

## ONVOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING

van

**BANIMMO**

(het 'Bod tot Omruijing')

**op alle 75.000 obligaties, met een rente van 5,15% en als eindvervaldag 10 juni 2015 (de 'Bestaande Obligaties'), uitgegeven door**



een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel, Kunstlaan, 27 en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888.061.724

**in ruil voor de door Banimmoo uit te geven obligaties die een rente opleveren van 5,2% per jaar en die op eindvervaldag komen op 30 mei 2018 (de 'Nieuwe Obligaties')**

Actuarieel nettorendement voor de natuurlijke personen met woonplaats in België (rekening houdend met de inhouding van de roerende voorheffing van 25%) van de Nieuwe Obligaties: 3,9% (berekend op paribasis) (2.582% voor de Bestaande Obligaties (berekend op grond van de huidige noteringskoers, zijnde 102,5%).

Voor één ingebrachte Bestaande Obligatie zal één Nieuwe Obligatie worden overgemaakt. De rente die verschuldigd is sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruijing (zijnde 49,95 EUR per ingebrachte Bestaande Obligatie) zal worden uitgekeerd op 30 mei 2013.

De effectieve uitvoering van het Bod tot Omruijing is aan geen enkele voorwaarde onderworpen.

Het Bod tot Omruijing loopt van 2 mei 2013 tot en met 17 mei 2013. De aanvaardingsformulieren van het Bod tot Omruijing kunnen vanaf 2 mei 2013 en ten laatste op 17 mei 2013 (vóór 16.00 uur) worden ingediend bij de loketten van ING, Degroof, KBC en Petercam of via tussenkomst van welke andere financiële instelling dan ook.

en

**Openbaar bod tot intekening in België van de Nieuwe Obligaties voor een maximumbedrag van 75.000.000 EUR**

Er werd een aanvraag ingediend teneinde de toelating te bekomen voor verhandeling van de Nieuwe Obligaties op de gereglemeenteerde markt van Euronext Brussels.

Dit prospectus werd op 30 april 2013 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 18 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen. De openbare aanbieding en de toelating voor verhandeling van de Nieuwe Obligaties op de gereglemeenteerde markt van Euronext Brussels zijn vrijgesteld van de publicatie van een prospectus zoals bedoeld in artikel 18, §1 c) en §2, c) van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglemeenteerde markt.

*De beslissing om aan het Bod tot Omruijing deel te nemen, behoort uitsluitend toe aan de houders van Bestaande Obligaties. De Bestaande Obligaties die niet in het Bod tot Omruijing worden ingebracht, zullen toegelaten blijven voor verhandeling op de gereglemeenteerde markt van Euronext Brussels tot op de eindvervaldag ervan. Geen enkele gedwongen terugkoop van de Bestaande Obligaties kan worden uitgevoerd door de Bieder.*

**Bookrunner en Global Coordinator**



**Co-Lead Managers**



**PETERCAM**

Het prospectus wordt zowel in het Nederlands als in het Frans gratis beschikbaar gesteld aan de beleggers op de (administratieve) exploitatiezetel van Banimmo nv (Hippocrateslaan 16 te 1932 Zaventem). Het kan op eenvoudig verzoek ook gratis worden verkregen bij ING België nv ('**ING**') (tel.: 02/464.61.01, Bank Degroof nv ('**Degroof**') (tel.: 02/287.97.55), KBC Bank nv ('**KBC**') (tel.: 078/152.153) en Petercam SA/NV ('**Petercam**') (tel.: 02/229.64.46). Het prospectus is ook beschikbaar op de website van Banimmo nv ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) en van ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)), Bank Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)), KBC ([www.kbc.be/banimmo](http://www.kbc.be/banimmo)) en Petercam ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)).

Het prospectus is opgesteld in het Frans en vertaald naar het Nederlands. Banimmo neemt de verantwoordelijkheid voor de vertaling van het prospectus en de verificatie van de coherentie tussen de Franse en Nederlandse versie van het prospectus op zich. Ingeval er een verschil bestaat tussen de Franse en Nederlandse versie zal de Franse versie voorrang hebben.

## **ALS VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN**

De volgende door Banimmo gepubliceerde persberichten zijn opgenomen in het prospectus als verwijzing en maken intergraal deel van het prospectus:

- Persbericht van 11 maart 2013 : Banimmo verkoopt een handelscomplex in Eragny
- Persbericht van 25 maart 2013 : Banimmo gaat een nieuwe « built-to-suit » ontwikkelen in Brussel voor de internationale groep Marsh & McLennan Companies
- Persbericht van 28 maart 2013 : Banimmo verkoopt een kantoorgebouw in Kontich

Kopieën van alle als verwijzing in het prospectus opgenomen documenten kunnen kosteloos worden verkregen op de maatschappelijke zetel van Banimmo en op de internet site van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## Inhoudstafel

<b>Inhoud</b>	<b>Pagina</b>
<b>1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS</b>	<b>5</b>
<b>2 ALGEMEEN</b>	<b>10</b>
<b>3 RISICOFACTOREN</b>	<b>14</b>
<b>4 HET OPENBAAR BOD TOT OMRUILING</b>	<b>23</b>
<b>5 GEGEVENS MET BETREKKING TOT BANIMMO</b>	<b>33</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 1 Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 26 april 2013</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2 Memorie van antwoord van de raad van bestuur van 26 april 2013</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 3 Agenda van de Jaarvergadering van de aandeelhouders van 21 mei 2013</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 4 Aanvaardingsformulier</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 5 Jaarverslag 2012</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 6 Modaliteiten van de Nieuwe Obligaties</b>	<b>174</b>
<b>Bijlage 7 Modaliteiten van de Bestaande Obligaties</b>	<b>184</b>

## 1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Deze samenvatting omvat essentiële informatie die vervat is in het prospectus van het openbare bod tot omruiling van obligaties door Banimmo. Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus. Elke beslissing om Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling dient gebaseerd te zijn op een bestudering van het volledige prospectus.

De termen die in deze samenvatting met een hoofdletter worden gebruikt, zijn gedefinieerd in het prospectus en hebben dezelfde betekenis als in het prospectus.

Banimmo heeft deze samenvatting opgesteld en neemt slechts de verantwoordelijkheid ervoor op zich indien de inhoud ervan misleidend of foutief zou zijn of indien de inhoud strijdig zou zijn met de andere delen van het prospectus. In geval van verschillen tussen de samenvatting en de andere delen van het prospectus zijn deze laatste van toepassing en doorslaggevend.

Een belegger die met betrekking tot de informatie in het prospectus een rechtsvordering zou willen instellen voor een rechtbank dient, krachtens de toepasselijke wetgeving, mogelijks de kosten te betalen voor de vertaling van het prospectus vooraleer de gerechtelijke procedure wordt opgestart of tijdens de gerechtelijke procedure.

### **Belangrijk bericht**

*De houders van Bestaande Obligaties van Banimmo worden verzocht om zich een eigen mening te vormen over de voorwaarden van het Bod tot Omruiling. De beslissing die ze zouden nemen om aan het Bod tot Omruiling deel te nemen, mag niet gebaseerd zijn op andere informatie dan diegene die is opgenomen in dit prospectus. De houders van Bestaande Obligaties van Banimmo worden verzocht om hun eigen raadgevers te raadplegen met betrekking tot de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verbonden zijn aan hun eventuele deelneming aan het Bod tot Omruiling. De houders van Bestaande Obligaties van Banimmo nemen de eindverantwoordelijkheid op zich met betrekking tot de analyse en beoordeling van de voordelen en risico's die verbonden zijn aan hun deelneming aan het Bod tot Omruiling.*

### 1.1 Belangrijkste gegevens met betrekking tot het openbare bod tot omruiling van obligaties

#### **Beslissing**

Overeenkomstig de beslissing van haar raad van bestuur van 26 april 2013 lanceert Banimmo een openbaar bod tot omruiling van obligaties (ISIN-code BE0002173392), die een rente opleveren van 5,15% per jaar en die op 10 juni 2015 op eindvervaldag komen, die Banimmo heeft uitgegeven op 12 mei 2010 (de '**Bestaande Obligaties**'). De modaliteiten van de Bestaande Obligaties zijn vermeld in bijlage 7 bij dit prospectus.

#### **In ruil aangeboden obligaties**

Banimmo maakt in ruil obligaties over uitgegeven op de Leveringsdatum (ISIN-code BE0002197631), die een rente opleveren van 5,2% per jaar en die op 30 mei 2018 op eindvervaldag komen (de '**Nieuwe Obligaties**'). In tegenstelling tot de Bestaande Obligaties zijn aan de Nieuwe Obligaties geen warrants gekoppeld.

#### **Modaliteiten van de Nieuwe Obligaties**

De modaliteiten van de Nieuwe Obligaties zijn vermeld in bijlage 6 bij dit prospectus.

De Nieuwe Obligaties leveren een actuariële rente op van 5,2% per jaar (bruto), jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn op 30 mei van elk jaar.

De Nieuwe Obligaties komen op 30 mei 2018 op eindvervaldatum. De Nieuwe Obligaties kunnen te allen tijde vervroegd worden terugbetaald door Banimmo ingeval zich een wijziging van het belastingstelsel zou voordoen. Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders van Banimmo dienen de Nieuwe Obligaties vervroegd te worden terugbetaald in geval van uitoefening van de putoptie door de houders van de Nieuwe Obligaties naar aanleiding van een controlewijziging.

De Nieuwe Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en niet door zekerheden gedekte verplichtingen van Banimmo of van een derde. De Nieuwe Obligaties hebben dezelfde rangorde (*pari passu*) – zonder enige voorrang wegens uitgiftedatum, betalingsmunt of welke andere reden dan ook – onderling en als elke huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schuld van Banimmo.

De Nieuwe Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde effecten, overeenkomstig artikel 468 van het Wetboek van Vennootschappen. Elke Nieuwe Obligatie heeft een nominale waarde van 1.000 euro.

De Nieuwe Obligaties zullen onmiddellijk opeisbaar zijn in geval van wanbetaling (illegaliteit, niet-betaling, niet-naleving van andere verplichtingen, niet-naleving van de regels van Euronext, *cross acceleration*, reorganisatie/wijziging van activiteiten, faillissement/vereffening).

#### **Rechtvaardiging van de prijs**

De rente van de Nieuwe Obligaties zal samengesteld zijn uit drie elementen: (i) de door de markt verwachte rente voor een nieuwe obligatie op 5 jaar a pari uitgegeven door Banimmo, (ii) de prolongatie en de spreiding van de latente meerwaarde van de Bestaande Obligatie (die overeenstemt met het positieve verschil tussen 100% en de noteringskoers), en tot slot (iii) een terugkooppremie om de houders van Bestaande Obligaties aan te sporen hun Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling.

De brutorente op de markt van een nieuwe obligatie op 5 jaar a pari uitgegeven door Banimmo wordt door de Bieder aan 4,38% gewaardeerd. Die rente is samengesteld uit een referentierente voor dezelfde looptijd (0,78%), vermeerderd met een 'spread' die het kredietrisico van de emittent weerspiegelt, door de Bieder gewaardeerd op 3,6%. De referentierente die op de markt wordt gehanteerd om een obligatie te waarderen is de midswaprente. De 'spread' inzake kredietrisico wordt beoordeeld afhankelijk van verschillende criteria, zoals de grootte van de onderneming, de balansstructuur van de onderneming, de activiteit van de onderneming, de kwaliteit van haar activa en de looptijd van de obligatie.

De latente meerwaarde is het verschil tussen de noteringskoers van de Bestaande Obligatie (102,5%), en de terugkoopprijs a pari (100%) door Banimmo, zijnde 2,5%. De prolongatie en de spreiding van die meerwaarde over de 5 jaar van de Nieuwe Obligatie vertaalt zich bijgevolg in een stijging van de brutorente van 0,62% per jaar (2,5% gekapitaliseerd op 5 jaar aan de rente berekend in (i) (4,38%) gedeeld door 5).

De terugkooppremie heeft als doel om de houders van Bestaande Obligaties aan te sporen om hun Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling. Deze premie werd vastgelegd op 0,20%. Het niveau van de terugkooppremie wordt ter beoordeling overgelaten aan de emittent.

De houders van Bestaande Obligaties die hun Bestaande Obligaties inbrengen in het Bod tot Omruijing zullen bijgevolg in ruil voor elke Bestaande Obligatie die wordt ingebracht in het Bod tot Omruijing met een nominale waarde van 100% een Nieuwe Obligatie met een nominale waarde van 100% ontvangen die een rente oplevert van 5,2% per jaar (bruto), ofwel de som van de drie voornoemde elementen, 4,38% + 0,62% + 0,20%.

### **Bod tot Omruijing**

In het kader van het Bod tot Omruijing treedt Banimmo gelijktijdig op als bieder en doelvennootschap in de zin van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

De beslissing om aan het Bod tot Omruijing deel te nemen, behoort uitsluitend toe aan de houders van Bestaande Obligaties. De Bestaande Obligaties die niet in het Bod tot Omruijing worden ingebracht, zullen toegelaten blijven voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels tot op de eindvervaldag ervan. Geen enkele gedwongen terugkoop van de Bestaande Obligaties kan worden uitgevoerd door de Bieder.

### **Aanvaardingsperiode**

Van 2 mei 2013 tot en met 17 mei 2013 (uiterlijk om 16 uur).

### **Voorwaarden van het Bod tot Omruijing**

De uitvoering van het Bod tot Omruijing is aan geen enkele voorwaarde onderworpen.

### **Aanvaardingen**

De aanvaardingsformulieren van het Bod tot Omruijing moeten tussen 2 mei 2013 en 17 mei 2013 (16.00 uur) worden ingediend aan de loketten van ING (het '**Bank-Loket**') of via tussenkomst van welke andere financiële instelling dan ook.

De houders van Bestaande Obligaties die wensen deel te nemen aan het Bod tot Omruijing kunnen hun aanvaardingsformulier, naar behoren ingevuld en ondertekend, overmaken aan het Bank-Loket of aan de financiële instelling waar de Bestaande Obligaties zijn gedeponereerd die zal instaan voor het doorsturen van het aanvaardingsformulier naar het Bank-Loket.

Het herroepen van de aanvaarding van het Bod tot Omruijing kan via tussenkomst van de financiële instelling waar de Bestaande Obligaties zijn gedeponereerd, worden gecommuniceerd tot aan het einde van de Aanvaardingsperiode.

Alle kosten die eventueel aangerekend worden door andere financiële instellingen zullen voor rekening zijn van de houders van Bestaande Obligaties en zullen niet betaald worden door de Bieder.

### **Publicatie van de resultaten**

De resultaten van het Bod tot Omruijing zullen worden gepubliceerd op 22 mei 2013 of rond die datum.

### **Levering van de Nieuwe Obligaties**

De levering van de Nieuwe Obligaties zal plaatsvinden binnen tien dagen volgend op de publicatie van de resultaten van het Bod tot Omruijing (de '**Leveringsdatum**'). Behoudens andersluidend bericht gepubliceerd in de media zal de Leveringsdatum 30 mei 2013 zijn.

De depositobanken bij wie de Bestaande Obligaties worden aangehouden, zullen deze overdragen aan het Bank-Loket via inschrijving op een rekening die wordt geopend in de boeken van de Nationale Bank van België. Het Bank-Loket zal overgaan tot de levering van de Nieuwe Obligaties op de Leveringsdatum. De Nieuwe Obligaties zullen vervolgens worden overgedragen naar de rekening van de deelnemers aan het Bod tot Omruijing via tussenkomst van hun financiële instelling.

De rente die verschuldigd is sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruijing (zijnde EUR 49,95 per ingebrachte Bestaande Obligatie), zullen eveneens betaalbaar zijn op de Leveringsdatum door de financiële instelling bij wie de Bestaande Obligaties werden gedeponneerd of via het crediteren van de rekening die vermeld staat op het aanvaardingsformulier.

### **Kosten**

De kosten die verbonden zijn aan de structurering van het Bod tot Omruijing en aan de uitgifte van de Nieuwe Obligaties zullen ten laste worden genomen door de Bieder. Die kosten omvatten in hoofdzaak de juridische en administratieve kosten, de vergoeding van de FSMA, de juridische publicaties, de kosten voor het drukken van dit prospectus en de kostprijs van de adviseurs.

Er zullen geen kosten worden aangerekend aan de Inbrenger die zijn Bestaande Obligaties rechtstreeks inbrengt bij de administratieve exploitatiezetel van Banimmo of bij ING, Degroof, KBC of Petercam. De houders van Bestaande Obligaties die deze wensen in te brengen via andere tussenpersonen dan ING, Degroof, KBC of Petercam dienen zich te informeren over de kosten die die tussenpersonen hen zouden kunnen aanrekenen en die ze zelf zullen moeten dragen.

### **Fiscale aspecten van de omruiling**

De omruiling van Bestaande Obligaties in ruil voor Nieuwe Obligaties is een verrichting die aanleiding zal geven noch tot de toepassing van de Belgische roerende voorheffing (behoudens wat de opgelopen rente betreft, zie hieronder), noch tot de toepassing van de taks op beursverrichtingen.

De rente op de Nieuwe Obligaties, alsook de rente die verschuldigd is sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die ingebracht worden in het Bod tot Omruijing zullen onderworpen zijn aan de Belgische roerende voorheffing tegen een tarief van 25%, onder voorbehoud van de toepasselijke verminderingen of vrijstellingen op grond van het Belgische fiscaal recht of van internationale conventies. Die rentebetalingen zullen evenwel vrijgesteld zijn van roerende voorheffing in zoverre, op het ogenblik van de toekenning of van de betaalbaarstelling van de rente, de Nieuwe Obligaties (en voor wat de opgelopen rente betreft, de Bestaande Obligaties) aangehouden worden door bepaalde in aanmerking komende beleggers op een vrijgestelde effectenrekening in het X/N-vereffeningstelsel dat beheerd wordt door de NBB.

