

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

I. 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 feit dat onze vennootschap nog steeds een positieve netto exploitatiemarge oplevert (netto courant resultaat) omdat we een business model toepassen dat gebaseerd is op het behoud van recurrente huurinkomsten.

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 en in het bijzonder in Brussel, deze categorie van activa blijft aangetast door een moeilijke conjunctuur en een overaanbod van oppervlaktes; dit overaanbod blijft evenwel geconcentreerd op oudere types van vastgoedactiva (i.e. ouder dan 10 jaar) terwijl de gebouwen van de meest recente generatie eerder zeldzaam zijn. Het is in dat specifiek segment dat Banimmo een erkende kennis ontwikkelt.

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 daardoor evenwichtiger op vlak van diversificatie.

2. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

De eerste helft van het boekjaar 2012 werd gekenmerkt door het realiseren van een aantal acquisities om de grondreserve van de groep weer aan te vullen; deze bebouwbare of renoveerbare reserves zijn gegroeid met 70000 m², dit is op termijn een stijging van de verkoopbare oppervlaktes met 39%. Gedurende het tweede semester heeft de groep zich logischerwijze toegelegd op het afronden van de verkopen van activa.

De belangrijkste operaties van het boekjaar waren:

Op het vlak van de verhuringen

In België, en in Brussel in het bijzonder, is er weinig activiteit geweest op de huurmarkt, met een take up van 423000 m², in lijn met het gemiddelde van 433000 m² gedurende de laatste 5 jaar.

In die context heeft Banimmo toch 13 410 m² 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), Diamond (Brussel), Les Corvettes (Parijs), Galeries Vaugirard (Parijs), Marché Saint-Germain (Parijs) en Halle Secrétan (Parijs).

Het geheel van die verhuurde oppervlaktes vertegenwoordigt een nominale jaarlijkse huur van € 2.215 K.

Tijdens het boekjaar werd geen enkel vertrek van een belangrijke huurder geregistreerd.

Op het vlak van de ontwikkelingen

In het kader van een overeenkomst van gedelegeerd bouwheer, werd de zetel van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) te Gent (7200 m²) afgewerkt. De levering vond plaats in mei 2012.

De renovatiewerken aan de galerij Vaugirard te Parijs worden verder gezet.

Het gebouw North Plaza te Brussel is voor 26% verhuurd; de renovatiewerken werden opgeschort en zullen worden hernomen in functie van de specifieke noden van een toekomstige kandidaat-huurder. Er lopen momenteel concrete onderhandelingen voor het verhuren van een belangrijke oppervlakte in 2013.

Voor de renovatie van de Halles Secrétan in Parijs werd de administratieve huur met de Stad Parijs verlengd van 50 tot 70 jaar; de financiering is rond en de werken zullen beginnen in 2013.

De commercialisatie van de handelsingalerij Marché St. Germain (Parijs) gaat vooruit, de contacten met belangrijke merken evolueren goed.



AVO cluster, Gent

Op het vlak van investeringen en overdrachten

Gedurende het eerste semester heeft Banimmo 5 operaties gerealiseerd:

- Aankoop van een verouderd kantoorgebouw van 27000 m² te Versailles dat nog 2 jaar zal gebruikt worden door Mercedes France waarna het vermoedelijk in een hotel-complex zal geherpositioneerd worden.
- Acquisitie in Suresnes, vlakbij Parijs, van een terrein dat reeds vergund is voor het ontwikkelen van een handelscentrum van 4660 m². Er werd reeds een huur voor 2300 m² afgesloten en eind 2012 zijn de werken begonnen.
- Ondertekening van samenwerkingsakkoorden voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de velden 3 en 5 op de site The Loop te Gent (56000 m²).
- Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw te Charleroi waarbij reeds een oppervlakte van 8000 m² voor 15 jaar verhuurd werd aan een bank; dit project wordt samen met de vorige eigenaar van de grond gerealiseerd op een 50/50 basis. Een beroep heeft het opstarten van deze operatie vertraagd tot 2013.
- Verwerven van een terrein te Evere (Parc Da Vinci) met een oppervlakte van 1 ha47a waarop maximum 30000 m² kan gebouwd worden.

Ten gevolge van de verlenging van de vruchtgebruikovereenkomst met de Europese Commissie in het eerste semester, heeft Banimmo gedurende het tweede semester de schuldvordering op de vruchtgebruikvergoedingen die de Europese Commissie haar verschuldigd is op het gebouw H3 gelegen te Evere (Brussel) overgedragen voor een bedrag van € 11,1 miljoen. Deze verschillende transacties hebben over het boekjaar een meerwaarde van € 3433K gegenereerd.

