



# JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

## 1. / Inleiding: herinnering aan de strategie

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

Dit proces maakt het mogelijk om op het vlak van milieu en comfort verouderde gebouwen op te waarderen tot vergelijkbare nieuwe gebouwen. Zo wordt een toegevoegde waarde gecreëerd op de vastgoedactiva waardoor een meerwaarde kan gerealiseerd worden bij een herverkoop, die gemiddeld 5 tot 7 jaar na de aankoop plaats vindt.

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

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

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

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

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

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

## 2. / Markante feiten van het boekjaar

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

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

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

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

De belangrijkste operaties van het boekjaar waren:

### Eerst en vooral op financieel vlak

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

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

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

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

### Vervolgens op het vlak van de verhuringen

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

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

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

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

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

### Op het vlak van de ontwikkelingen

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



Bota 145

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

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

### Op het vlak van investeringen en overdrachten

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

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

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

### 3. / Informatie over onderzoek en ontwikkeling

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

### 4. / Inkoop van eigen aandelen

Op 1 januari 2011 was Banimmo eigenaar van 84229 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap nog 25069 extra aandelen gekocht. Deze aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

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



©ATELIER DE GENVAL / M. DETIFFE

The Capital

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

### A. Huurinkomsten

De netto huuropbrengsten bedragen € 14.307.912, tegenover € 14.258.508.

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

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

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

### B. Erelonen

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

De post bedraagt € 2064938 tegenover € 1273793 in 2010.

### C. Meerwaarden op verkopen

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

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

### D. Werkingskosten

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

Deze rubriek bedraagt € 7919169 tegenover € 7071640 in 2010.

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

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

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

€ 9.612.067  
OPERATIONEEL RESULTAAT (IFRS)



Gdynia Pologne

©ATELIER DE GENVAL / SWEDECENTER

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

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

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

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

#### **F. Netto financiële kosten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## G. Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast

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

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

De belangrijkste bestanddelen van deze rubriek zijn:

### MONTEA

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

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

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

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

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

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

### SNC LES JARDINS DES QUAIS (BORDEAUX)

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

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

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

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

### GRONDBANK THE LOOP

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

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

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

### CONFERINVEST

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

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

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

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

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

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

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

### CITY MALL

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

Dit verlies is het gevolg van niet activeerbare lasten.

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

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

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



Bergen

## H. Belastingen

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

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

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

## I. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, bedraagt € 1163066 tegenover € 456230 in 2010.

Het courant nettoresultaat, dit is het netto resultaat van de groep exclusief aanpassingen van de juiste waarde van het vastgoed en van de afgeleide instrumenten, bedraagt € 5670341 tegenover € 5189219, hetzij een stijging met 9,40%.

## 6. / Commentaar bij de jaarrekening

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 84166129 en voorraden voor een bedrag van € 151544071.

De daling van van de rubriek vastgoedbeleggingen van € 113057033 naar € 84166129 vloeit voornamelijk voort uit de verkoop van de activa Antwerp Expo, Lozana en Saran I. De verwerving van de Halles Secrétan heeft geen impact op de jaarrekening omdat het om een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) naar Frans recht gaat.

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

De overdracht van de Montea aandelen doet de rubriek financiële activa op korte termijn met € 10772349 dalen.

De rubriek financiële activa op lange termijn stijgt met € 13900000 voornamelijk ten gevolge van de contractuele vrijgave van de tweede schijf van het mezaninnekrediet toegekend aan City Mall Investment.

Het eigen vermogen, aandeel van de groep en voor uitkering, bedraagt € 133321725, of € 11,74 per aandeel in vergelijking met € 136757788 eind 2010. Tijdens het boekjaar 2011 werd in het totaal een dividend van € 3974790 uitbetaald.

De bank - en obligatieschulden bedragen € 216343144 tegenover € 246011697 in 2010.

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

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

## 7. / Vooruitzichten en gebeurtenissen na de jaarafsluiting

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

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

Op het vlak van de ontwikkelingen heeft Banimmo een exclusiviteit verkregen voor de due diligence met het oog op de acquisitie van een gelijkvloers handelscentrum van 5300 m<sup>2</sup> in Parijs.