Sectie 4.4 'Belastingstelsel van de Nieuwe Obligaties in België' bevat meer informatie over het belastingstelsel dat van toepassing is op de Nieuwe Obligaties.

## **1.2 Algemene informatie (belangrijkste gegevens) met betrekking tot Banimmo**

### **Identificatie**

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Kunstlaan 27 in 1040 Brussel, België.



## **Informatie met betrekking tot het kapitaal**

Op datum van dit prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 132.015.738, onderverdeeld in 11.356.544 aandelen, waarvan 10.479.842 aandelen van categorie A en 876.702 aandelen van categorie B zonder vermelding van de nominale waarde, die elk een identieke fractie van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven naast het gewone dividend recht op een preferent dividend. De aandelen van categorie B worden momenteel allemaal aangehouden door het management, behalve 35.000 aandelen die aangehouden worden door sommige medewerkers. Dat recht op een preferent dividend zal uitdoven na de uitkering van het dividend voor het boekjaar 2016, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die een uitspraak zal doen over de voorwaarden tot wijziging van de statuten. Alle aandelen zijn volledig volgestort. Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2013 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld de statuten te wijzigen om de regels inzake het preferente dividend aan te passen.

De wijziging in de berekening van het preferent dividend beantwoordt aan meerdere doelstellingen:

- Een systeem dat dateert van 2007 aanpassen aan een nieuwe economische omgeving. De "return on equity" (ROE) niveaus zoals gedefinieerd in het oude systeem worden op vandaag door geen enkele genoteerde vastgoedspeler meer behaald zodat het een virtueel en dus onbestaand systeem geworden is. De nieuwe niveaus van ROE werden bepaald op basis van een benchmark van de door andere genoteerde vastgoedspelers behaalde resultaten over de laatste 3 jaren, opgesteld door een onafhankelijke investeringsbank ;
- Het systeem en de leesbaarheid ervan vereenvoudigen, aangezien de verhouding tussen geconsolideerd resultaat op geconsolideerd eigen vermogen zal berekend worden op basis van de boekhoudkundige resultaten, zonder specifieke verwerkingen, behalve de waardeschommelingen van de afgeleide financiële instrumenten, naar analogie met wat er in vastgoedbevaks wordt toegepast voor de bepaling van hun uitkeerbaar resultaat; en
- Het systeem beter omkaderen door het totaal bedrag dat kan worden uitgekeerd als preferent dividend in een boekjaar aanzienlijk te beperken door het introduceren van verschillende maximumniveaus. Zo werd het maximum plafond van € 4 miljoen teruggebracht naar € 2 miljoent, onafgezien de andere beperkingen die opgenomen in het nieuwe artikel 39 werden opgenomen.

De agenda van de algemene vergadering van 21 mei 2013 is opgenomen in bijlage 3 bij dit prospectus.

Op de datum van dit prospectus had Banimmo 109.298 eigen aandelen in bezit.

## **Controleaandeelhouder**

De naamloze vennootschap naar Frans recht Affine RE SA, die 5.622.072 aandelen van categorie A bezit (ofwel een belang van 49,51% in het kapitaal), referentieaandeelhouder, en het management, dat 1.986.381 aandelen van categorie A en 841.702 aandelen van categorie B bezit (ofwel een belang van 24,90%), die gezamenlijk optreden, oefenen samen de controle (in de zin van artikel 5 van het Wetboek der Vennootschappen) uit over Banimmo.

## Activiteiten van Banimmo

Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich specialiseert in herpositionering en ontwikkeling van vastgoed. 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 op technisch en commercieel vlak te herpositioneren.

De beoogde activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra en handelsgalerijen meestal gelegen in stadscentra. Banimmo sluit niet uit om over te gaan tot de aankoop van meer specifieke vastgoedactiva zoals rusthuizen of tot de reconversie van kantoorgebouwen in residentiële gebouwen, ook al heeft de vennootschap tot op heden geen enkele transactie in deze twee segmenten gerealiseerd.

Dit proces maakt het mogelijk om op het vlak van milieu en comfort verouderde gebouwen op te waarden tot vergelijkbare nieuwe gebouwen. 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.

Het herpositioneren van activa neemt hoofdzakelijk 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.

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.

## 2 ALGEMEEN

### 2.1 Definities

Inbrenger:	De obligatiehouder van Banimmo die zijn Bestaande Obligaties inbrengt in het Bod tot Omruiling.
Koninklijk Besluit:	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 betreffende openbare overnamebiedingen.
Banimmo, de Bieder of de Vennootschap:	Banimmo, naamloze vennootschap naar Belgisch recht waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1040 Brussel, Kunstlaan 27, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0888.061.724.
Tegenwaarde:	De Nieuwe Obligaties die Banimmo aanbiedt in ruil voor Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling.
Degroof	Bank Degroef nv, naamloze vennootschap naar Belgisch recht waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1040 Brussel, Nijverheidsstraat 44, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0403.212.172.

FSMA:	De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
ING:	ING België nv, naamloze vennootschap naar Belgisch recht waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0403 200 393.
Werkdag:	Werkdag in de banksector in België.
KBC	KBC Bank nv, naamloze vennootschap naar Belgisch recht waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1080 Brussel, Havenlaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0462.920.226.
Wet:	De wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen.
Management	De leden van het directiecomité van Banimmo.
Nieuwe Obligaties	De obligaties, die een rente opleveren van 5,2% per jaar en die op eindvervaldag komen op 30 mei 2018, die Banimmo aanbiedt uit te geven in ruil voor Bestaande Obligaties.
Bestaande Obligaties:	De obligaties uitgegeven door Banimmo op 12 mei 2010, die een rente opleveren van 5,15% per jaar en die op eindvervaldag komen op 10 juni 2015.
Bod tot Omruiling:	Het openbaar bod tot omruiling gelanceerd door Banimmo op alle Bestaande Obligaties.
Aanvaardingsperiode:	Van 2 mei 2013 tot 17 mei 2013 (16 uur).
Petercam	Petercam SA/NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Sint-Goedeleplein 19, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0451.071.477.

## 2.2 Goedkeuring door de FSMA

Dit prospectus werd op 30 april 2013 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 18 van de Wet. Die goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in met betrekking tot de geschiktheid en de kwaliteit van het bod, noch tot de situatie van de bieder.

## 2.3 Verantwoordelijken

Banimmo, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1040 Brussel, Kunstlaan 27, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de informatie opgenomen in het prospectus en verklaart, na alle redelijke maatregelen terzake te hebben genomen, dat die informatie, voor zover haar bekend, overeenkomstig de realiteit is en dat geen gegevens zijn weggelaten die de strekking van dit prospectus zouden kunnen wijzigen.

## **2.4** Wettelijke controle

De commissaris van Banimmo is Mazars, Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77 bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen. De commissaris werd aangesteld door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2010 voor een periode van drie jaar die loopt tot de algemene vergadering van 2013.

## **2.5** Toepasselijk recht

Het Bod tot Omruiling en de inhoud van het prospectus zijn aan het Belgische recht onderworpen, in het bijzonder aan de Wet en aan het Koninklijk Besluit. De rechtbanken van Brussel zijn als enige bevoegd in geval van geschil met betrekking tot het Bod tot Omruiling.

## **2.6** Juridische en financiële adviseurs

Linklaters LLP heeft de Bieder advies verstrekt rond bepaalde aspecten van het Belgische recht in verband met het Bod tot Omruiling. Die adviezen worden uitsluitend verstrekt ten gunste van de Bieder en derden kunnen zich in geen geval erop beroepen.

ING Bank nv, Belgisch Bijkantoor heeft de Bieder advies verstrekt rond bepaalde financiële aspecten in verband met het Bod tot Omruiling.

## **2.7** Beperkingen

### **2.7.1** Algemeen

Dit prospectus mag enkel worden gebruikt in België en vormt geen aanbod tot aankoop, verkoop of een verzoek om te verkopen of over te dragen (of een verzoek daartoe door iemand) in enig land waar de publicatie, distributie of communicatie op enige andere manier ervan aan personen, of het lezen of ernaar handelen op grond van dit document (inclusief het ontvangen van gelden) op welke manier dan ook illegaal zou zijn of onderworpen zou zijn aan de toestemming of goedkeuring van of neerlegging bij enige autoriteit of instelling of waar een dergelijk aanbod of verzoek niet mag worden gedaan of aan iedere persoon die zich in een land bevindt waar het onwettig is om een dergelijk aanbod of verzoek te doen.

Iedere persoon in bezit van dit prospectus is ertoe gehouden om zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en dient ze desgevallend na te leven.

Behalve in België werd geen enkele actie ondernomen en zal geen actie worden ondernomen om een openbaar bod mogelijk te maken in een land waar daarvoor actie vereist zou zijn.

Noch dit prospectus, noch enige publiciteit of andere informatie mag ter beschikking worden gesteld van het publiek in een ander land dan België waarin een registratie-, kwalificatie- of andere verplichting van kracht is of zou zijn met betrekking tot een aanbod tot overname van effecten (of een verzoek hiertoe door iemand) en mag in het bijzonder niet worden verspreid in de Europese Economische Ruimte, Canada, Japan en de Verenigde Staten. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een inbreuk inhouden op de financiële regelgeving van de desbetreffende lidstaten van de Europese Economische Ruimte, op de financiële regelgeving van Canada, Japan en de Verenigde Staten of op de financiële regelgeving van een ander land. De Bieder wijst uitdrukkelijk elke

aansprakelijkheid af voor overtreding van dergelijke beperkingen door welke derde dan ook.

### 2.7.2 Geen verklaringen – Vrijstelling van aansprakelijkheid

De houders van Bestaande Obligaties van Banimmo mogen zich, wat het Bod tot Omruiling betreft, enkel baseren op de informatie die vervat is in dit prospectus. Niemand werd door de Bieder gemachtigd om de houders van Bestaande Obligaties informatie over het Bod tot Omruiling te verschaffen die verschillend is van de informatie in dit prospectus.

Het openbaar bod tot intekening op de Bestaande Obligaties was het voorwerp van een prospectus dat werd gepubliceerd op 28 april 2010 overeenkomstig de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De modaliteiten van de Bestaande Obligaties zijn opgenomen in bijlage 7 bij dit prospectus.

De Bestaande Obligaties leveren een rente op van 5,15% per jaar (bruto) (actuaireel brutorendement van 3,845% (berekend op basis van de huidige noteringskoers, zijnde 102,5%)), jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn op 10 juni van elk jaar.

De Bestaande Obligaties komen op 10 juni 2015 op eindvervaldag. De Bestaande Obligaties kunnen te allen tijde vervroegd worden terugbetaald door Banimmo ingeval zich een wijziging van het belastingstelsel zou voordoen. De Bestaande Obligaties dienen vervroegd te worden terugbetaald in geval van uitoefening van de putoptie door de houders van de Bestaande Obligaties naar aanleiding van een controlewijziging.

De Bestaande Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en niet door zekerheden gedekte verplichtingen van Banimmo of van een derde. De Bestaande Obligaties hebben dezelfde rangorde (*pari passu*) – zonder enige voorrang wegens uitgiftedatum, betalingsmunt of welke andere reden dan ook – onderling en als elke huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schuld van Banimmo.

De Bestaande Obligaties zijn uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde effecten overeenkomstig artikel 468 van het Wetboek van Vennootschappen. Elke Bestaande Obligatie heeft een nominale waarde van 1.000 euro.

De Bestaande Obligaties zijn onmiddellijk opeisbaar in geval van wanbetaling (illegaliteit, niet-betaling, niet-naleving van andere verplichtingen, niet-naleving van de regels van Euronext, *cross acceleration*, reorganisatie/wijziging van activiteiten, faillissement/vereffening).

### 2.7.3 Betekenisvol nieuw feit

De informatie die vervat is in dit prospectus wordt gegeven op de datum van het prospectus. Elk betekenisvol nieuw feit of elke fout of substantiële onjuistheid met betrekking tot de informatie in dit prospectus die van die aard is dat ze de evaluatie van het Bod tot Omruiling zou kunnen beïnvloeden (in de zin van artikel 17 van de Wet) en plaatsvindt of wordt vastgesteld tussen de goedkeuring van het prospectus en de definitieve afsluiting van de aanvaardingsperiode van het Bod tot Omruiling zal het voorwerp vormen van een supplement bij het prospectus, dat zal moeten worden goedgekeurd door de FSMA en moeten worden gepubliceerd volgens de identieke modaliteiten als dit prospectus.

### **3 RISICOFACTOREN**

Dit hoofdstuk heeft tot doel de belangrijkste risico's met betrekking tot Banimmo en de Nieuwe Obligaties uiteen te zetten die mogelijk een invloed hebben op het vermogen van Banimmo om haar verplichtingen ten aanzien van de houders van Nieuwe Obligaties na te komen. De beleggers worden verzocht om de hieronder beschreven risico's in overweging te nemen, alsook elke andere pertinente informatie die vervat is in dit prospectus alvorens te beslissen hun Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling. Bovendien wordt de aandacht van de beleggers gevestigd op het feit dat de hieronder voorgestelde lijst van risico's gebaseerd is op de informatie zoals die gekend is op de datum van opmaak van dit prospectus, met dien verstande dat er andere ongekende, onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan op vandaag niet gedacht wordt dat het feit dat ze zich voordoen een nadelige impact kan hebben op Banimmo, haar activiteit of haar financiële situatie kunnen bestaan. De potentiële belegger zou de volledige of een deel van de waarde van de Nieuwe Obligaties die hij heeft ontvangen in ruil voor de Bestaande Obligaties die hij zou hebben ingebracht in het Bod tot Omruiling kunnen verliezen.

#### **3.1 Risicofactoren met betrekking tot de Nieuwe Obligaties**

**3.1.1** De beslissing om het Bod tot Omruiling te aanvaarden en de Bestaande Obligaties in te brengen in ruil voor Nieuwe Obligaties vormt geen geschikte belegging voor alle beleggers.

Elke belegger die belangstelling toont voor een dergelijke belegging moet analyseren of die belegging geschikt is in het licht van de omstandigheden die hem eigen zijn.

Elke belegger mag zijn beslissing met betrekking tot een belegging in de Nieuwe Obligaties enkel nemen na onafhankelijk onderzoek van de informatie die opgenomen is in het volledige prospectus. Bij twijfel over het risico dat verbonden is aan de aankoop van de Nieuwe Obligaties en over de geschiktheid van een dergelijke belegging in het licht van hun behoefte en hun situatie worden de beleggers verzocht om een specialist inzake financieel advies te raadplegen of, desgevallend, zich te onthouden om te beleggen.

**3.1.2** Liquiditeit van de Nieuwe Obligaties en de Bestaande Obligaties

De Nieuwe Obligaties zijn nieuw gecreëerde financiële instrumenten. Momenteel bestaat hiervoor geen enkele markt. Een aanvraag werd ingediend met het oog op toelating om tot verhandeling van de Nieuwe Obligaties op Euronext Brussel, maar er bestaat geen zekerheid dat er zich een actieve markt zal ontwikkelen zodat verhandeling van de Nieuwe Obligaties mogelijk wordt. Als die markt zich ontwikkelt, is het mogelijk dat die niet zeer liquide zal zijn. Bijgevolg is het mogelijk dat de beleggers niet in staat zullen zijn hun Nieuwe Obligaties gemakkelijk te verkopen of te verkopen tegen een prijs die hun een rendement biedt dat vergelijkbaar is met dat van gelijkaardige beleggingen waarvoor een secundaire markt is ontwikkeld. De afwezigheid van liquiditeit zou negatieve gevolgen kunnen hebben op de marktwaarde van de Nieuwe Obligaties.

Ook is de markt van de Bestaande Obligaties niet bijzonder liquide. Die liquiditeit zou nog kunnen afnemen bij het afsluiten van het Bod tot Omruiling. Het gebrek aan liquiditeit zou eveneens nadelige gevolgen kunnen hebben op de marktwaarde van de Bestaande Obligaties.

### 3.1.3 Schommeling van de rentevoeten

De Nieuwe Obligaties brengen een vaste rente op tot hun vervaldag. Eventuele stijgingen in de rentevoet van de markt kunnen dus de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

### 3.1.4 Marktwaarde van de Nieuwe Obligaties

De waarde van de Nieuwe Obligaties kan worden beïnvloed door de financiële situatie van Banimmo, en andere bijkomende factoren, zoals de schommeling van rentevoeten en wisselkoersen en de resterende looptijd tot de vervaldag van de Nieuwe Obligaties, en meer algemeen, alle economische, financiële en politieke gebeurtenissen of omstandigheden die zich in eender welk land kunnen voordoen, met inbegrip van factoren die de kapitaalmarkten in het algemeen en de markt waarop de Nieuwe Obligaties zullen worden verhandeld, beïnvloeden. De prijs waartegen een belegger zijn Nieuwe Obligaties zal kunnen verkopen vóór hun vervaldag zou lager kunnen zijn, en in voorkomend geval aanzienlijk lager kunnen zijn dan de uitgifte- of aankoopprijs die deze belegger betaalde.

### 3.1.5 Vervroegde terugbetaling om fiscale redenen

Indien Banimmo verplicht zou zijn bijkomende betalingen te verrichten als gevolg van een verandering in de Belgische wetten, verdragen of regelgeving of van elke openbare of privé-entiteit die beslissingsbevoegdheid heeft over de belastingen of taksen, of als gevolg van een verandering in de toepassing of officiële interpretatie van deze wetten, verdragen of reglementeringen, veranderingen die op de uitgiftedatum van kracht zouden worden, zal Banimmo de Nieuwe Obligaties conform de uitgiftevoorwaarden kunnen terugbetalen.