De residuaire rechten op dit actief werden geherklasseerd in vastgoedbeleggingen. Er kan immers geen enkele wijziging of herontwikkeling gebeuren voor het einde van het vruchtgebruik in 2023. Deze residuaire rechten worden door de schatter gewaardeerd op € 4825K. De positieve waardeschommeling van deze operatie genereert een resultaat van € 4238K.

Banimmo heeft tevens het laatste gedeelte van een handelscentrum in Saran (Orléans) verkocht. Deze verrichting werd voor minder dan € 1 miljoen afgesloten en heeft geen noemenswaardige impact op de geconsolideerde rekeningen.

Er werd tevens een gedeelte van een terrein gelegen te Ans overgedragen aan de Gemeente voor een toekomstig politiekantoor; daarnaast heeft Banimmo op datzelfde terrein een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Equilis voor het ontwikkelen van een handelsproject.

Andere verrichtingen met betrekking tot een kantoorgebouw in België en een handelscomplex in Frankrijk konden niet worden afgesloten in het boekjaar 2012. Deze verrichtingen werden begin 2013 verder gezet en zouden moeten kunnen

worden afgerond in de loop van het eerste semester van 2013.

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 2012 was Banimmo eigenaar van 109298 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht. De aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

Het optieplan voor het personeel werd in januari 2010 opgesteld.

5. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

A. Huurinkomsten

De netto huuropbrengsten bedragen € 10716827, tegenover € 14307912 in 2011.

In België zijn de netto huurinkomsten lichtjes gedaald van € 7625495 naar € 4600674, meer bepaald door het wegvallen van de huurinkomsten van de gebouwen die in 2011 verkocht werden (Antwerp Expo en Lozana). Het afsluiten van het vruchtgebruik op het gebouw H3 en de daarop volgende verkoop van de schuldvorderingen beïnvloeden ook de huurinkomsten in 2012. Het ingaan van de huur van Electrolux heeft een positieve invloed op het boekjaar.

In Frankrijk zijn de huurinkomsten vrij stabiel gebleven van € 6682417 naar € 6117153; het verschil vloeit grotendeels voort uit de verkoop van Saran. De acquisitie van Suresnes en Rocquencourt leveren geen inkomsten op.

B. Erelonen

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

De post bedraagt € 1417190 tegenover € 2064938 in 2011.

C. Meerwaarden op verkopen

Het netto bedrag van de gerealiseerde meerwaarden bedraagt € 3226195 tegenover € 4194558 in 2011.

In 2012 ligt dit bedrag nog een stuk onder de historische gemiddelden die Banimmo realiseerde.

D. Werkingskosten

Deze rubriek omvat de personeelskosten, de kosten van de



AO Van Reysschoot, Gent

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

De recurrente werkingskosten van de groep kennen geen bijzondere evolutie; het verschil vloeit voort uit specifieke kosten die hoofdzakelijk verbonden zijn met voorstudies van het dossier The Loop (Gent) en aan de opdracht van gedelegeerd bouwheer voor de levering van het gebouw aan PMV.

De rubriek "Andere werkingskosten" vertegenwoordigt een netto last van € 325 962 door het gecombineerde effect van het aanleggen van een provisie voor huurgaranties (voornamelijk voor het actief Atlantic House), de terugname van provisies voor afgesloten verkopen die geen voorwerp meer hebben en diverse andere werkingskosten. In 2011 bedroeg deze post € 167 402.

E. Operationeel resultaat (EBIT)

Het Operationeel Resultaat (in IFRS) bedraagt € 11 658 948 tegenover € 9 612 067 in 2011.

Indien geen rekening gehouden wordt met de boekhoudkundige aanpassingen van de juiste waarde, dit zijn de niet cash rubrieken van de portefeuille, de voorraden en het aandeel in de resultaten van de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, voor een globaal bedrag van € 4,1 miljoen; dan bedraagt dit resultaat € 10,20 miljoen tegenover € 15,06 miljoen.

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 € 9 707 991 tegenover € 9 422 158 in 2011.

De financiële lasten verbonden aan de bank- en obligatieschuld bedragen € 9 033 118 tegenover € 9 205 904 in 2011.

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 4,66%, inclusief de dekkingskosten. Exclusief deze dekkingskosten bedraagt die gemiddelde kost 3,56%.

