is en veel bijdraagt aan mensen die het hard nodig hebben. Dit project evolueert, houdt niet op zich verder te ontwikkelen en laat onder meer door de steun van Banimmo, toe aan deze mindervaliden om te leven, te leren, te delen, zich te ontplooiën en zich dag na dag te bekwamen in hun activiteiten.

Versie van het jaarverslag

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans.

Een exemplaar kan bekomen worden op de dienst communicatie:

Tel.: 02.710.53.11

Fax: 02.710.53.13

e-mail: info@banimmo.be

Design en productie

www.concerto.be

Foto-credits

Studio Bruno Cohen; Sara Maria Peeters; Comfi&Publishing; Nicolas Karadimos

Foto van het gebouw op de voorpagina

Sirius – Brussel





Hippokrateslaan 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