### 3.1.6 Bijkomende schulden

In de toekomst zou Banimmo kunnen beslissen om zijn schuldenlast te verhogen. De voorwaarden van de Nieuwe Obligaties voorzien geen limiet ten aanzien van de schuld die Banimmo kan aangaan. Als Banimmo zijn schuld verhoogt in de toekomst, zou deze toename gevolgen kunnen hebben voor de houders van Nieuwe Obligaties.

### 3.1.7 De Nieuwe Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gedekte schulden van Banimmo, alsook aan elke, al dan niet door zekerheden gedekte, schuld van de dochterondernemingen van Banimmo.

Het recht om de terugbetaling of elke andere betaling te ontvangen uit hoofde van de Nieuwe Obligaties is door geen enkele zakelijke zekerheid die wordt toegestaan door Banimmo gewaarborgd en zal structureel achtergesteld zijn aan de schulden van Banimmo die door zakelijke zekerheden gedekt zijn (en in het bijzonder aan het gesyndiceerde krediet en aan de bilaterale kredieten, die gewaarborgd zijn door hypothecaire inschrijvingen en beloften voor hypothecaire inschrijving - zie hieronder sectie 3.2.3 'Financieringsrisico'). In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of elke andere gelijkaardige, al dan niet vrijwillige, procedure die een impact heeft op Banimmo zullen de houders van schulden die gewaarborgd zijn door zakelijke zekerheden die verstrekt worden door Banimmo

recht hebben op een bevoorrechte betaling op het actief dat die schulden waarborgt, vooraleer het actief gebruikt kan worden om de terugbetaling of elke andere betaling uit hoofde van de Nieuwe Obligaties mogelijk te maken.

Bovendien hangt het vermogen van Banimmo om haar financiële verplichtingen in het kader van de Nieuwe Obligaties na te komen deels af van de inkomsten die afkomstig zijn van haar dochterondernemingen en van de dividenden die door haar dochterondernemingen worden uitgekeerd. Indien Banimmo in de toekomst niet in staat is om de continuïteit van de overdracht ten gunste die dividenden en andere inkomsten van haar dochterondernemingen te verzekeren, dreigt haar vermogen om haar financiële verplichtingen in het kader van de Nieuwe Obligaties na te komen in gevaar te worden gebracht. Bovendien zijn de Nieuwe Obligaties structureel achtergesteld aan elke, al dan niet door zekerheden gedekte, schulden van de dochterondernemingen van Banimmo.

Banimmo verbindt zich ertoe, en maakt zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, om voor de volledige looptijd van de Nieuwe Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente haar activa niet met zakelijke zekerheden of voorrechten te bezwaren ten gunste van houders van obligaties of roerende waarden die een schuld vertegenwoordigen die beursgenoteerd zijn of verhandeld worden op een markt (of daarvoor in aanmerking komen), tenzij de houders van de Nieuwe Obligaties van gelijke rang hier voordeel bij hebben.

Bovendien verbindt Banimmo zich ertoe, en maakt ze zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, om voor de volledige looptijd van de Nieuwe Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente haar activa van alle zakelijke zekerheden en voorrechten vrij te houden voor een waarde die gelijk is aan 2/3 van het gecumuleerde nominale bedrag van de Nieuwe Obligaties die in omloop zijn en de Bestaande Obligaties.

De twee voorgaande alinea's zijn evenwel niet van toepassing op de zakelijke zekerheden of voorrechten gevestigd krachtens dwingende wettelijke bepalingen en doen geen afbreuk, behoudens hetgeen vermeld is in de voorgaande alinea, aan het recht van Banimmo om zakelijke zekerheden of voorrechten te vestigen op haar activa met het uitsluitende doel om verwerving of renovatie van die activa te financieren.

### **3.1.8** Risico verbonden aan de eindvervaldag van de Nieuwe Obligaties (2018)

De Bestaande Obligaties komen op eindvervaldag in 2015, zijnde één jaar voor de eindvervaldag van het gesyndiceerde krediet en van twee bilaterale kredieten in 2016 (zie hieronder sectie 3.2.3. 'Financieringsrisico'). Er wordt geen enkele garantie gegeven dat die kredieten na 2016 verder ter beschikking worden gesteld van Banimmo. De Nieuwe Obligaties komen op eindvervaldag in 2018. Indien Banimmo er niet in slaagt om die kredieten in 2016 te vernieuwen of te vervangen, of ze heronderhandelt tegen minder gunstige voorwaarden dan de bestaande kredieten, dreigt haar vermogen om haar financiële verplichtingen in het kader van de Nieuwe Obligaties na te komen in gevaar te komen.

### **3.1.9** Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders



De uitgiftevoorwaarden van Nieuwe Obligaties bevatten bepaalde bepalingen over het samenroepen van de algemene vergadering van houders van Nieuwe Obligaties om te beraadslagen over kwesties die hun belangen aanbelangen. Deze bepalingen maken het mogelijk om beslissingen te nemen door middel van specifieke meerderheden die van toepassing zijn op alle houders van Nieuwe Obligaties, ook op hen die niet hebben deelgenomen aan de vergadering of die anders hebben gestemd dan de meerderheid.

#### 3.1.10 Wereldwijde toestand van de kredietmarkt

De potentiële beleggers moeten zich bewust zijn van de negatieve situatie die blijft aanhouden op de wereldwijde kredietmarkt en van de afwezigheid van liquiditeit op de secundaire markten voor instrumenten die vergelijkbaar zijn met de Nieuwe Obligaties. Banimmo kan niet voorzien wanneer deze omstandigheden zullen veranderen noch kan zij, indien ze veranderen, de zekerheid geven dat deze omstandigheden zich niet zullen voordoen in de toekomst.

#### 3.1.11 Wetswijzigingen

De uitgiftevoorwaarden van de Nieuwe Obligaties zijn onderworpen aan de Belgische wetgeving die van toepassing is op de datum van dit Prospectus en werden op deze basis opgesteld. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de gevolgen van een wijziging of een hervorming van de wetten of regelgeving, rechtspraak of een verandering van de administratieve praktijken, die zich voordoen na de uitgiftedatum van de Nieuwe Obligaties.

#### 3.1.12 Relaties met Banimmo

Banimmo zal alle kennisgevingen en te verrichten betalingen aan de houders van Nieuwe Obligaties laten verlopen via het vereffeningssysteem dat beheerd wordt door de Nationale Bank van België (de '**NBB**') of elke opvolger ervan ('**NBB-systeem**'). Indien een houder van Nieuwe Obligaties geen kennisgeving of betaling ontvangt, zou dat nadelig voor hem kunnen zijn maar zal hij in dat kader geen rechtstreeks recht hebben om tegen Banimmo op te treden.

#### 3.1.13 Procedures van het NBB -Systeem voor de overdracht, de betaling en kennisgevingen

De Nieuwe Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen en zullen niet fysiek kunnen worden geleverd. De Nieuwe Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door hun schriftelijke boeking in de registers van het NBB-Systeem.

Het NBB-Systeem is toegankelijk voor deelnemers aan het NBB-Systeem. Tot de deelnemers aan het NBB-Systeem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, en Euroclear en Clearstream, Luxemburg. De overdrachten tussen de deelnemers aan het NBB-Systeem van rechten met betrekking tot de Nieuwe Obligaties vinden plaats conform de operationele regels en procedures van het NBB-Systeem. De overdracht tussen beleggers zal worden uitgevoerd conform de operationele regels en procedures van het NBB-Systeem, op grond waarvan de deelnemers hun Obligaties houden.

Banimmo en ING België NV (de « **Agent** ») zullen niet verantwoordelijk zijn voor de correcte uitvoering door het NBB-Systeem of door deelnemers aan het NBB-Systeem, van hun verplichtingen conform de operationele regels en procedures die respectievelijk op hen van toepassing zijn.

Elke houder van Nieuwe Obligaties moet de procedures van het NBB-Systeem volgen om de betalingen te verkrijgen die voortvloeien uit de Obligaties. Banimmo kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor inschrijvingen of betalingen in verband met de Nieuwe Obligaties in het NBB-Systeem.

#### 3.1.14 Geen afzondering van de bedragen die de Agent heeft ontvangen voor de Nieuwe Obligaties

De Agent zal, voor elke betaling aan de houders van Nieuwe Obligaties, de relevante rekening van Banimmo debiteren en deze fondsen gebruiken om de houders van Nieuwe Obligaties te betalen. De verplichtingen van Banimmo in het kader van de Nieuwe Obligaties zijn voldaan zodra aan de Agent elk bedrag verschuldigd in verband met de Nieuwe Obligaties betaald is.

De financiële dienstenovereenkomst afgesloten op 29 april 2013 tussen Banimmo en de Agent stipuleert dat de Agent, op hetzelfde ogenblik als dat waarop hij een in verband met de Nieuwe Obligaties verschuldigd bedrag ontvangt, dat bedrag rechtstreeks of via de NBB zal betalen aan de houders van Nieuwe Obligaties. De Agent is echter niet verplicht om, net als voor de in verband met de Bestaande Obligaties ontvangen bedragen, de bedragen die hij ontvangt in verband met de Nieuwe Obligaties af te zonderen en in de veronderstelling dat de Agent onderworpen zou zijn aan een faillissementsprocedure op een moment waarop hij zulke bedragen in zijn bezit heeft, zullen de houders van Nieuwe Obligaties geen enkel recht hebben tegen Banimmo in verband met die bedragen en moeten zij die gelden op de Agent verhalen conform de Belgische wet op het faillissement.

#### 3.1.15 Europese Spaarrichtlijn

Krachtens Richtlijn 2003/48/EG van de Raad van de EG betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling (de '**Spaarrichtlijn**') hebben de lidstaten van de Europese Unie (de '**Lidstaten**' en, individueel, een '**Lidstaat**') de verplichting om de belastingdienst van een andere Lidstaat gedetailleerde informatie te verschaffen over rentebetalingen (of gelijkaardige inkomsten) door een persoon in hun rechtsgebied betaald aan een natuurlijke persoon die inwoner is van die andere Lidstaat of aan bepaalde beperkte types van entiteiten gevestigd in die andere Lidstaat. Tijdens een overgangperiode zullen Luxemburg en Oostenrijk in plaats daarvan een bronbelasting heffen (op voorwaarde dat ze niet voor de algemene regel kiezen tijdens deze overgangperiode) met betrekking tot deze betalingen (het einde van deze overgangperiode is afhankelijk van andere akkoorden die worden gesloten voor gegevensuitwisseling met bepaalde andere landen). Een aantal Staten en gebieden die geen deel uitmaken van de Europese Unie, met inbegrip van Zwitserland, hebben gelijkaardige maatregelen genomen (bronbelasting in het geval van Zwitserland).

De Europese Commissie heeft bepaalde veranderingen aan de Spaarrichtlijn voorgesteld die, wanneer ze worden goedgekeurd, het toepassingsgebied van voornoemde verplichtingen zouden kunnen wijzigen of uitbreiden.

Indien een betaling moet worden gedaan of gec recupereerd via een betaalagent die gevestigd is in een staat die het fiscale regime van bronheffing toepast en er een fiscaal bedrag of een bedrag in verband met een taks moet ingehouden worden, is noch Banimmo noch de Agent noch enige andere persoon verplicht aanvullende betalingen te doen aan de Obligatiehouders, en evenmin hen te compenseren voor de inhoudingen op de bedragen als gevolg van deze bronheffing.

#### 3.1.16 Belgische bronheffing

Als Banimmo, de NBB, de Agent of enige andere persoon verplicht is enige bronheffing of inhouding toe te passen voor of ten behoeve van elke bestaande of toekomstige belasting, verplichtingen of lasten van welke aard ook in verband met de Nieuwe Obligaties, zal Banimmo, de NBB, de Agent of enige andere persoon deze betalingen uitvoeren nadat een dergelijke bronheffing of inhouding is toegepast. Vervolgens zullen zij het bedrag van deze bronheffing of inhouding aan de bevoegde overheid rapporteren.

#### 3.1.17 Beleggingsbeperkingen

De beleggingen die bepaalde beleggers kunnen doen, zijn onderworpen aan wetten en regelgeving of aan de controle of de regulering van bepaalde overheden. Elke potentiële belegger moet zijn eigen juridische, fiscale en boekhoudkundige adviseurs raadplegen om te bepalen of, en in welke mate (i) de verwerving van Nieuwe Obligaties voor hem/haar wettelijk is, (ii) de Nieuwe Obligaties kunnen worden gebruikt als garantie voor verschillende soorten engagementen, en (iii) andere beperkingen van toepassing zijn op aankoop of overdracht van Nieuwe Obligaties.

## 3.2 Risicofactoren met betrekking tot Banimmo

De risicofactoren met betrekking tot Banimmo maken deel uit van het jaarverslag per 31 december 2012, dat in bijlage 5 bij dit prospectus is opgenomen.

### 3.2.1 Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van vastgoedactiva

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. Zo werd er een beroep ingetekend voor het project van City Mall in Verviers. Hierdoor zal het bekomen van een definitieve vergunning

vertraging oplopen, vertragingen van, of conflicten met betrekking tot de werken uitgevoerd door algemene aannemers of andere ondernemingen. Ook voor een ontwikkeling in Charleroi zal het beroep dat werd aangetekend een vertraging van deze operatie met zich meebrengen (van 2012 naar 2013),

- een substantieel verschil tussen de vraagprijzen van de ondernemingen 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 vastgoed of de onmogelijkheid om de bij aankoop verwachte huurinkomsten te bereiken. In de huidige marktomstandigheden is dit risico beperkt doordat Banimmo transacties kiest waarbij het verhuringrisico heel vroeg in het proces wordt beheerst. Voor gebouwen zoals Arts 27 of North Plaza, die werden gekocht zonder eindhuurders te hebben na het renovatieproces, blijft het zoeken naar nieuwe huurders echter moeilijk gezien de huidige conjunctuur.

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 meerkost met zich meebrengen die initieel niet in de werken voor de herpositionering van het vastgoed voorzien was (met name indien bij de aankoop onvoldoende waarborgen werden voorzien).

Omwille van de wijzigingen op de markt in het algemeen (bijvoorbeeld ten gevolge van de wereldwijde financiële crisis waarin we ons sedert 2008 bevinden), 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.

### 3.2.2 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 onderhoud (zoals onder meer 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 de gebouwen in de buurt van de NAVO, werd een verzekering afgesloten die het risico van aanslagen dekt. Nietgebouwde 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.

### 3.2.3 Financieringsrisico

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

Banimmo heeft in september 2011 een gesyndiceerde kredietovereenkomst gesloten met 2 banken (KBC en ING) voor een totaal bedrag van € 120 miljoen en met een looptijd van vijf jaar. Het gesyndiceerd krediet wordt gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving en een hypothecair mandaat van respectievelijk €85,2 miljoen en €105,4 miljoen.

Daarnaast heeft Banimmo volgende (bilaterale) kredietfaciliteiten afgesloten:

- i. Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 17,2 miljoen die in 2015 vervalt en met een jaarlijkse terugbetaling van 0,6 miljoen.
- ii. Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 25 miljoen die in 2016 vervalt.
- iii. Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 12 miljoen die in 2016 vervalt en met een jaarlijkse terugbetaling van 0,85 miljoen.

De bilaterale kredieten zijn gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving en een hypothecair mandaat van respectievelijk €26 miljoen en €28,2 miljoen.

Op datum van dit prospectus heeft Banimmo nog geen enkele onderhandeling met haar bankiers aangevat om haar kredietovereenkomsten te verlengen of te vernieuwen of om nieuwe kredietovereenkomsten af te sluiten in 2016. Het is echter de intentie van Banimmo om haar kredietovereenkomsten te verlengen, te vernieuwen of om nieuwe overeenkomsten af te sluiten ten einde haar herfinanciering te verzekeren.

Banimmo heeft ook voor € 75 miljoen obligaties met warrants uitgegeven die vervallen in 2015.

Banimmo beschikt ook nog over een kaskrediet van € 4 miljoen om de dagelijkse uitgaven van de groep te kunnen opvangen.

Op 31 december 2012 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van Banimmo € 238,2 miljoen, waarvan €98,1 miljoen door Banimmo NV afgesloten, het saldo, met name €140,1 miljoen door haar dochtervennootschappen en waarvan €231,1 op lange termijn en €7,1 miljoen op korte termijn.

Banimmo heeft haar afhankelijkheid van het bestaande gesyndiceerde krediet sterk verminderd. Op 31 december 2012 bedroeg het opgenomen bedrag nog slechts €103 miljoen, hetzij 43% van de totale geconsolideerde financiële schuld.

#### **3.2.4 Liquiditeitsrisico**

Banimmo is erin geslaagd het liquiditeitsrisico te beperken door haar bestaande financieringen te verdelen over verschillende eersterangs bankpartners waarmee zij nauwe en duurzame zakenrelaties onderhoudt. Daarnaast wordt het liquiditeitsrisico beperkt door het bestaan van het gesyndiceerde krediet, met een initiële looptijd van vijf jaar (tot in 2016). Voor zover Banimmo bepaalde ratio's in acht neemt, kunnen de banken in geen geval bijzondere marktomstandigheden inroepen om hun verbintenissen ten aanzien van Banimmo op te zeggen. Op vandaag leeft Banimmo haar ratio's na.

Banimmo heeft ook bilaterale kredietfaciliteiten op lange termijn afgesloten, zowel in België als in Frankrijk, met het oog op een diversificatie van haar financieringsbronnen en om minder afhankelijk te zijn van haar gesyndiceerde krediet

#### **3.2.5 Renterisico**

Omdat het geheel van de bankschulden grotendeels berust op vlottende rentevoeten, wordt Banimmo blootgesteld aan het risico van een rentestijging die de financiële kosten zou doen toenemen. Tot 2016 heeft Banimmo echter een indekkingsstrategie op haar financiële schuld toegepast. Op 31/12/2012 bedraagt de indekkingsgraad op basis van de schuldgraad 85%. Aangezien een aantal van deze instrumenten in januari 2013 vervielen, bedraagt de indekkingsgraad voor 2013 70%. De verschillende indekkingsinstrumenten werden afgesloten bij eersterangs bankpartners (KBC, ING en Crédit Agricole). Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo, binnen de grenzen van de afgesloten indekkingen, gevoelig voor het risico van renteschommelingen. Maar omdat een deel van de financiële schuld van Banimmo (bijvoorbeeld de obligatielening) een vaste rentevoet heeft en door de indekkingsgraad van 85%, hebben schommelingen van de rentevoeten een beperkte impact op de financiële kosten van de vennootschap.