De interestlast van € 9 033 118 wordt verhoogd met een bijkomende last van € 2 516 845 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 € 2011 277 tegenover € 1 529 808 in 2011. Deze rubriek is verder achteruit gegaan in het tweede semester van 2012 omwille van de aanhoudende rentedaling op de markten.

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 € 947 261 bij aan het geconsolideerde resultaat van Banimmo in 2012, tegenover € 1 280 051 in 2011.

Deze belangrijke verandering is opnieuw voornamelijk te wijten aan niet cash elementen die betrekking hebben op de juiste waarde van de activa of de afgeleide dekkingsinstrumenten.

De belangrijkste bestanddelen van deze rubriek zijn:

Montea

Tot op het einde van het afgelopen boekjaar heeft Banimmo 14,8% van het kapitaal aangehouden, waarna de participatie ten gevolge van een kapitaalsverhoging door een inbreng in natura gedaald is tot 12,93%. De operationele resultaten van Montea blijven zeer bevredigend. Het netto courant resultaat exclusief niet cash elementen bedroeg na correctie € 11 248 000 tegenover € 9 004 000 in 2011, wat een verhoging met 10% betekent. De schommelingen in de juiste waarde van de portefeuille en van de afgeleide dekkingsinstrumenten bleven daarentegen achteruit gaan. Zij bedroegen respectievelijk € -6 692 000 en € -8 023 000, wat het netto boekhoudkundig resultaat voor het boekjaar op € -3 106 000 brengt tegenover € 293 000 in 2011. Het dividend van Montea zal 1,93 € per aandeel bedragen, dit is een stijging met 5%.

Volgens de IFRS normen wordt de verhoging van het eigen vermogen op het einde van het boekjaar als resultaat opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo. Deze boekhoudkundige bijdrage bedraagt dus € 337 966 tegenover € 429 367 afgelopen jaar, terwijl het recurrente resultaat van Montea verbeterd is en de beurskoers tijdens dat jaar gestegen is van € 24,52 naar € 28,40. Het bedrag van € 337 966 wordt enerzijds samengesteld uit een verlies van € 563 152 dat voortvloeit uit het negatieve netto IFRS resultaat van Montea en anderzijds uit het resultaat van € 901 119 dat voortvloeide uit de kapitaalsverhoging van € 21 miljoen die eind 2012 werd gerealiseerd en die niet door Banimmo werd onderschreven. Volgens de IFRS normen wordt dit positief verschil als een resultaat van een overdracht beschouwd.

SNC Les Jardins des Quais (Bordeaux)

De bijdrage van deze participatie bedraagt € 442.936 tegenover € 632.068 in 2011. 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.

Het laatste gebouw werd in 2012 verhuurd en de oppervlaktes zijn nu voor meer dan 96% verhuurd. De daling in de bijdrage is te verklaren door uitzonderlijke schommelingen, en met name een handelsgeschil over een uittredingsvergoeding met Planet Saturne, een belangrijke huurder.

Grondbank The Loop

De vennootschap werkt verder aan het bouwrijp maken van haar terreinen op deze belangrijke site. De vennootschap heeft akkoorden afgesloten met Banimmo met betrekking tot de preontwikkeling van velden 3 en 5. Het afsluiten van een akkoord voor het belangrijke veld 12 in de loop van 2013 is mogelijk. Voor 2012 is er een positieve bijdrage aan de resultaten van Banimmo ten belope van € 385.233 tegenover een negatief saldo van € 250.530 in 2011. Dit positieve resultaat vloeit voort uit de verkoop van de vennootschap Lak Invest, eigenaar van het gebouw waarvan Banimmo het project management verzekerde, aan PMV.

Conferinvest

Conferinvest groepeerde de eigendom van twee hotels met conferentiecentra die in Brussel en in Parijs worden uitgebaat door Dolce International. De eerste helft van het jaar 2012 was veel belovend met een vooruitgang van de omzet op beide sites. Vanaf het 2^{de} semester woog de economische vertraging echter op de prestaties van deze twee centra en vooral in Frankrijk, na de presidentsverkiezingen. In Chantilly (Parijs) is de omzet gedaald van € 15.711.276 naar 15.349.855. Het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) is geëvolueerd van € 3.526.053 naar € 2.447.694.

In La Hulpe (Brussel) is de omzet gedaald van € 21.422.016 naar € 20.800.775. Het netto bedrijfsresultaat (EBITDA) gaat van € 4.487.883 naar € 3.736.942, hetzij een niveau vergelijkbaar met dat van het jaar 2010. 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 € 27.422 tegenover € 773.306 in 2011.