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

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

## 9. / Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

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

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

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

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

## 11. / Interne controle en "Corporate Governance" verklaring

Overeenkomstig de wet van 6 april 2010 wordt er een beschrijving gegeven van de belangrijke kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de vennootschappen zoals bepaald door de wet. De interne controlesystemen houden echter ook rekening met de grootte van de vennootschap (small cap), het beperkte aantal werknemers en een relatief vlakke hiërarchie evenals met de beschikbaarheid van het management voor de dagelijkse werking van de vennootschap.

### Controle omgeving

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

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 3 belangrijke organen:

- / Een vastgoedcomité (orgaan van het eerste niveau) dat belast is met de opvolging van de vastgoedoperaties stricto sensu en dat aanbevelingen op de investeringen of desinvesteringen in activa formuleert, voor het uitvoeren van een capexprogramma en voor de commercialisatie i.e. het "Asset management" in de ruime betekenis. Dit comité handelt in het kader van bevoegdheidsdelegaties verleend door het directiecomité.
- / Een directiecomité dat beslist over de aanbevelingen van het vastgoedcomité en dat deze, wanneer het bedrag van het engagement dit



The Capital

vereist, voorlegt aan de raad van bestuur; dit comité beslist over alle zaken die de bevoegdheidsgrenzen van het vastgoedcomité overschrijden evenals over elke niet strikte vastgoedmaterie die onder het dagelijks bestuur van de vennootschap valt.

- / Een auditcomité dat zich met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels inzake verslaggeving van de boekhoudkundige procedures, het bepalen en volgen van de voornaamste vastgoed- en financiële risico's van de vennootschap, en de kwaliteit van de financiële informatie die verspreid wordt op de markt. Dit comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur en kan elke zaak behandelen die het nuttig acht.

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

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

### Risicobeheer

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

Op het vlak van het beheer van het actief, legt de vennootschap de objectieven van haar maximale investeringen vast. Deze objectieven zijn gekend door de betrokken verantwoordelijken en worden globaal bekeken en op macro-economisch vlak opgevolgd door de financiële directie. In de mate dat de verspreiding ervan de concurrentiepositie van de vennootschap ten aanzien van haar concurrenten niet aantast, worden deze objectieven extern gecommuniceerd in het jaarverslag of via een extern persbericht.



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

### Controle activiteiten

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

- / Op micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap 2 jaar geleden tevens beheerssoftware aangekocht die aan elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle zal binnenkort nog versterkt worden door de in oktober 2011 verworven nieuwe en meer performante software voor planning en budgettering.
- / Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie. Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurt nog grotendeels manueel. De procedure voor de aankoop van de consolidatiesoftware loopt en zal tegen juni 2012 operationeel zijn.

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

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

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

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

### De informatie en de communicatie

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

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

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

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

Het verspreiden van occasionele informatie op de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité dat handelt via de CFO en de Secretaris-generaal van de raad van bestuur.

De functie van "Compliance Officer" wordt uitgeoefend door de Secretaris-generaal. Elk gebrek aan of elke vraag met betrekking tot het Governance Charter en in het algemeen alles met betrekking tot de ethiek wordt hem overgemaakt voor advies.

### Coördinatie

Het geheel van de bepalingen en procedures met betrekking tot het vaststellen van de financiële staten, evenals het opvolgen van de liquiditeiten van de groep valt onder de verantwoordelijkheid van de financiële directie.

Deze brengt regelmatig verslag uit aan het auditcomité dat 3 à 4 keer per jaar, of telkens dit nuttig geacht wordt, bijeen komt. Rekening houdend met de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van haar bestaande manier van werken, heeft het auditcomité het niet nuttig geacht om een specifieke interne audit te creëren.

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

In 2011 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet opgenomen in een proces-verbaal.

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

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en de 4 leden van het directiecomité, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap.

Deze twee groepen controleren aldus 74,56% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

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

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

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

### 13. / Dividend

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

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

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

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

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

### 14. / Kwijting aan de commissaris

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2011.

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

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

Opgemaakt te Brussel op 27 maart 2012

Commerce