Er werd voor de periode na juli 2016 geen enkel financieel indekkingsinstrument afgesloten. Banimmo bestudeert of het opportuun is om haar indekkingstrategie verder te zetten na deze datum.

#### **3.2.6 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.

## **4 HET OPENBAAR BOD TOT OMRUILING**

### **4.1 Context van het Bod tot Omruiling**

#### **4.1.1 Doelstellingen nagestreefd door het Bod tot Omruiling**

Het Bod tot Omruiling heeft tot doel de Bestaande Obligaties die op eindvervaldag komen op 10 juni 2015 te herfinancieren via de uitgifte van Nieuwe Obligaties die op eindvervaldag komen op 30 mei 2018, en dat om te profiteren van de huidige gunstige marktomstandigheden. Deze herfinanciering wordt in het algemeen toegekend aan de vastgoedactiva van de portefeuille van Banimmo.

De Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling zullen onmiddellijk worden geannuleerd door Banimmo.

#### **4.1.2 Beslissing om over te gaan tot het Bod tot Omruiling**

Op 26 april 2013 heeft de raad van bestuur van Banimmo, overeenkomstig de bepalingen van de Wet en van het Koninklijk Besluit, beslist om het Bod tot Omruiling te lanceren. Een uittreksel van de notulen van de raad van bestuur van 26 april 2013 is in bijlage 1 aan dit prospectus toegevoegd.

Bovendien heeft de raad van bestuur van Banimmo op 26 april 2013 de memorie van antwoord goedgekeurd die werd opgesteld overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit. De memorie van antwoord is in bijlage 2 aan het prospectus toegevoegd.

#### **4.1.3 Aantal Bestaande Obligaties aangehouden door Banimmo**

Banimmo heeft op datum van dit prospectus geen enkele Bestaande Obligatie in bezit en heeft in de loop van de afgelopen twaalf maanden geen enkele Bestaande Obligatie verworven.

### **4.2 Regelmatigheid van het Bod tot Omruiling**

#### **4.2.1 Beslissing**

De beslissing om over te gaan tot het Bod tot Omruiling werd genomen bij beslissing van de raad van bestuur van de Bieder van 26 april 2013.

#### **4.2.2 Naleven van de voorwaarden zoals voorzien in artikel 3 van het Koninklijk Besluit**

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 van het Koninklijk Besluit bevestigt de Bieder dat:

- krachtens de beslissing van de raad van bestuur van 26 april 2013 de Bieder beslist heeft tot de uitgifte van Nieuwe Obligaties ten belope van het aantal ingebrachte Bestaande Obligaties. Een uittreksel van de notulen van de raad van bestuur van 26 april 2013 is in bijlage 1 aan dit prospectus toegevoegd;
- het Bod tot Omruiling, alsook de voorwaarden en regels ervan, in overeenstemming zijn met de bepalingen van de Wet en van het Koninklijk Besluit;

- de Bieder zich ertoe verbindt om, voor wat van hem afhangt, het Bod tot Omruiling tot een goed einde te brengen; en
- de ontvangst van de aanvaardingen en de betaling van de prijs worden verzekerd door ING.

### **4.3 Inhoud, voorwaarden en modaliteiten van het Bod tot Omruiling**

#### **4.3.1 Voorwerp van het Bod tot Omruiling**

Banimmo treedt gelijktijdig op als bieder en doelvennootschap in de zin van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

Het Bod tot Omruiling heeft betrekking op alle Bestaande Obligaties. De modaliteiten van de Bestaande Obligaties zijn opgenomen in bijlage 7 aan dit prospectus.

De beslissing om aan het Bod tot Omruiling deel te nemen behoort uitsluitend toe aan de houders van Bestaande Obligaties. De Bestaande Obligaties die niet in het Bod tot Omruiling worden ingebracht, zullen toegelaten blijven voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Geen enkele gedwongen terugkoop van de Bestaande Obligaties kan worden uitgevoerd door de Bieder.

#### **4.3.2 Tegenwaarde en de rechtvaardiging ervan**

##### **(i) Tegenwaarde**

De Bieder biedt in ruil voor de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling Nieuwe Obligaties aan. Voor één Bestaande Obligatie die wordt ingebracht, zal één Nieuwe Obligatie worden overgemaakt.

De modaliteiten van de Nieuwe Obligaties zijn opgenomen in bijlage 6 aan dit prospectus. In tegenstelling tot de Bestaande Obligaties zijn aan de Nieuwe Obligaties geen warrants gekoppeld.

Er zal een aanvraag worden ingediend opdat de Nieuwe Obligaties toegelaten worden voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

De rente die verschuldigd is sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling (zijnde EUR 49,95 per ingebrachte Bestaande Obligatie) zal betaald worden op 30 mei 2013.

##### **(ii) Rechtvaardiging**

De houders van Bestaande Obligaties, die hun Bestaande Obligaties inbrengen in het Bod tot Omruiling, zullen, in ruil voor elke ingebrachte Bestaande Obligatie met een nominale waarde van 100% een Nieuwe Obligatie met een nominale waarde van 100% ontvangen. De Nieuwe Obligaties zullen een rentevoet hebben die hoger is dan de door de markt verwachte rentevoet voor gewone nieuwe obligaties met een looptijd van 5 jaar die door Banimmo zouden worden uitgegeven buiten het Bod tot Omruiling. Dat verschil heeft tot doel de latente meerwaarde (wat overeenkomt met het positieve verschil tussen 100% en de noteringskoers) van de Bestaande Obligatie te compenseren en een terugkooppremie te bieden om de houders van Bestaande Obligaties aan te moedigen om aan het Bod tot Omruiling deel te nemen.



De rente van de Nieuwe Obligaties zal uit drie elementen bestaan: (i) de rente die door de markten wordt verwacht voor een nieuwe obligatie op 5 jaar a pari uitgegeven door Banimmo, (ii) de prolongatie en de spreiding van de latente meerwaarde van de Bestaande Obligatie, en tot slot (iii) een terugkooppremie om de houders van Bestaande Obligaties aan te sporen hun Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling.

De brutorente op de markt van een nieuwe obligatie op 5 jaar a pari uitgegeven door Banimmo wordt door de Bieder gewaardeerd op 4,38%. Die rente bestaat uit een referentie rentevoet voor dezelfde looptijd (0,78%), vermeerderd met een 'spread' die het kredietrisico van de emittent weerspiegelt, door de Bieder gewaardeerd op 3,6%. De referentierente die op de markt wordt gehanteerd om een obligatie te waarderen is de midswaprente. De 'spread' inzake kredietrisico wordt beoordeeld afhankelijk van verschillende criteria, zoals de grootte van de onderneming, de balansstructuur van de onderneming, de activiteit van de onderneming, de kwaliteit van haar activa en de looptijd van de obligatie.

De latente meerwaarde is het verschil tussen de noteringskoers van de Bestaande Obligatie (102,5%), en de terugkoopprijs a pari (100%) door Banimmo, zijnde 2,5%. De referentienotingskoers voor de Bestaande Obligatie is die van Euronext en is terug te vinden op het volgende internetadres <https://bonds.nyx.com/en/products/bonds/BE0002173392-XBRU/quotes#>. De verschuiving en de spreiding van die meerwaarde over de vijf jaar van de Nieuwe Obligatie vertaalt zich bijgevolg door een stijging van de brutorente van 0,62% per jaar (2,5% gekapitaliseerd op 5 jaar op basis van de rentevoet berekend in (i) (4,38%) gedeeld door 5).

De terugkooppremie heeft als doel om de houders van Bestaande Obligaties aan te sporen om hun Bestaande Obligaties in te brengen in het Bod tot Omruiling. Deze werd vastgelegd op 0,20%. Het niveau van de terugkooppremie wordt ter beoordeling overgelaten aan de emittent.

De houders van Bestaande Obligaties die hun Bestaande Obligaties inbrengen in het Bod tot Omruiling zullen bijgevolg in ruil voor elke Bestaande Obligatie die wordt ingebracht in het Bod tot Omruiling met een nominale waarde van 100% een Nieuwe Obligatie met een nominale waarde van 100% ontvangen die een rente oplevert van 5,20% per jaar (bruto), ofwel de som van de drie voornoemde elementen,  $4,38\% + 0,62\% + 0,20\%$ .

De netto geactualiseerde waarde van de cash-flows van dit Bod tot Omruiling tot op de vervaldatum bedraagt 108,61% (op basis van een geactualiseerde rendementsvoet van 4,38%). In het theoretisch geval waar een investeerder een Bestaande Obligatie zou verkopen aan haar huidige notering en zou inschrijven op een Nieuwe Obligatie Banimmo op basis van de hierboven onder (i) vermelde modaliteiten, zou de geactualiseerde netto waarde van deze cash-flows tot op de vervaldatum 107,49% bedragen. Het verschil bedraagt 1,12% bruto in het voordeel van de aan het Bod tot Omruiling deelnemende investeerders. Het theoretisch verschil van de geactualiseerde netto waarde van de cash-flows ten voordele van de aan het Bod tot Omruiling deelnemende investeerders zou nog groter zijn indien rekening wordt gehouden met de verkoopcommissie verbonden aan de uitgifte van een nieuwe obligatie in de primaire markt en ten laste van de investeerder. Deze commissie is niet verschuldigd in het kader van dit Bod tot Omruiling.

De deelname van de houders van Bestaande Obligaties aan het Bod tot Omruiling zal hen toelaten om drie jaar langer bij Banimmo betrokken te zijn. De Nieuwe Obligaties vervallen in 2018, hetzij 3 jaar na de Bestaande Obligaties (cfr sectie 3.1.8 – « Risico verbonden aan de eindvervaldag van de Nieuwe Obligaties (2018) »).

#### 4.3.3 Voorwaarden van het Bod tot Omruiling

De uitvoering van het Bod tot Omruiling is aan geen enkele voorwaarde onderworpen.

#### 4.3.4 Aanvaardingsperiode van het Bod tot Omruiling

Van 2 mei 2013 tot 17 mei 2013 (16 uur).

#### 4.3.5 Herroeping van de aanvaarding

Een houder van Bestaande Obligaties die het Bod tot Omruiling zou hebben aanvaard, kan zijn aanvaarding herroepen tot aan het einde van de Aanvaardingsperiode.

#### 4.3.6 Overige modaliteiten van het Bod tot Omruiling

##### (i) Praktische modaliteiten van het Bod tot Omruiling

De aanvaarding moet kenbaar gemaakt worden door middel van het aanvaardingsformulier dat in bijlage 4 aan dit prospectus is toegevoegd. De aanvaardingsformulieren moeten worden ingediend vóór 16 uur, Belgische tijd, op de datum van afsluiting van de Aanvaardingsperiode (zijnde uiterlijk op 17 mei 2013).

De aanvaardingsformulieren moeten worden ingediend bij ING (het '**Bank-Loket**') of via tussenkomst van welke andere financiële instelling dan ook. In dat geval moet de Inbrenger zich informeren over de kosten van die financiële instellingen. Laatstgenoemden moeten zich in elk geval aanpassen aan de modaliteiten die vermeld staan in het prospectus.

De houders van Bestaande Obligaties die wensen deel te nemen aan het Bod tot Omruiling kunnen hun aanvaardingsformulier, naar behoren ingevuld en ondertekend, overmaken aan het Bank-Loket of aan de financiële instelling waar de Bestaande Obligaties zijn gedeponereerd, die zal instaan voor het doorsturen van het aanvaardingsformulier naar het Bank-Loket.

Het herroepen van de aanvaarding van het Bod tot Omruiling kan, via tussenkomst van de financiële instelling waar de Bestaande Obligaties zijn gedeponereerd, worden gecommuniceerd tot aan het einde van de Aanvaardingsperiode.

Alle kosten die eventueel aangerekend worden door andere financiële tussenpersonen zullen voor rekening zijn van de houders van Bestaande Obligaties en zullen niet betaald worden door de Bieder.

##### (ii) Indien de Bestaande Obligaties toebehoren aan twee of meer eigenaars in onverdeeldheid dient het aanvaardingsformulier te worden ondertekend

door elk van hen. De formulieren die betrekking hebben op Bestaande Obligaties die bezwaard zijn met een vruchtgebruik dienen te worden ondertekend door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. De formulieren die betrekking hebben op in pand gegeven Bestaande Obligaties dienen te worden ondertekend door de eigenaar en de pandhouder, waarbij laatstgenoemde daarnaast uitdrukkelijk dient te bevestigen dat hij aan zijn pand op de Bestaande Obligaties, die worden ingebracht in de loop van het Bod tot Omruiling, verzaakt.

- (iii) Indien de Bieder de Tegenwaarde van het Bod tot Omruiling verhoogt, zal die verhoging ten gunste komen van alle houders van Bestaande Obligaties die het Bod tot Omruiling vóór voornoemde verhoging zouden hebben aanvaard.
- (iv) In geval van een regelmatig en gunstig tegenbod zullen de houders van Bestaande Obligaties, die het Bod tot Omruiling zouden hebben aanvaard, ontheven worden van hun verplichting.

#### 4.3.7 Publicatiedatum van de resultaten van het Bod tot Omruiling

Overeenkomstig artikel 32 van het Koninklijk Besluit zullen de resultaten van het Bod tot Omruiling gepubliceerd worden op 22 mei 2013 of rond die datum.

#### 4.3.8 Levering van de Nieuwe Obligaties

De levering van de Nieuwe Obligaties zal plaatsvinden binnen tien dagen volgend op de publicatie van de resultaten van het Bod tot Omruiling (de '**Leveringsdatum**'). Behoudens andersluidend bericht gepubliceerd in de media zal de Leveringsdatum 30 mei 2013 zijn.

De depositobanken bij wie de Bestaande Obligaties worden aangehouden, zullen deze overdragen aan het Bank-Loket via inschrijving op een rekening die wordt geopend in de boeken van de Nationale Bank van België. Het Bank-Loket zal overgaan tot de levering van de Nieuwe Obligaties op de Leveringsdatum. De Nieuwe Obligaties zullen vervolgens worden overgedragen naar de rekening van de deelnemers aan het Bod tot Omruiling via tussenkomst van hun financiële instelling.

De rente die verschuldigd is sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling (zijnde EUR 49,95 per ingebrachte Bestaande Obligatie), zal eveneens betaalbaar zijn op de Leveringsdatum door de financiële instelling bij wie de Bestaande Obligaties werden gedeponeed of via het crediteren van de rekening die vermeld staat op het aanvaardingsformulier.

De Nieuwe Obligaties zullen uitgegeven worden op de Leveringsdatum.

#### 4.3.9 Kosten

De kosten die verbonden zijn aan de structurering van het Bod tot Omruiling en aan de uitgifte van de Nieuwe Obligaties zullen ten laste worden genomen door Banimmo. Die kosten omvatten in hoofdzaak de juridische en administratieve kosten, de vergoeding van de FSMA, de juridische publicaties, de kosten voor het drukken van dit prospectus en de kostprijs van de adviseurs.

Er zullen geen kosten worden aangerekend aan de Inbrenger die zijn Bestaande Obligaties rechtstreeks inbrengt bij de administratieve exploitatiezetel van Banimmo of bij ING, Degroof, KBC of Petercam. De houders van Bestaande Obligaties die ze wensen in te brengen via andere tussenpersonen dan ING, Degroof, KBC of Petercam dienen zich te informeren over de kosten die die tussenpersonen hen zouden kunnen aanrekenen en die ze zelf zullen moeten dragen.

#### 4.3.10 Fiscale aspecten van de Omruiling

De Omruiling van Bestaande Obligaties tegen Nieuwe Obligaties is een verrichting die aanleiding zal geven noch tot de toepassing van de Belgische roerende voorheffing (behoudens wat de verlopen rente betreft, zie hierboven), noch tot de toepassing van de taks op de beursverrichtingen.

Zowel de interesten op de Nieuwe Obligaties als de interesten verschuldigd sinds 10 juni 2012 op de Bestaande Obligaties die in het Bod tot Omruiling worden ingebracht zullen onderworpen zijn aan de Belgische roerende voorheffing tegen een tarief van 25%, onder voorbehoud van de toepasselijke verminderingen of vrijstellingen op grond van het Belgische fiscaal recht of van internationale conventies. Die rentebetalingen zullen evenwel vrijgesteld zijn van roerende voorheffing in zoverre, op het ogenblik van de toekenning of van de betaalbaarstelling van de rente, de Nieuwe Obligaties (en wat de verlopen rente betreft, de Bestaande Obligaties) door bepaalde in aanmerking komende beleggers aangehouden worden op een vrijgestelde effectenrekening in het X/N-vereffeningsstelsel dat beheerd wordt door de NBB.

## 4.4 Belastingstelsel van de Nieuwe Obligaties in België

### 4.4.1 Inleiding

De volgende informatie is van algemene aard en vormt geen fiscaal advies. Deze samenvatting beoogt niet alle belangrijke fiscale gevolgen van het bezit van Nieuwe Obligaties te beschrijven en gaat niet in op de specifieke omstandigheden van iedere belegger van wie sommigen onderworpen kunnen zijn aan bijzondere regels en buitenlandse belastingwetgeving. Deze Samenvatting gaat evenmin in op de fiscale gevolgen voor beleggers die onderworpen zijn aan bijzondere regels zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, beleggingsfondsen, effecten- of valutamakelaars, personen die Nieuwe Obligaties houden of zullen aanhouden in de vorm van een dubbele optie (" *straddle* "), een cessie- retrocessieverrichting, conversieverrichting, een synthetische verrichting of andere geïntegreerde financiële verrichting. Deze samenvatting is gebaseerd op de wetgeving, verdragen en administratieve richtlijnen die van kracht zijn in België op datum van dit prospectus en die alle eventueel met terugwerkende kracht kunnen worden gewijzigd.