City Mall

De bijdrage van de groep City Mall in de rekeningen van Banimmo is negatief ten belope van € 246.297, tegenover een verlies van € 304.159 in 2011. Dit verlies is het gevolg van niet activeerbare lasten. Het project voor het handelscentrum in het centrum van Verviers heeft een nieuwe, beter gemotiveerde vergunning gekregen van het Gewest die eveneens het voorwerp uitmaakt van een beroep voor de Raad van State. Parallel worden een aantal wijzigingen van het project geanalyseerd in overleg met het in oktober 2012 verkozen schepencollege en het Waalse Gewest, die een algemene vereenvoudiging beogen waarbij rekening gehouden wordt met de rechtmatige wensen van de overheden. De daaruit voortvloeiende aanzienlijke vertraging van het project zal een verhoging van de ontwikkelingskosten en een vermindering van de verwachte marge met zich meebrengen door de hogere intercalaire interesten.

Voor het handelsproject in het centrum van Namen wordt het einde van de procedure voor de "Périmètre de Remembrement Urbain (PRU)" verwacht in het 2^{de} trimester van 2013. Dit PRU is nodig voor het indienen van de uiteindelijke vergunningsaanvraag voor dit project dat een combinatie van commerciële functies en openbare voorzieningen zal integreren met de in het kader van de PRU procedure door het schepencollege geformuleerde rechtmatige vragen. Dit zal een uitstel van 2 à 3 trimesters betekenen op de initiële planning, maar zal geen impact hebben op de verwachte marge.

Rekening houdend met de macro-economische perspectieven die ongunstig blijven en met de ontwikkelingen op het vlak van de handelscentra in Charleroi (uitbreiding van Ville 2 en het project Rive Gauche), evolueert het project op de site van 7,5 ha in Charleroi Expo naar een uitbreiding van de bovenstad. Deze uitbreiding cumuleert een aantal openbare functies (tentoonstellingen, congressen, kunst en cultuur) met private functies (gelijkvloerse handelszaken, overheden en kantoren, woongelegenheden en hotels) in het kader van de concentratie van de site met een sterke verscheidenheid.

Deze nieuwe benadering moet een doorslaggevende impuls geven aan het project door dit maximaal af te stemmen op de realiteit van de concurrerende handelsprojecten, met als doel complementair te zijn en aan te sluiten bij het stedenbouwkundig beleid van het nieuwe college. Het nieuwe project beoogt de goedkeuring, op basis van de geschikte procedure, van een globaal plan dat een snellere ontwikkeling van de verschillende bestemmingen zal toelaten.

H. Belastingen

De globale fiscale last bedraagt € 224.377, tegenover een last van € 308.884 in 2011.

De recurrente fiscale last van de voor het boekjaar te betalen belastingen vertegenwoordigt € 283.688 tegenover € 198.197 in 2011.

I. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, aandeel van de groep, bedraagt € 2.677.518 tegenover € 1.163.066 in 2011.

Het netto courant resultaat, dit is het netto resultaat van de groep exclusief aanpassingen van de juiste waarde van het vastgoed en van de afgeleide instrumenten, bedraagt € 130.448 tegenover € 567.034 in 2011.

6. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 939.536.15 en voorraden voor een bedrag van € 166.703.747.

De stijging van de rubriek vastgoedbeleggingen van € 84.166.129 naar € 939.536.15 vloeit voornamelijk voort uit de verwerking in de balans van de marktwaarde van de residuaire rechten op de grond van het gebouw H3, ten gevolge van de overdracht van de schuldvorderingen met betrekking tot het vruchtgebruik afgelopen herfst. Het saldo heeft betrekking op een aantal werken en op waardeschommelingen.

De rubriek gebouwen in voorraad kent een belangrijker evolutie met een stijging van ongeveer € 15 miljoen als gevolg van de verschillende acquisities gedurende het eerste semester.

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

De rubriek financiële activa op lange termijn stijgt met € 3807871, voornamelijk ten gevolge van een bijkomend voorschot aan Jardin des Quais SNC van de 2 vennoten, om een krediet dat afliep in september 2012 terug te betalen.

Het eigen vermogen, aandeel van de groep en vóór uitkering, bedraagt € 132951488, of € 11,71 per aandeel in vergelijking met € 133321725 eind 2011. Tijdens het boekjaar 2012 werd, met betrekking tot het boekjaar 2011, een dividend van € 3066266 uitbetaald.