Potentiële beleggers die bijkomende informatie wensen over de fiscale gevolgen in België of het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van Nieuwe Obligaties worden geadviseerd contact op te nemen met hun vaste financiële en fiscale adviseurs.

### 4.4.2 Belgische roerende voorheffing

In het Belgische belastingrecht omvat het begrip rente (i) de jaarlijkse rentebetalingen, (ii) elke som die betaald of toegekend wordt door Banimmo boven de uitgifteprijs, zowel wanneer de toekenning plaatsvindt op de vervaldag als op een ander tijdstip, en (iii) bij overdracht van Nieuwe Obligaties, het prorata deel van de verlopen rente sinds de vorige Rentebetaaldag (hierna "**Rente**").

De betalingen van rente op de Nieuwe Obligaties door of voor rekening van Banimmo zijn over het algemeen onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel gelijk aan 25% op het brutobedrag van de Rente.

De betalingen van Rente en de terugbetaling van de hoofdsom op de Nieuwe Obligaties door of voor rekening van Banimmo zijn echter vrijgesteld van roerende voorheffing op voorwaarde dat de Nieuwe Obligaties op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van de Rente worden aangehouden door bepaalde rechthebbende investeerders (de "**Rechthebbende Investeerders**", zie hieronder) op een vrijgestelde effectenrekening (genaamd "**X-Rekening**") geopend bij een instelling-rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is ("**Deelnemer**") aan het X/N vereffeningssysteem beheerd door de NBB (het "**NBB-Systeem**"). Voor dit doel zijn Euroclear en Clearstream Luxemburg rechtstreekse of onrechtstreekse Deelnemers in het NBB-Systeem.

Het aanhouden van Nieuwe Obligaties in het NBB-Systeem maakt het voor de Rechthebbende Investeerders mogelijk Rente op hun Nieuwe Obligaties te ontvangen zonder afhouding van roerende voorheffing en de Nieuwe Obligaties bruto te verhandelen.

De Deelnemers in het NBB-Systeem moeten de Nieuwe Obligaties die zij aanhouden voor rekening van Rechthebbende Investeerders inschrijven op een X-Rekening. De categorieën van Rechthebbende Investeerders zijn over het algemeen de volgende:

- (i) Belgische vennootschappen die zijn onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting;
- (i) de parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° KB/Wetboek van inkomstenbelastingen van 1992 ("**WIB 1992**");
- (ii) spaarders niet-inwoners van België zoals bedoeld in artikel 105, 5° van hetzelfde besluit;
- (iii) beleggingsfondsen opgericht in het kader van het pensioensparen zoals bedoeld in artikel 115 van hetzelfde besluit;
- (iv) de belastingplichtigen bedoeld in artikel 227, 2° van het WIB 1992 die onderworpen zijn aan de belasting der niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 van datzelfde Wetboek en die de inkomstengevende kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheid in België;
- (v) de Belgische Staat voor zijn beleggingen die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing overeenkomstig artikel 265 van de WIB 1992;
- (vi) instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet

openbaar in België worden uitgegeven en niet in België worden verhandeld;

- (vii) de binnenlandse vennootschappen die niet vallen onder punt (i) waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verstrekken van kredieten en leningen.

De categorieën niet-Rechthebbende Investeerders zijn voornamelijk de volgende:

- natuurlijke personen die hun fiscale woonplaats in België hebben;
- rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting zoals verenigingen zonder winstoogmerk (met uitzondering van rechtspersonen zoals hierboven onder het punt (ii) bedoeld; en
- Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen zoals bedoeld in de wet van 27 oktober 2006.

Deelnemers in het NBB-Systeem moeten de Nieuwe Obligaties die zij voor rekening van niet-Rechthebbende Investeerders aanhouden inschrijven op een niet-vrijgestelde effectenrekening (de "**N-Rekening**"). De betaling van Rente aan houders van N-Rekeningen is onderworpen aan een roerende voorheffing van 25%. Deze roerende voorheffing wordt door de NBB ingehouden en overgemaakt aan de Staat.

Bij opening van een X-Rekening voor het aanhouden van Nieuwe Obligaties moet de houder aan de instelling die de rekeningen bijhoudt zijn identiteitsbewijs of dat van de begunstigen van de inkomsten voorleggen op grond waarvan kan worden vastgesteld of deze personen behoren tot één van de categorieën Rechthebbende Investeerders. Er bestaat geen verplichting dit bewijs regelmatig te vernieuwen.

Een X-Rekening kan worden geopend bij een Deelnemer via een tussenpersoon (een "**Tussenpersoon**") voor de Nieuwe Obligaties die de Tussenpersoon houdt voor rekening van zijn klanten (de "**Werkelijke Begunstigde**") voor zover iedere Werkelijke Begunstigde een Rechthebbende Investeerder is. In dit geval moet de Tussenpersoon de Deelnemer een bewijs overhandigen waaruit blijkt dat:

- de Tussenpersoon zelf een Rechthebbende Investeerder is; en dat
- de Werkelijke Begunstigen die via de Tussenpersoon Nieuwe Obligaties aanhouden eveneens Rechthebbende Investeerders zijn.

De Werkelijke Begunstigde moet aan de Tussenpersoon eveneens een bewijs overleggen waaruit zijn status Rechthebbende Investeerder blijkt.

Deze identificatievereisten gelden niet voor Nieuwe Obligaties aangehouden door Rechthebbende Investeerders via Euroclear of Clearstream Luxemburg als Deelnemers in het NBB-Systeem, of via hun subdeelnemers buiten België, voor zover Euroclear of Clearstream Luxemburg enkel X-Rekeningen aanhouden en in staat zijn de identiteit van de rekeninghouder te controleren. Rechthebbende Investeerders moeten hun status van Rechthebbende Investeerder bevestigen in het rekeningcontract dat moet worden gesloten met Euroclear of Clearstream Luxemburg.

#### 4.4.3 Belastingstelsel voor natuurlijke personen die inwoner zijn van België

Voor Belgische natuurlijke personen (zijnde natuurlijke personen die hun woonplaats of de zetel van hun fortuin in België hebben gevestigd) die Nieuwe Obligaties als privébelegging aanhouden is de roerende voorheffing van 25% bevrijdend en moet de Rente dus niet worden opgenomen in de belastingaangifte.

Belgische natuurlijke personen kunnen er echter voor kiezen de Rente op te nemen in hun belastingaangifte. Als de begunstigde beslist tot aangifte, wordt de Rente in principe belast aan het laagste van de volgende twee tarieven: enerzijds een bijzonder tarief van 25%, en anderzijds het tarief dat overeenstemt met de belastingplichtige waarin de belastingplichtige zich bevindt, rekening houdend met zijn andere aangegeven inkomsten. In geval van aangifte van de Rente is de roerende voorheffing die is ingehouden door de NBB verrekenbaar binnen de grenzen voorzien in de toepasselijke regelgeving.

De door Belgische natuurlijke personen gerealiseerde meerwaarden zijn in principe niet belastbaar, behalve wanneer deze als Rente worden aangemerkt (zoals gedefinieerd in het bovenstaande hoofdstuk "Belgische roerende voorheffing"). Gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Nieuwe Obligaties zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

Andere regels kunnen van toepassing zijn op Belgische natuurlijke personen die Nieuwe Obligaties aanhouden voor beroepsdoeleinden of buiten het normale beheer van hun privévermogen.

#### **4.4.4** Belastingstelsel voor vennootschappen die inwoner zijn van België

De Rente toegekend of betaalbaar gesteld aan een houder van Nieuwe Obligaties die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (zijnde vennootschappen die hun maatschappelijke zetel, hun voornaamste inrichting of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben) en de gerealiseerde meerwaarden bij overdracht van de Nieuwe Obligaties zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een tarief van 33,99%, tenzij het verlaagd tarief toepasselijk is volgens de voorwaarden van artikel 215 van het WIB 1992. De roerende voorheffing is dus niet bevrijdend voor Belgische vennootschappen maar is verrekenbaar in verhouding tot de periode gedurende welke de vennootschap de volle eigendom van de effecten had. Gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Nieuwe Obligaties zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

#### **4.4.5** Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting (zijnde entiteiten die niet zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting en die hun maatschappelijke zetel, hun voornaamste inrichting of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben) die niet genieten van de vrijstelling van Belgische roerende voorheffing, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25% op de Rente. Deze voorheffing is bevrijdend.

Belgische rechtspersonen die genieten van de vrijstelling van Belgische roerende voorheffing zoals vermeld in bovenstaand hoofdstuk "Belgische roerende voorheffing" zijn zelf de roerende voorheffing van 25% verschuldigd.

De door Belgische rechtspersonen gerealiseerde meerwaarden zijn in principe niet belastbaar, behalve wanneer deze als Rente worden aangemerkt (zoals gedefinieerd in het bovenstaande hoofdstuk "Belgische roerende voorheffing").

Gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Nieuwe Obligaties zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

#### 4.4.6 De Belgische Organismen voor de Financiering van Pensioenen

De Rente die is toegekend of betaalbaar gesteld aan Belgische pensioenfondsen die de vorm van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen hebben aangenomen zoals bedoeld in de wet van 27 oktober 2006 is in principe onderworpen aan een roerende voorheffing van 25%. Deze Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting, en het overschot is in principe terugbetaalbaar.

De Belgische Organismen voor de Financiering van pensioenen zijn niet belastbaar op de inkomsten of meerwaarden op Nieuwe Obligaties. Gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Nieuwe Obligaties zijn niet fiscaal aftrekbaar.

#### 4.4.7 Fiscaal regime voor niet-inwoners

De houders van Nieuwe Obligaties die hun fiscale woonplaats niet in België hebben en die de Nieuwe Obligaties niet hebben toegekend aan een vaste inrichting in België, zijn geen belasting verschuldigd op de inkomsten of meerwaarden die zijn verkregen uit het houden of vervreemden van Nieuwe Obligaties, op voorwaarde dat zij worden aangemerkt als Rechthebbende Investeerders en hun Nieuwe Obligaties op een X-Rekening aanhouden

Niet-inwoners die de Nieuwe Obligaties toerekenen aan de uitoefening van een beroepswerkzaamheid in België (bijvoorbeeld in de vorm van een vaste inrichting) zijn onderworpen aan dezelfde regels als de Belgische vennootschappen.

#### 4.4.8 Richtlijn 2003/48/EG betreffende de belastingheffing op inkomsten uit spaargelden

Op 3 juni 2003 heeft de Raad van de Europese Unie Richtlijn 2003/48/EG van de Raad betreffende de belastingheffing op inkomsten uit spaargelden goedgekeurd (hierna de "**Spaarrichtlijn**"). Door toepassing van de Spaarrichtlijn zijn de Lidstaten van de Europese Unie sinds 1 juli 2005 verplicht om aan de belastinginstanties van de andere Lidstaten van de Europese Unie een gedetailleerd overzicht te verstrekken van de rentebetalingen of andere vergelijkbare inkomsten die door een uitbetalende instantie (zoals gedefinieerd in de Spaarrichtlijn) zijn betaald aan (of, in bepaalde omstandigheden, ten gunste van) een natuurlijke persoon die verblijft in een andere Lidstaat van de Europese Unie (het "**Systeem van automatische gegevensuitwisseling**"), behoudens dat Oostenrijk en Luxemburg verplicht zijn om in een overgangperiode bronbelasting te heffen ("**Bronbelasting**"), behalve als de uiteindelijk gerechtigde van de rentebetalingen opteert voor het gegevensuitwisselingsstelsel. (Het bepalen van het einde van de overgangperiode zal afhangen van het afsluiten van bepaalde andere overeenkomsten met betrekking tot het uitwisselen van informatie met bepaalde andere landen). Een aantal niet-Europese landen en territoria, inclusief Zwitserland, hebben gelijkaardige maatregelen goedgekeurd (een bronheffing voor wat Zwitserland betreft).

De Europese Commissie heeft bepaalde amendementen aan de Spaarrichtlijn voorgesteld die, wanneer ze zouden worden geïmplementeerd, de hierboven beschreven verplichtingen zouden kunnen wijzigen of uitbreiden.

- (i) Natuurlijke personen die geen inwoner zijn van België



De rentebetalingen, uitgevoerd door een Belgische betaalagent, die onder het toepassingsgebied van de Spaarrichtlijn vallen, zullen onderworpen zijn aan het automatische uitwisselingsstelsel van informatie.

(ii) Natuurlijke personen die inwoner zijn van België

Elke natuurlijke persoon die inwoner is van België zal worden onderworpen aan de bepalingen van de Spaarrichtlijn indien deze persoon rentebetalingen ontvangt van een uitbetalende instantie die gevestigd is in een andere Lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco, San Marino, Curaçao, Bonaire, Saba, Sint Maarten, Sint Eustatius (de vroegere Nederlandse Antillen), Aruba, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat, de Britse Maagdeneilanden, de Kaaimaneilanden of de Turkse- en Caicoseilanden.

Als de door een Belgische natuurlijke persoon ontvangen rente onderworpen is geweest aan een Bronbelasting, ontslaat deze Bronbelasting deze persoon niet van de verplichting om de rente aan te geven in zijn belastingaangifte. De Bronbelasting zal echter worden verrekend met de personenbelasting. Als de Bronbelasting meer bedraagt dan de personenbelasting van deze persoon, dan zal het positieve saldo worden terugbetaald, op voorwaarde dat dit minstens 2,5 euro bedraagt.

**4.4.9 Taks op de beursverrichtingen**

Er wordt normaliter een taks op de beursverrichtingen geheven op de aankoop en verkoop en elke andere verwerving of overdracht onder bezwarende titel van Obligaties, die in België wordt uitgevoerd op de secundaire markt via een professionele tussenpersoon (secundaire markt verrichtingen). Het tarief van de belasting bedraagt in principe 0,09% van de aankoopprijs. De wet legt echter een plafond vast voor de taks op de beursverrichtingen van 650 euro per verrichting en per partij.

Zijn vrijgesteld van de taks op de beursverrichtingen (1) niet-inwoners die handelen voor eigen rekening op voorwaarde dat zij aan de tussenpersoon in België een beëdigde verklaring bezorgen waarin hun statuut van niet-inwoner wordt bevestigd, (2) de professionele tussenpersonen bedoeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 die handelen voor eigen rekening, (3) de verzekeringsmaatschappijen bedoeld in artikel 2, § 1 van de wet van 9 juli 1975 die handelen voor eigen rekening, (4) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, die voor eigen rekening handelen, of (5) de instellingen voor collectieve belegging die voor eigen rekening handelen.

## **5 GEGEVENS MET BETREKKING TOT BANIMMO**

### **5.1 Algemene informatie over Banimmo**

#### **5.1.1 Identificatie**

Naam	Banimmo nv
Maatschappelijke zetel	Kunstlaan 27

	1040 Brussel
	België
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap naar Belgisch recht
Oprichtingsdatum	5 september 2002
Boekjaar	Van 1 januari tot 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering	Derde dinsdag van de maand mei
Nummer in het rechtspersonenregister	0888.061.724

### 5.1.2 Maatschappelijk doel

Banimmo heeft tot doel, voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland:

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.
- iv. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.
- v. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
- vi. Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.

- vii. Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
- viii. Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.
- ix. 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.

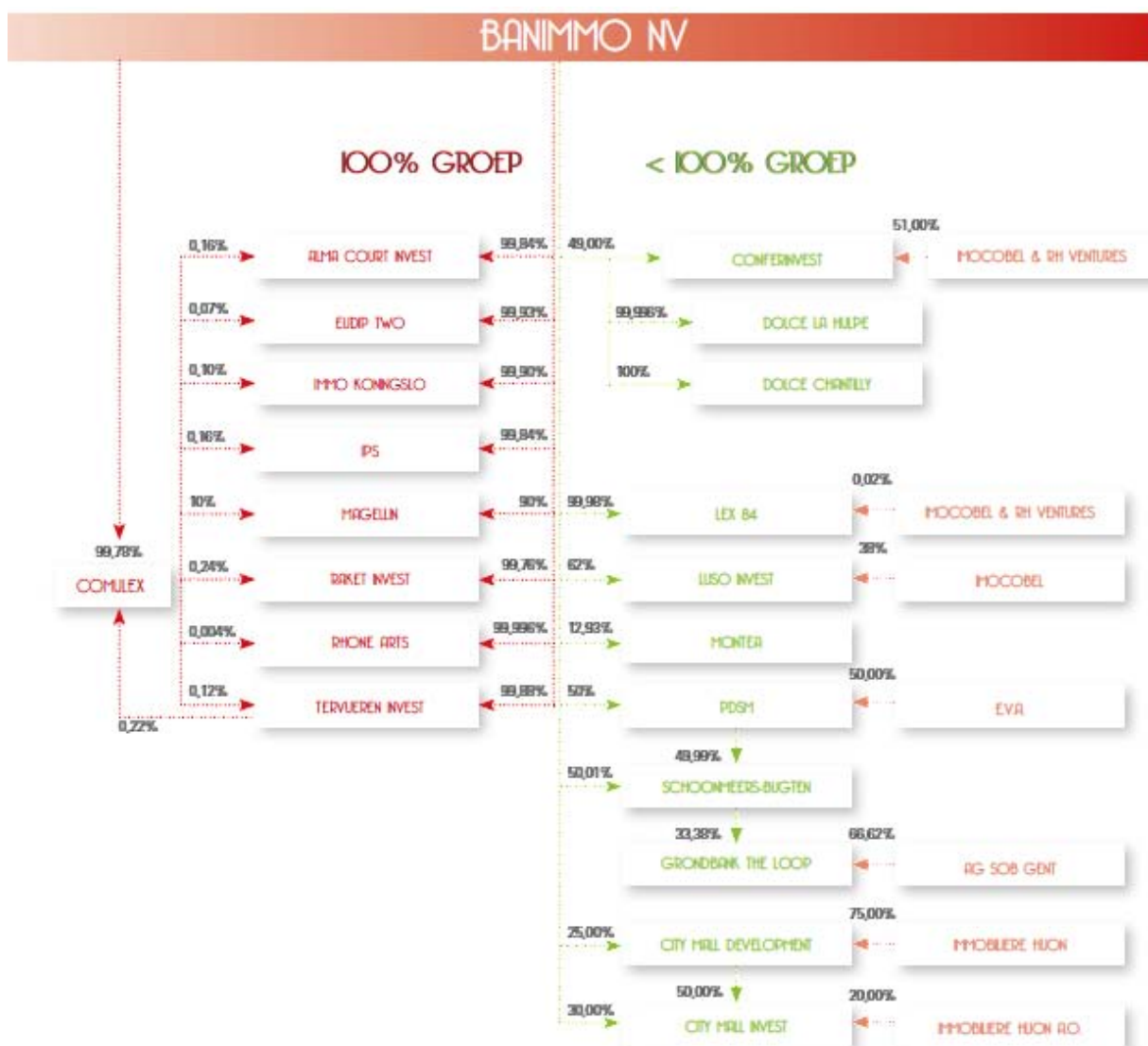
Wanneer bepaalde verrichtingen van Banimmo gerealiseerd worden met de inbreng van de inschrijvers op certificaten, mag Banimmo eveneens leningen aangaan om haar investeringen, de herstelling of de verbetering van de gebouwen vooraf te financieren in het uiteindelijke belang van de inschrijvers op certificaten.

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.

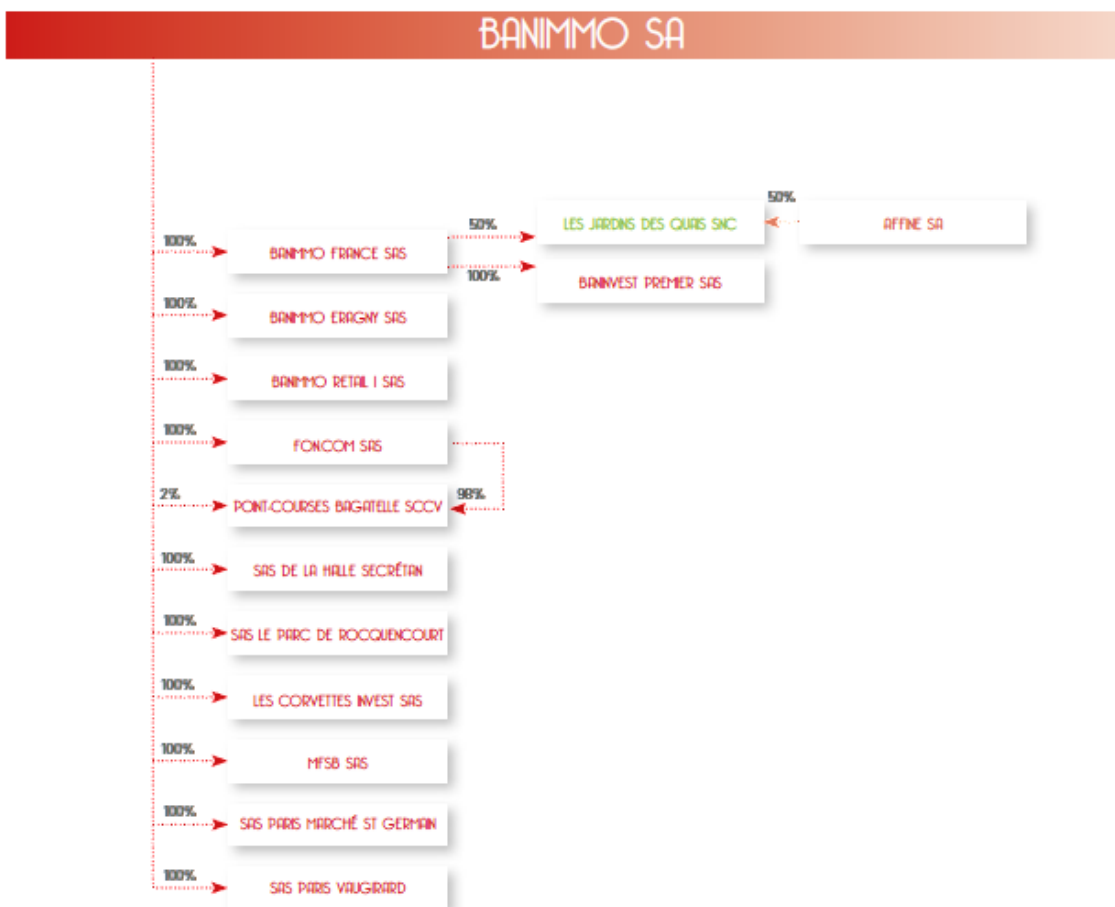
Zij zal eveneens mandaten van bestuurder of vereffenaar kunnen uitoefenen in andere vennootschappen.

### 5.1.3 Organogram van de participaties

(i) België



(ii) Frankrijk



#### 5.1.4 Informatie met betrekking tot het kapitaal

Op datum van dit prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 132.015.738, onderverdeeld in 11.356.544 aandelen, waarvan 10.479.842 aandelen van categorie A en 876.702 aandelen van categorie B zonder vermelding van de nominale waarde, die elk een identieke fractie van het kapitaal vertegenwoordigen. Op de aandelen van categorie B werd initieel ingeschreven door het management en naast het gewone dividend geven ze recht op een preferent dividend. De aandelen van categorie B worden momenteel allemaal aangehouden door het management, behalve 35.000 aandelen die aangehouden worden door sommige medewerkers. Dat recht op een preferent dividend zal uitdoven na de uitkering van het dividend voor het boekjaar 2016, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die een uitspraak zal doen over de voorwaarden tot wijziging van de statuten. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2013 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld de statuten te wijzigen om de regels inzake het preferente dividend aan te passen.

De wijziging in de berekening van het preferent dividend beantwoordt aan meerdere doelstellingen:

- Een systeem dat dateert van 2007 aanpassen aan een nieuwe economische omgeving. De “return on equity” (ROE) niveaus zoals gedefinieerd in het oude systeem worden op vandaag door geen enkel genoteerde vastgoedspeler meer behaald zodat het een virtueel en dus onbestaand systeem geworden is. De nieuwe niveaus van ROE werden bepaald op basis van een benchmark van de door andere genoteerde vastgoedspelers behaalde resultaten over de laatste 3 jaren, opgesteld door een onafhankelijke investeringsbank ;
- Het systeem en de leesbaarheid ervan vereenvoudigen, aangezien de verhouding tussen geconsolideerd resultaat op geconsolideerd eigen vermogen zal berekend worden op basis van de boekhoudkundige resultaten, zonder specifieke verwerkingen, behalve de waardeschommelingen van de afgeleide financiële instrumenten, naar analogie met wat er in vastgoedbevaks wordt toegepast voor de bepaling van hun uitkeerbaar resultaat; en
- Het systeem beter omkaderen door het totaal bedrag dat kan worden uitgekeerd als preferent dividend in een boekjaar aanzienlijk te beperken door het introduceren van verschillende maximumniveaus. Zo werd het maximum plafond van € 4 miljoen teruggebracht naar € 2 miljoent, onafgezien de andere beperkingen die opgenomen in het nieuwe artikel 39 werden opgenomen.

De agenda van de algemene vergadering van 21 mei 2013 is opgenomen in bijlage 3 aan dit prospectus.

Op de datum van dit prospectus had Banimmo 109.298 eigen aandelen in bezit. Geen van de vennootschappen houdt aandelen aan voor rekening van Banimmo.

De historiek van het kapitaal van Banimmo op 31 december 2012 is de volgende:

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijke kapitaal (€)	Aantal aandelen (#)
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11245250	75262750	8653100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19220	75281970	8653100
31/12/2005	/	/	75281970	8653100
31/12/2006	/	/	75281970	8653100
29/06/2007	1ste verhoging	+54961431	130243401	11272147
26/07/2007	2de verhoging	+1772337	132015738	11356544
31/12/2007	/	/	132015738	11356544
31/12/2008	/	/	132015738	11356544
31/12/2009	/	/	132015738	11356544
31/12/2010	/	/	132015738	11356544
31/12/2011	/	/	132015738	11356544
31/12/2012	/	/	132015738	11356544

## 5.1.5 Bestuur

### (i) Leden

#### Raad van bestuur

Naam	Functie	Bestuurder vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat
<b>Affine R.E. SA</b> , vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>MAB Finances SAS</b> , vertegenwoordigd door Cyril Aulagnon	Bestuurder	Affine	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>Holdaffine BV</b> , vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	Affine	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>Strategy, Management and Investments BVBA</b> , vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>Stratefin BVBA</b> , vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>André Bosmans Management BVBA</b> , vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder en Secretaris-Generaal van Banimmo	Management	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>Icode BVBA</b> , vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>PBA SARL</b> , vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013

			voorgesteld worden
<b>EVI Consult SPRLU</b> , vertegenwoordigd door Emmanuel van Innis	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden
<b>Apexes SAS</b> , vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013 De hernieuwing van het mandaat zal op de algemene vergadering van 21 mei 2013 voorgesteld worden

#### Directiecomité

Naam	Functie
Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Lid van het Directiecomité
Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Lid van het Directiecomité
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Lid van het Directiecomité
Amaury de Crombrughe BVBA vertegenwoordigd door Amaury de Crombrughe, Hij is ontslagnemend sinds 7 maart 2013 et zijn functie als lid van het directiecomité zal op 31 juli 2013 ten einde komen.	Lid van het Directiecomité

#### Auditcomité

Naam	Functie
<b>Icode BVBA</b> , vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het Comité
<b>Apexes SA</b> , vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Onafhankelijke bestuurder
<b>Holdaffine BV</b> , vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder

#### Benoemings-en remuneratiecomité

Naam	Functie
<b>Affine R.E. SA</b> , vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en Voorzitter van het Comité
<b>PBA SARL</b> , vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Onafhankelijke bestuurder
<b>EVI Consult SPRLU</b> , vertegenwoordigd door Emmanuel van Innis	Onafhankelijke bestuurder

- (ii) Werking van de bestuursorganen
  - (a) Raad van Bestuur



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.

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.

(b) 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.

(c) Directiecomité

De raad van bestuur heeft een directiecomité opgericht, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn, en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan dit directiecomité, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven de volgende bevoegdheden en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- de benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris-generaal van de vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de vennootschap, of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;
- het voorstel tot benoeming van de leden van het directiecomité van de vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;

- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftwintig percent (25%) van de activa van de vennootschap;
- de goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van vijf (5) jaar;
- de goedkeuring van het driejarig “business plan”, dat elk jaar geactualiseerd en aangepast dient te worden;
- de goedkeuring van het jaarlijkse budget, dat volgende elementen omvat:
  - de inkomsten en lasten (met betrekking tot onroerend goed en andere);
  - de verkoop van bepaalde activa met een minimale nettoprijs;
  - de uitgaven (“Capital Expenditures”) voor elke investering;
  - de uitgaven (“Capital Expenditures”), zowel in kosten als in honoraria, voor elke ontwikkeling;
  - een budget voor de verwerving van activa;
- de goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurde budget, met name van elke verkoop voor een bedrag lager dan vijftiennegentig percent (95%) van de nettoprijs goedgekeurd in het kader van het budget, of van elke overschrijding van een goedgekeurde investeringsuitgave (“Capital Expenditures”) van ten minste tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000) per actief;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her)ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5.000.000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de werkwijze van het directiecomité, evenals de wijze van aanstelling van zijn leden, hun afzetting, hun eventuele vergoeding en de duur van hun opdracht.

(d) Adviserende comités

De raad van bestuur heeft twee adviserende comités opgericht en georganiseerd, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

**5.1.6** Controle

De commissaris van Banimmo is Mazars, Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77 bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen. De commissaris werd aangesteld door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2010 voor een periode van drie jaar die loopt tot de algemene vergadering van 2013. De verlenging van het mandaat van de accountant staat op de agenda van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2013. De agenda van de algemene vergadering van 21 mei 2013 is opgenomen in bijlage 3 aan dit prospectus.

**5.1.7** Controleaandeelhouder

De naamloze vennootschap naar Frans recht Affine RE SA, die 5.622.072 aandelen van categorie A bezit (ofwel een belang van 49,51% in het kapitaal), referentieaandeelhouder, en het management, dat 1.986.381 aandelen van categorie A en 841.702 aandelen van categorie B bezit (ofwel een belang van 24,90%), die gezamenlijk optreden, oefenen samen de controle (in de zin van artikel 5 van het Wetboek der Vennootschappen) uit over Banimmo.

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management die gewijzigd werd op 26 maart 2010, op 26 en op 28 juli 2011 en op 29 januari 2013.

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 ondertekenende partijen van de aandeelhoudersovereenkomst hebben nog geen overleg gepleegd over een eventuele verlenging van de overeenkomst.

**5.2** Activiteiten van Banimmo

**5.2.1** Activiteiten

Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich specialiseert in herpositionering en ontwikkeling van vastgoed. Haar hoofdactiviteit bestaat erin om op haar die favoriete geografische markten, namelijk België, Frankrijk en Luxemburg, ondergewaardeerde of vervallen onroerende activa van een zekere omvang op technisch en commercieel vlak te herpositioneren.

De beoogde activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra en handelsgalerijen meestal gelegen in stadscentra. Banimmo sluit niet uit om over te gaan tot de aankoop van meer specifieke vastgoedactiva zoals rusthuizen of tot de reconversie van kantoorgebouwen in residentiële gebouwen, ook al heeft de vennootschap tot op heden geen enkele transactie in deze twee segmenten gerealiseerd.

Dit proces maakt het mogelijk om op het vlak van milieu en comfort verouderde gebouwen op te waarderen tot vergelijkbare nieuwe gebouwen. 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.

Het herpositioneren van activa neemt hoofdzakelijk 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.

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.

#### **5.2.2** Recente evolutie

- (i) Verkoop in maart 2013 van een handelsactief in het winkelcentrum Art de Vivre d'Eragny (Ile-de-France) voor een prijs van € 18,65 miljoen. Dit vertegenwoordigt 4,6% van het balanstotaal per 31 december 2012;
- (ii) Verkoop in maart 2013 van een kantoorgebouw Prins B.5 in Kontich (Antwerpen) voor een prijs van ongeveer € 9 miljoen. Dit vertegenwoordigt 2,2% van het balanstotaal per 31 december 2012. Op deze verkoop zal Banimmo een niet-significant verlies boeken; en
- (iii) Ontwikkeling van een nieuwe 'built-to-site' voor de internationale groep Marsh & McLennan Companies te Brussel.

### **5.3** Financiële informatie met betrekking tot Banimmo

#### **5.3.1** Jaarverslag per 31 december 2012

Het jaarverslag per 31 december 2012 werd op 23 april 2013 goedgekeurd door de FSMA als registratiedocument, overeenkomstig de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, en is opgenomen in bijlage 5 bij dit prospectus.

#### **5.3.2** Trends

Sinds het jaarverslag per 31 december 2012 heeft de raad van bestuur geen kennis van andere omstandigheden of gebeurtenissen die erna hebben plaatsgevonden dan diegene die beschreven staan in het verslag en die een impact kunnen hebben op de normale gang van zaken van de vennootschap.

#### **5.4 Beschikbare documenten**

De oprichtingsakte en de meest recente gecoördineerde versie van de statuten van Banimmo zijn beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

## **Bijlagen**

- 1**      Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 26 april 2013
- 2**      Memorie van antwoord van de raad van bestuur van 26 april 2013
- 3**      Agenda van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2013
- 4**      Aanvaardingsformulier
- 5**      Jaarverslag 2012, op 23 april 2013 goedgekeurd door de FSMA als registratiedocument
- 6**      Modaliteiten van de Nieuwe Obligaties
- 7**      Modaliteiten van de Bestaande Obligaties

**Bijlage 1**  
**Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 26 april 2013**

**BANIMMO**  
**naamloze vennootschap**

**Kunstlaan 27**  
**B-1040 Brussel**

**Ondernemingsnummer 0888.061.724 - RPR Brussel**

**UITTREKSEL UIT HET PROCES-VERBAAL VAN DE RAAD VAN  
BESTUUR VAN 26 APRIL 2013**

---

- Aanwezig : - Affine SA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Maryse Aulagnon
- Holdaffine B.V., vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Alain Chaussard
  - MAB Finances SA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Cyril Aulagnon
  - Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Didrik van Caloen
  - Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Christian Terlinden
  - André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer André Bosmans
  - Icode BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Dominique de Ville de Goyet
  - Apexes SAS, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes
  - EVI Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Emmanuel van Innis

Verontschuldigd : PBA SaRL, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Patrick Buffet

*Goedkeuring van het openbaar bod tot omruiling (OPE) van de bestaande obligatielening.*

Banimmo heeft een obligatielening van 75 mio € uitgegeven, met een rentevoet van 5,15% per jaar, vertegenwoordigd door 75.000 obligaties met een nominale waarde van elk 1.000 €, toegelaten op Eurnext Brussels op 12 mei 2010. De vervaldag is 10 juni 2015.

(...)

De raad bevestigt zijn intentie om een openbaar bod tot omruiling te doen dat slaat op het totaal van deze obligatielening. De obligatiehouder zal de mogelijkheid hebben om zijn bestaande obligaties om te ruilen tegen nieuwe obligaties met vervaldag op 30 mei 2018.