De bank- en obligatieschulden bedragen € 238195440 tegenover € 216343144 in 2011. In 2012 overschreed het bedrag van de acquisities dat van de verkopen.

De schuldratio op het eigen vermogen bedraagt 179% tegenover 162% in 2011.

7. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

Met uitzondering van twee huurverlengingen, Unilever op Diamond enerzijds en Métrologie op Les Corvettes anderzijds, zijn het allebei met een daling van de huurinkomsten, zijn er geen belangrijke gebeurtenissen die een impact hebben op de rechtstreeks gehouden vastgoedportefeuille.

Op het vlak van de ontwikkelingen heeft Banimmo voor de St. Germain site (Parijs) een principiële akkoord afgesloten voor twee derden van de totale oppervlakte met een belangrijk handelsmerk. Het finale akkoord hangt in een eerste fase af van een aantal technische verificaties en daarna van de aanvragen van de administratieve toelatingen voor de werken. Dit betekent een belangrijke ontwikkeling voor de toekomst van de galerij.

Voor de verkoop van het gebouw Prins B te Kontich (Antwerpen) werd de notariële verkoopsakte ondertekend.

Op financieel vlak werd het gesyndiceerd krediet van € 120 miljoen, afgesloten met 2 banken, ING en KBC, op € 130 miljoen gebracht.

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.

Voor 2013 bereiken een aantal instrumenten voor een nominaal bedrag van € 37 miljoen in januari hun vervaldag waardoor de groep beter zal kunnen profiteren van het momenteel zeer lage niveau van de interesttarieven.

10. AAN DE ACTIVITEITEN VERBODEN 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 verbouwings- en herpositioneringsproces van vastgoed, om slechts de voornaamste te vermelden.

II. INTERNE CONTROLE EN "CORPORATE GOVERNANCE" VERKLARING

Overeenkomstig de wet van 6 april 2010 wordt er een beschrijving gegeven van de belangrijke kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschappen zoals 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

In 2007 heeft de Raad van Bestuur 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. Deze evaluatie wordt nu geactualiseerd.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 3 belangrijke organen:

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

Daarnaast adviseert het remuneratie- en benoemingscomité de raad van bestuur voor het bepalen van de vergoedingen en incentives van de besturende kaderleden. Het functioneren van elk van die organen is vastgelegd in geschreven procedures en reglementen overgemaakt aan alle betrokken personen. De interne processen zijn schriftelijk vastgelegd.



Ijzerpark, Knokke-Heist

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

Risicobeheer

De vennootschap bepaalt haar investeringspolitiek inzake 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 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 wordt trouwens opgesomd in het jaarverslag.

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 beheerssoftware aangekocht die aan elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle werd nog versterkt 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 gebeurde tot in 2011 nog grotendeels manueel. In 2011 werd de consolidatiesoftware aangekocht en deze is sedert september 2012 operationeel.

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 R.E. die zelf genoteerd is op Euronext Parijs.

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

De informatie en de communicatie

De controlesoftware steunt op verschillende informaticasystemen. Het opvolgen van die bestaande systemen en de ondersteuning op het vlak van 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 nodig 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.



Christeyns CED, Gent

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

In 2012 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet opgenomen in een proces-verbaal, maar het auditcomité heeft besloten om een extern auditkantoor te mandateren om de kwaliteit van de bestaande systemen na te kijken. Dit kantoor zal een opdracht krijgen van drie jaar waarbij elk jaar specifieke zaken zullen worden geauditeerd en verslag zal worden uitgebracht aan het auditcomité.

12. BIJZONDERE BEPALINGEN DIE VAN BELANG ZIJN ALS EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP WORDT UITGEBRACHT

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine R.E. 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 74,41% 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 op een specifieke overeenkomst beroepen 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 directieteam.

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

13. DIVIDEND

De statutaire winst van Banimmo NV/SA over het boekjaar 2012 bedraagt € 4 184 024.

Rekening houdend met een overgedragen resultaat van € 1 432 505 bedraagt de te bestemmen winst € 5 616 529.

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

Dotatie aan de wettelijke reserve: € 210 000

Onttrekking aan de onbeschikbare reserves: € 41 533

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: € 2 381 795

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarvergadering van de aandeelhouders, zal het dividend vanaf 31 mei 2013 betaalbaar worden gesteld aan de loketten van Euroclear Belgium tegen afgifte van coupon nr. 6.

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 2012 en zijn mandaat te hernieuwen voor een periode van 3 jaar.

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 22 april 2013