Het bod tot omruiling van de obligaties zal worden begeleid door ING Belgium NV in hoedanigheid van Bookrunner en Global Coordination en door Bank Degroof, KBC en Petercam als Co-lead Manager. De nieuwe obligaties zullen genoteerd worden op Euronext Brussels.

(...)

De raad van bestuur keurt het ontwerp van prospectus goed die de modaliteiten van deze Obligaties bevat.

Bijgevolg beslist de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 14 van de statuten, om een aantal nieuwe obligaties uit te geven, met een nominale waarde van elk 1.000 €, met een rentevoet van 5,20% per jaar en met vervaldag op 30 mei 2018, gelijk aan het aantal bestaande obligaties waarop rechtmatig wordt ingeschreven in het Openbaar Bod tot Omruiling. De nieuwe obligaties zullen uitgeven worden in gedematerialiseerde vorm. De levering van de nieuwe obligaties zal gebeuren op of omstreeks 30 mei 2013.

De raad van bestuur besluit om alle machten te verlenen aan twee bestuurders of aan twee leden van het directiecomité, die samen optreden, voor de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur en om onder andere (i) de Documenten van het Bod te finaliseren en te tekenen, (ii) in het kader van het OPE alle nuttige machtigingen of vergunningen aan te vragen en te bekomen (van elke derde en van elke overheid, met inbegrip van de FSMA) en (iii) de leveringsdatum van de nieuwe obligaties te verplaatsen, alle andere nodige documenten en overeenkomsten te onderhandelen en te tekenen en, in het algemeen, alles te doen wat nodig is voor het goede verloop van de OPE en met het oog op het verkrijgen van de notering van de obligaties op Euronext Brussels of op elke andere markt.

De raad van bestuur keurt het memorie van antwoord goed.

\*



**Bijlage 2**  
**Memorie van antwoord van de raad van bestuur van 26 april 2013**

**ONVOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING**

van

**BANIMMO**

op alle 75.000 obligaties, die een rente opleveren van 5,15% per jaar en die op eindvervaldag komen op 10 juni 2015 (de '**Bestaande Obligaties**'), uitgegeven door

**BANIMMO**

in ruil voor obligaties uitgegeven door Banimmo die een rente opleveren van 5,2% per jaar en die op eindvervaldag komen op 30 mei 2018 (de '**Nieuwe Obligaties**')

**MEMORIE IN ANTWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN  
BANIMMO**

**26 april 2013**

## 1 Inleiding

### 1.1 Het Bod tot Omruiling

Banimmo lanceert een openbaar bod tot omruiling op alle obligaties (ISIN-code BE0002173392), die een rente opleveren van 5,15% per jaar en die op eindvervaldag komen op 10 juni 2015, die Banimmo heeft uitgegeven op 12 mei 2010 (de '**Bestaande Obligaties**') (het '**Bod tot Omruiling**').

Banimmo geeft in ruil obligaties (ISIN-code BE0002197631) uit, die een rente opleveren van 5,2% per jaar en die op eindvervaldag komen op 30 mei 2018 (de '**Nieuwe Obligaties**'). Voor één ingebrachte Bestaande Obligatie zal één Nieuwe Obligatie worden overgemaakt.

### 1.2 Beslissing van de raad van bestuur

Dit memorie van antwoord (het '**Memorie**'), dat onderworpen is aan de goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de '**FSMA**'), werd goedgekeurd tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 26 april 2013. Alle bestuurders van Banimmo waren op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd, met uitzondering van PBA SaRL, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Mijnheer Patrick Buffet die verontschuldigd was.

### 1.3 Goedkeuring door de FSMA

Het Memorie werd op 30 april 2013 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikelen 18 en 28 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de '**Wet**'). Die goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in met betrekking tot de geschiktheid of de kwaliteit van het bod.

### 1.4 Verantwoordelijken

Banimmo, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1040 Brussel, Kunstlaan 27, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de informatie opgenomen in het Memorie en verklaart, na alle redelijke maatregelen terzake te hebben genomen, dat die informatie, voor zover haar bekend, overeenkomstig de realiteit is en dat geen gegevens zijn weggelaten die de strekking ervan zouden kunnen wijzigen.

### 1.5 Betekenisvol nieuw feit

De informatie die vervat zit in dit Memorie wordt gegeven op de datum van dit Memorie. Elk betekenisvol nieuw feit of elke fout of substantiële onjuistheid met betrekking tot de informatie in dit Memorie die van die aard is dat ze de evaluatie van het Bod tot Omruiling zou kunnen beïnvloeden (in de zin van artikel 30 van de Wet) en plaatsvindt of wordt vastgesteld tussen de goedkeuring van het Memorie en de definitieve afsluiting van de aanvaardingsperiode van het Bod tot Omruiling zal het voorwerp vormen van een supplement bij het Memorie dat zal moeten worden goedgekeurd door de FSMA en moeten worden gepubliceerd volgens de identieke modaliteiten als dit Memorie.

## 2 Intentieverklaring

Op de datum van dit Memorie doen de leden van de raad van bestuur van Banimmo de volgende verklaringen:

- EVI Consult evba, vertegenwoordigd door Emmanuel van Innis, onafhankelijk bestuurder, bezit 100 Bestaande Obligaties en heeft de intentie deze in te brengen in het Bod tot Omruiling;
- Affine R.E. SA, vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door Cyril Aulagnon, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- Holdaffine BV, vertegenwoordigd door Alain Chaussard, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- Strategy, Management and Investments bvba, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- Stratefin bvba, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- André Bosmans Management bvba, vertegenwoordigd door André Bosmans, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- Icode bvba, vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- PBA bvba, vertegenwoordigd door Patrick Buffet, bezit geen enkele Bestaande Obligatie;
- Apexes SAS, vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, bezit geen enkele Bestaande Obligatie.

## Bijlage 3

### Agenda van de Jaarvergadering van de aandeelhouders van 21 mei 2013



naamloze vennootschap  
Kunstlaan 27  
1040 Brussel

Ondernemingsnummer 0888.061.724 – RPR Brussel

#### **BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN**

De Raad van bestuur heeft het genoegen de aandeelhouders van de naamloze vennootschap Banimm uit te nodigen tot de Jaarvergadering en tot de Buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders, die zullen gehouden worden op dinsdag 21 mei 2013 om 11 uur in Hotel, Resort & Conference Center Dolce La Hulpe Brussels, te B-1310 La Hulpe, Chaussée de Bruxelles 135.

De agenda van de Jaarvergadering luidt als volgt:

1. Verslagen van de Raad van bestuur over de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012.
2. Goedkeuring van het remuneratieverslag.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering keurt het remuneratieverslag goed, zoals dit is opgenomen in het jaarverslag.*
3. Verslagen van de commissaris over de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012.
4. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering keurt de jaarrekening goed die werd afgesloten op 31 december 2012.*
5. Kennisgeving van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012.
6. Bestemming van het resultaat.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering keurt de door de Raad van bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat goed, met inbegrip van de uitkering van een gewoon bruto dividend van 0,27 € aan elk aandeel A en B.*
7. Kwijting aan de bestuurders en aan de commissaris.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering geeft, bij afzonderlijke stemming, kwijting aan elk van de bestuurders en aan de commissaris.*
8. Ratificatie van de benoeming van twee bestuurders.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering bekrachtigt de aanstelling van de EBVBA EVI Consult, vertegenwoordigd door de heer Emmanuel van Innis en van de SAS Apexes, vertegenwoordigd door baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, als bestuurders gecoöpteerd op 20 februari 2013.*
9. Hernieuwing van de mandaten als bestuurder.  
*Voorstel tot besluit: De vergadering beslist, bij afzonderlijke stemming, om het mandaat als bestuurder van de volgende personen, voor een termijn van drie jaar te hernieuwen:*  
*Als uitvoerende bestuurders:*
  1. *Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door de heer Didrik van Caloen,*
  2. *Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christian Terlinden,*
  3. *André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer André Bosmans.**Als niet-uitvoerende bestuurders:*
  1. *Affine R.E. SA, vertegenwoordigd door mevrouw Maryse Aulagnon,*

2. MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door de heer Cyril Aulagnon,
3. Holdaffine BV, vertegenwoordigd door de heer Alain Chaussard.

Als onafhankelijke bestuurders:

1. Icode BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dominique de Ville de Goyet,
2. PBA SaRL, vertegenwoordigd door de heer Patrick Buffet,
3. Apexes SAS, vertegenwoordigd door baron Jacques-Etienne de T'Serclaes,
4. EVI Consult EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Emmanuel van Innis.

De vergadering stelt voor om de bestuurders te vergoeden in functie van het type van hun mandaat, in overeenstemming met de vergoedingsregeling die thans door de vennootschap wordt toegepast.

10. Hernieuwing van het mandaat als commissaris.

Voorstel tot besluit: De vergadering beslist om het mandaat als commissaris van Mazars Réviseurs d'Entreprises – Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door de heer Xavier Doyen, voor een termijn van drie jaar te hernieuwen. De jaarlijkse vergoeding wordt vastgesteld op 65.200,00 euro exclusief BTW en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

11. Varia.

De agenda van de Buitengewone Algemene vergadering luidt als volgt:

1. Vermindering van het aantal aandelen van categorie B – Wijziging van artikel 5 van de statuten.

Voorstel tot besluit: De vergadering neemt akte van het feit dat 161.670 aandelen van categorie B werden omgezet in aandelen van categorie A, zodat het aantal aandelen van categorie B van de vennootschap verminderd is van 1.038.372 tot 876.702 en het aantal aandelen van categorie A verhoogd is van 10.318.172 tot 10.479.842. De Raad van bestuur stelt voor om de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> paragraaf van artikel 5 van de statuten als volgt te wijzigen:

“Het maatschappelijk kapitaal is vastgesteld op honderd tweeëndertig miljoen vijftienduizend zevenhonderd achtendertig euro (€ 132.015.738,00), vertegenwoordigd door elf miljoen driehonderd zesenvijftigduizend vijfhonderd viereënveertig (11.356.544) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, waarvan tien miljoen vierhonderd negenzeventigduizend achthonderd tweeënveertig (10.479.842) aandelen van categorie A en achthonderd zesenzeventigduizend zevenhonderd en twee (876.702) aandelen van categorie B. Het kapitaal dient volledig en onvoorwaardelijk te worden geplaatst en volgestort.

De aandelen van categorie A zijn genummerd van 1 tot 10.479.842 en de aandelen van categorie B zijn genummerd van 1 tot 876.702.”

2. Gekwalificeerde meerderheid – Wijziging van artikel 33 (e) van de statuten.

Voorstel tot besluit: de tekst van artikel 33 (e) vervangen door de volgende tekst:

“Statutenwijzigingen zijn slechts toegestaan wanneer zij worden goedgekeurd door minstens drie vierden van de stemmen. Ingeval de wijziging van de statuten betrekking heeft op het maatschappelijk doel, is zij slechts toegestaan indien zij wordt goedgekeurd door ten minste vier vijfden van de stemmen.”

3. Preferent dividend – Wijziging van artikel 39 van de statuten.

Voorstel tot besluit: de tekst van artikel 39 vervangen door de volgende tekst:

“Het preferent dividend heeft als doel om de aandelen van categorie B te vergoeden op basis van geconsolideerde boekhoudkundige gegevens waarop de financiële communicatie berust.

De aandelen van categorie B geven recht op een preferent dividend, in voorkomend geval uitgekeerd vóór het gewone dividend, dat ieder jaar wordt bepaald op basis van de ratio geconsolideerd resultaat op geconsolideerd eigen vermogen, zoals dit in onderhavig artikel wordt berekend.

Dit recht op een preferent dividend zal uitdoven in tweeduizend zeventien, na de uitkering van het dividend met betrekking tot het boekjaar tweeduizend zestien.

Voor de bepaling van het preferent dividend van een boekjaar verstaat men onder geconsolideerd eigen vermogen het eigen vermogen van de groep zoals opgenomen in de geconsolideerde balans van Banimmoo van het vorige boekjaar, onder aftrek van de tijdens het boekjaar uitbetaalde dividenden, en

(i) vermeerderd met de netto opbrengst van de kapitaalverhogingen gerealiseerd tijdens het boekjaar, onder aftrek van de uitgiftekosten die in mindering gebracht worden van het

*eigen vermogen (berekend na de overeenstemmende fiscale latentie) pro rata van de resterende duurtijd tot het einde van het boekjaar;*

*(ii) verminderd met de terugbetalingen op het kapitaal gedurende het boekjaar, pro rata van de resterende duurtijd tot het einde van het boekjaar;*

*(iii) vermeerderd met de gecumuleerde verliezen en verminderd met de gecumuleerde winsten die voortvloeien uit de waardeschommelingen (na fiscale latentie) van afgeleide financiële instrumenten, met ingang van 1 januari 2013.*

*Voor de bepaling van het preferent dividend van een boekjaar verstaat men onder geconsolideerd resultaat het geconsolideerde resultaat toekomend aan de groep zoals dit opgenomen wordt in de geconsolideerde resultatenrekening van Banimmo van het boekjaar,*

*(i) vermeerderd met de verliezen en verminderd met de winsten die voortvloeien uit de waardeschommelingen, na fiscale latentie, van afgeleide financiële instrumenten;*

*(ii) verminderd met de winsten die voortkomen uit terugnemingen op waardeverminderingen op het per 31/12/2012 bestaande saldo van 700.000 € op het gebouw Da Vinci H5;*

*(iii) verminderd, in geval van verkoop van het gebouw Da Vinci H5, met het saldo van de 700.000 € waardeverminderingen die nog niet opgenomen werden in het geconsolideerd resultaat.*

*Bij elke eventuele nieuwe kapitaalverhoging zal het toekomen aan de buitengewone algemene vergadering die de verrichting goedkeurt om, voor de bepaling van het preferent dividend, een eventuele spreiding in de tijd van de netto opbrengst in rekening te nemen.*

*Voor elk boekjaar dat in aanmerking wordt genomen, worden drie schijven van rentabiliteit vastgelegd, uitgedrukt in bedragen, op basis van het percentage tussen (i) het geconsolideerd resultaat en (ii) het geconsolideerd eigen vermogen.*

*Een eerste schijf tussen 6% en 8% (de «Eerste Schijf»);*

*Een tweede schijf tussen 8% en 10% (de «Tweede Schijf»); en*

*Een derde schijf voor wat boven 10% ligt (de «Derde Schijf»).*

*Het totale bruto bedrag van het preferent dividend te verdelen tussen de aandelen van categorie B, is voor elk van de in aanmerking genomen boekjaren, gelijk aan de som van de volgende bedragen:*

*20% van het bedrag van de Eerste Schijf;*

*25% van het bedrag van de Tweede Schijf; en*

*30% van het bedrag van de Derde Schijf;*

*zonder dat echter cumulatief*

*(i) het totale bedrag van het preferent dividend twee miljoen euro (2.000.000 €) of 10% van het statutair verdeelbaar resultaat van het betreffende boekjaar kan overschrijden;*

*(ii) het bedrag van het preferent dividend per aandeel B 1/750.000ste kan overschrijden van het totaal bedrag van het preferent dividend zoals dit voortvloeit uit de toepassing van huidig artikel.*

4. Delegatie van machten aan de notaris voor de coördinatie van de statuten.

**Bijlage 4**  
**Aanvaardingsformulier in te vullen in twee exemplaren**

**AANVAARDINGSFORMULIER**  
**MET BETREKKING TOT HET OPENBAAR BOD**  
**TOT OMRUILING DOOR BANIMMO N.V.**

**OP ALLE 75.000 OBLIGATIES, MET EEN RENTE VAN 5,15% EN ALS EINDVERVALDAG 10 JUNI 2015 (DE ‘OBLIGATIES’)**

Ik, ondergetekende, (naam, voornaam)

\_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ (volledig adres), na kennis genomen te hebben van het prospectus (het “**Prospectus**”) openbaar gemaakt door Banimmo N.V. ten gevolge van haar openbaar bod tot omruiling (het “**Bod**”) op de Obligaties,

**VERKLAAR BIJ DEZE DAT**

- (i) ik de voorwaarden van het Bod beschreven in het Prospects aanvaard;**
- (ii) ik ermee akkoord ga om aan Banimmo N.V., overeenkomstig de modaliteiten en voorwaarden beschreven in het Prospectus, volgende effecten die ik in volle eigendom bezit (vrij en onbelast) over te dragen:**

\_\_\_\_\_ (of volledig uitgeschreven \_\_\_\_\_) Obligaties

In ruil voor hetzelfde aantal Nieuwe Obligaties (zoals gedefinieerd in het Prospectus).

Ik ben er mij van bewust dat, om geldig te zijn, dit Aanvaardingsformulier moet worden overgemaakt ten laatste om 16u op 17 mei 2013 in een bankkantoor van ING België NV, KBC Bank, Bank Degroef N.V./S.A. en Petercam N.V./S.A.

Ik ben er mij ook van bewust dat deze transactie geen kosten met zich zal meebrengen voor de obligatiehouders die hun effecten inbrengen bij ING België NV, KBC Bank, Bank Degroef N.V./S.A. en Petercam N.V./S.A.. Kosten die eventueel door andere financiële tussenpersonen worden aangerekend zullen gedragen worden door de verkopende obligatiehouder;

- (iii) ik alle informatie heb ontvangen die nodig is om een geïnformeerde beslissing te maken en volledig bewust ben van de gegrondheid van het Bod en de eraan verbonden risico's.**

De huidige aanvaarding kan worden herroepen tot aan het einde van de Aanvaardingsperiode.

Uitgezonderd wanneer anders wordt aangeduid zullen de bewoordingen in dit Aanvaardingsformulier dezelfde betekenis hebben als in het Prospectus .

Opgemaakt in twee exemplaren (plaats) \_\_\_\_\_, op (datum) \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Handtekening van de verkoper

\_\_\_\_\_  
ING België NV, KBC Bank, Bank Degroef N.V./S.A. , Petercam N.V./S.A.  
Loketinstelling die in naam van Banimmo N.V. handelt

**Bijlage 5**  
**Jaarverslag 2012**



# Recycling our cities



Jaarverslag 2012



ICC, Gent

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

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

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

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

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

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

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



Thermae Palace, Oostende

# INHOUD

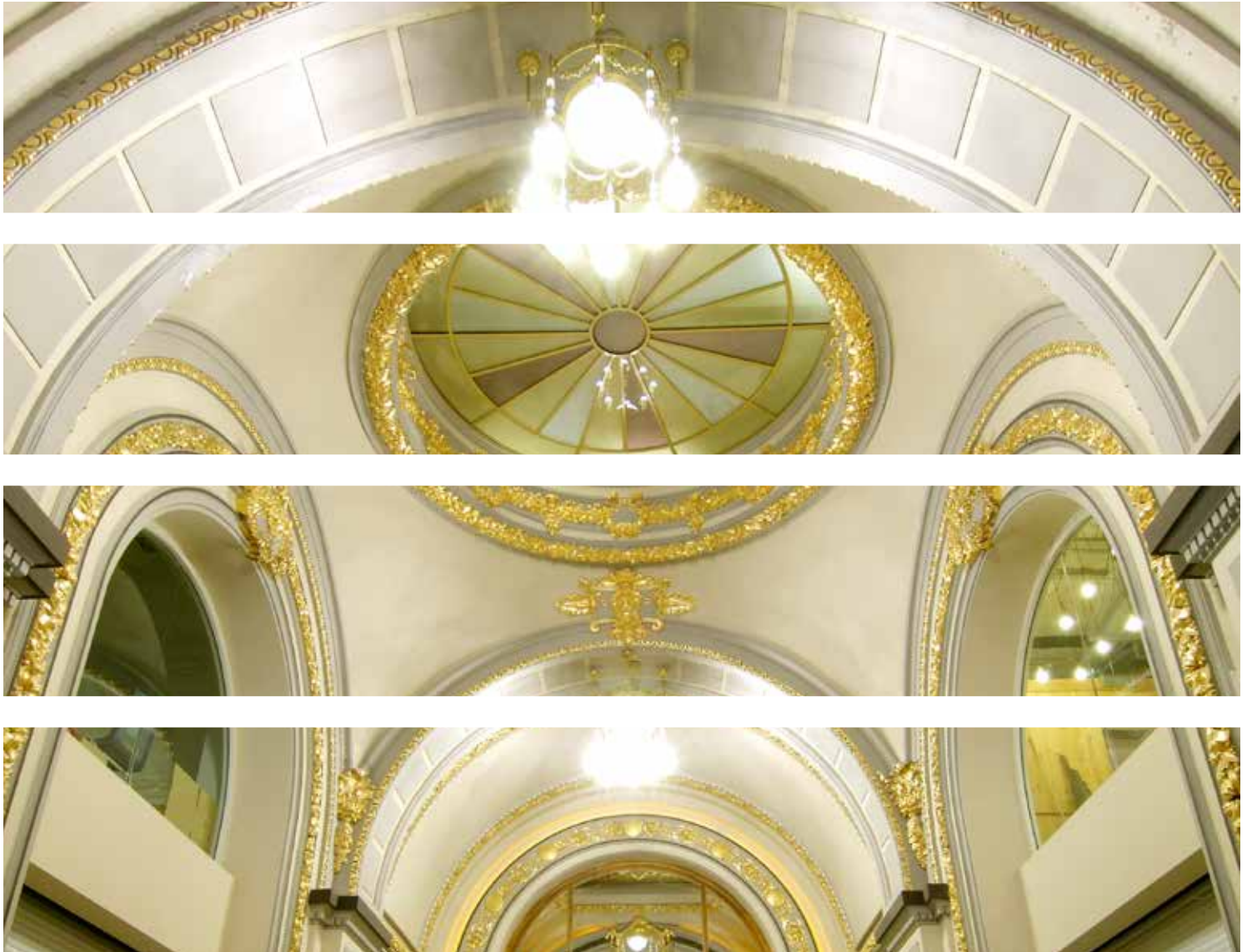
## Eerste deel

Risicofactoren .....	2
Brief aan de aandeelhouders.....	7
Markante feiten.....	8
Kerncijfers.....	10
Directiecomité.....	12
Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen.....	15
Vastgoedverslag.....	23
Banimmo op de beurs.....	31
Corporate Governance.....	35

## Tweede deel

Financieel verslag.....	1
Aanvullende informatie.....	59
Woordenlijst.....	70

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit jaarverslag is op 23 april 2013 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de bovenvermelde wet. Dit Nederlandstalige jaarverslag is een vertaling van het Franstalige jaarverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht.



Stadsfeestzaal, Antwerpen

# RISICOFACTOREN

## I. 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 te beperken, voert Banimmo een beleid met als zwaartepunt de geografische en sectoriële spreiding van de investeringen om zo de vastgoedportefeuille beter bestand te maken tegen uiteenlopende conjunctuurcycli. Zo is het aandeel van de kantoorgebouwen in de totale portefeuille van Banimmo substantieel gedaald. Op 31/12/2012 vertegenwoordigt deze activaklasse nog slechts 42% van de totale portefeuille (zie vastgoedverslag).

## 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 huur-opbrengst en het verwachte rendement (yield) bij verkoop van de vastgoedbeleggingen. Banimmo heeft de bezettingsgraad van haar portefeuille stabiel kunnen houden, en zelfs verbeterd ten opzichte van vorig jaar (84% versus 78%) (zie vastgoedverslag). Tengevolge van het slechte economische klimaat is de bezettingsgraad van de conferentiecentra en in het bijzonder van het conferentiecentrum van Dolce Chantilly in 2012 echter gedaald.

Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft Banimmo geopteerd voor een beleggingsbeleid dat gebaseerd is op diversificatie, en dit zowel vanuit geografisch standpunt (België, Frankrijk en Luxemburg), als vanuit sectorieel standpunt (kantoorruimte, handelsruimte, conferentiecentra). Banimmo streeft naar een beter evenwicht in haar portefeuille tussen die drie sectoren; de sector van de handelsruimte is immers minder gevoelig aan de veranderingen van de conjunctuur. Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om de bedrijfsmarge te verhogen dankzij een spreiding van de algemene kosten. Banimmo sluit daarbij de residentiële sector niet uit die de vennootschap voorzichtig wil benaderen via "built-to-suit" verrichtingen in residenties voor senioren of via de promotie van appartementsgebouwen door de reconversie van kantoorgebouwen.

### 3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE CONCURRENTIE IN DE VASTGOEDSECTOR

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

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

### 4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VERWERVING, VERBOUWING, HERPOSITIONERING EN VERKOOP VAN VASTGOEDACTIVA

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. Zo werd er een beroep aangetekend voor het project van City Mall in Verviers. Hierdoor zal het bekomen van een definitieve vergunning vertraging oplopen, ook voor een ontwikkeling in Charleroi

- zal het beroep dat werd aangetekend een vertraging van deze operatie met zich meebrengen (van 2012 naar 2013),
- vertragingen van, of conflicten met betrekking tot de werken uitgevoerd door algemene aannemers of andere ondernemingen,
- een substantieel verschil tussen de vraagprijzen van de ondernemingen 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 vastgoed of de onmogelijkheid om de bij aankoop verwachte huurinkomsten te bereiken. In de huidige marktomstandigheden is dit risico beperkt doordat Banimmo transacties kiest waarbij het verhuringrisico heel vroeg in het proces wordt beheerst. Voor gebouwen zoals Arts 27 of North Plaza, die werden gekocht zonder eindhuurders te hebben na het renovatieproces, blijft het zoeken naar nieuwe huurders echter moeilijk gezien de huidige conjunctuur.

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 meerkost met zich meebrengen die initieel niet in de werken voor de herpositionering van het vastgoed voorzien was (met name indien bij de aankoop onvoldoende waarborgen werden voorzien).

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

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

### 5. RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS

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

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

betalen of dat zij hun huurovereenkomst ontbinden, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

Dit risico wordt beperkt dankzij een gediversifieerde portefeuille met meer dan honderd huurders waarvan de 5 belangrijkste 34% van de totale huurinkomsten van de groep genereren. Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 1956230 bedragen.

Zoals aangegeven in toelichting 10 van de financiële bijlagen is het historisch wanbetalingspercentage heel laag.

## 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 onderhoud (zoals onder meer 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 de gebouwen in de buurt van de NAVO, werd een verzekering afgesloten die het risico van aanslagen dekt. Nietgebouwde activa zijn gedekt door de polis Burgerlijke Aansprakelijkheid Exploitatie van Banimmo. Bouw- of renovatiewerken worden gedekt door een verzekeringsabonnement "alle bouwplaatsrisico's", en in het geval van structurele werken laat Banimmo haar tienjarige aansprakelijkheid verzekeren.

## 7. RISICO'S VERBONDEN AAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

Gedurende de laatste jaren werden er nieuwe regels en normen ingevoerd op het vlak van de duurzaamheid en van het energieverbruik van gebouwen. Door deze nieuwe normen wordt de verouderingscyclus van kantoorgebouwen versneld. Zo moeten nieuwe of zwaar gerenoveerde gebouwen beantwoorden aan maximum energienormen (E-peil).

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

## 8. FINANCIËLE RISICO'S

### 8.1. Financieringsrisico

De activiteiten van Banimmo vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering is hoofdzakelijk gebaseerd op

kredietlijnen bij banken en op de mogelijkheid om via de uitgifte van obligaties de kapitaalmarkt aan te spreken.

Banimmo heeft in september 2011 een gesyndiceerde kredietovereenkomst gesloten met 2 banken (KBC en ING) voor een totaal bedrag van € 120 miljoen en met een looptijd van vijf jaar. Op 31/12/2012 bedroeg het opgenomen bedrag € 103,4 miljoen. Banimmo heeft ook voor € 75 miljoen obligaties met warrants uitgegeven die vervallen in 2015.

Daarnaast heeft Banimmo volgende (bilaterale) kredietfaciliteiten afgesloten:

- Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 17,2 miljoen die in 2015 vervalt en met een jaarlijkse terugbetaling van 0,6 miljoen. Op 31/12/2012 bedroeg het opgenomen bedrag € 16,0 miljoen.
- Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 25 miljoen die in 2016 vervalt. Op 31/12/2012 bedroeg het opgenomen bedrag € 25 miljoen.
- Een kredietlijn voor een nominaal bedrag van € 12 miljoen die in 2016 vervalt en met een jaarlijkse terugbetaling van 0,85 miljoen. Op 31/12/2012 bedroeg het opgenomen bedrag € 11,15 miljoen.

Banimmo beschikt ook nog over een kaskrediet van € 4 miljoen om de dagelijkse uitgaven van de groep te kunnen opvangen.

Op 31 december 2012 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van Banimmo € 238,2 miljoen, waarvan € 231,1 op lange termijn en € 7,1 miljoen op korte termijn.

Banimmo heeft haar afhankelijkheid van het bestaande gesyndiceerde krediet sterk verminderd. Op 31 december 2012 bedroeg het opgenomen bedrag nog slechts € 103 miljoen, hetzij 43% van de totale geconsolideerde financiële schuld.

### 8.2. Liquiditeitsrisico

Banimmo is erin geslaagd het liquiditeitsrisico te beperken door haar bestaande financieringen te verdelen over verschillende eersterangs bankpartners waarmee zij nauwe en duurzame zakenrelaties onderhoudt. Daarnaast wordt het liquiditeitsrisico beperkt door het bestaan van het gesyndiceerde krediet, met een initiële looptijd van vijf jaar (tot in 2016). Voor zover Banimmo bepaalde ratio's<sup>1</sup> in acht neemt, kunnen de banken in geen geval bijzondere marktomstandigheden inroepen om hun verbintenissen ten aanzien van Banimmo op te zeggen. Banimmo heeft deze ratio's steeds nageleefd en is van plan om dit ook in 2013 te doen.

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

### 8.3. Renterisico

Omdat het geheel van de bankschulden grotendeels berust op vlottende rentevoeten, wordt Banimmo blootgesteld aan het risico van een rentestijging die de financiële kosten zou doen toenemen. Tot 2016 heeft Banimmo echter een indekkingsstrategie op haar financiële schuld toegepast. Op 31/12/2012 bedraagt de indekkingsgraad op basis van de schuldgraad 85%. Aangezien een aantal van deze instrumenten in januari 2013 vervielen, bedraagt de indekkingsgraad voor 2013 70%.

De verschillende indekkingsinstrumenten werden afgesloten bij eersterangs bankpartners (KBC, ING en Crédit Agricole). Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo, binnen de grenzen van de afgesloten

<sup>1</sup> De drie belangrijkste ratio's zijn de ratio voor het indekken van interesten van 125% (ICR of interest coverage ratio), de ratio van schuldgraad van 65% (LTV of loan to value) en de ratio van de geconsolideerde schuldgraad van de groep van 65%

indekkingen, gevoelig voor het risico van renteschommelingen. Maar omdat een deel van de financiële schuld van Banimmo (bijvoorbeeld de obligatielening) een vaste rentevoet heeft en door de indekkingsgraad van 85%, hebben schommelingen van de rentevoeten een beperkte impact op de financiële kosten van de vennootschap. Ondanks deze indekkingstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2012 een impact op de rentelasten hebben van ongeveer € 818618. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk teniet gedaan door de waardeschommeling van de indekkinginstrumenten.

#### 8.4. Wisselkoers- of valutarisico

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

### 9. RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIËLE EN BANCAIRE TEGENPARTIJEN

Banimmo maakt gebruik van de financiële diensten van Belgische banken en hun filialen in het buitenland, met name BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, Bank Degroof, ING, KBC Bank en Triodos Bank. Banimmo doet ook beroep op de financiële diensten van Franse banken, met name Crédit Agricole en Banque Populaire.

Sommige van deze instellingen werden door de bankcrisis verzwakt, maar kregen overheidssteun die door de Europese Commissie werd goedgekeurd en ze hebben allemaal de tests opgelegd door de bevoegde overheden, doorstaan. Deze tegenpartijen publiceren hun risicoprofiel en beschikken over kredietratings die kunnen geraadpleegd worden in de gespecialiseerde pers.

### 10. RISICO'S VERBONDEN AAN BANIMMO EN AAN DE GROEP

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

Het management van Banimmo bestaat momenteel uit vier 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 resultaten van Banimmo hangen dus samen met de prestaties van dit management en haar motivatie. In dit kader werd, onder meer om het aanblijven van het huidige management te verzekeren, een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten met de referentieaandeelhouder, de groep Affine, die loopt tot 2016. Het management houdt bovendien aandelen van categorie B die, naast het gewone dividend, recht geven op een preferent dividend en dit tot het boekjaar 2016.

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

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

#### 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 gekend, maar 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. De uitstekende ligging van deze twee conferentiecentra zou andere internationale hotelgroepen echter kunnen interesseren.

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

De aandelen van categorie B, die 9.1% 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, met uitzondering van 35000 aandelen in handen van bepaalde medewerkers, 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.

### II. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

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

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

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

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

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

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

### 12. RISICO VERBONDEN AAN GESCHILLEN

Er kunnen gerechtelijke of scheidsrechtelijke procedures worden ingesteld tegen de groep Banimmo in het kader van haar activiteiten, zowel door de kopers als door de verkopers van eigendommen, de huurders, de schuldeisers, de medecontractanten, de onderaannemers, de overheid of andere betrokken personen.



PMV, Gent



Jan Palfijn, Gent

We willen benadrukken dat ons bedrijf er in blijft slagen om een positieve netto exploitatiemarge (netto courant resultaat) te realiseren omdat we een businessmodel hanteren dat gebaseerd is op het behalen van een flux van recurrente huurinkomsten.



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste aandeelhouders,

Wij leiden ons, sedert onze beursintroductie van juni 2007, zesde jaarverslag graag in door de belangrijke strategische evoluties van het afgelopen jaar te belichten.

De economische en financiële context werd gekenmerkt door een versterking van de factoren die de eurozone doen stagneren, zonder dat de historisch lage rentevoeten een afdoende tegengewicht bieden omdat ze deels geneutraliseerd worden door een beperking van het bankkrediet.

In deze moeilijke situatie zijn wij blijven opteren voor een voorzichtige en dus stevige financiële structuur waarbij onze voornaamste financieringen (inclusief de obligatielening) niet vóór 2015-2016 vervallen, de schuldgraad beperkt blijft tot ongeveer 59% van de balans en we met verschillende banken, zowel in Frankrijk als in België, goede relaties onderhouden.

Onze tweede prioriteit betrof de diversificatie van onze vastgoedportefeuille ten voordele van retail in stadscentra en conferentiecentra, terwijl tevens onze belangrijke participatie in de bevak Montea behouden bleef zodat we van haar beursprestatie kunnen genieten. Ook die werd bevestigd en gerealiseerd.

De derde prioriteit die het bereiken van een resultaat van 10% op het eigen IFRS vermogen beoogde, kon helaas niet worden gerealiseerd omdat bepaalde activa niet konden verkocht worden volgens de vooropgestelde planning. De investeringsmarkt blijft moeilijk met minder volumes en zeer veeleisende kopers die kiezen voor schaarse activa van de hoogste kwaliteit op elk vlak. Als gevolg van de financiële en economische onzekerheid daalt het volume van de investeringen op de kantorenmarkt overal. Wij hebben ook daar onze herpositioneringsstrategieën aangepast om te beantwoorden aan de toenemende kwaliteits- en duurzaamheidseisen. Dit heeft en zal een effect hebben op de bruto marges die worden gerealiseerd bij de verkopen van activa omdat daardoor meer investeringswerken nodig zijn. Dat is echter de prijs die moet betaald worden om de rotatie van onze activa te behouden; die is noodzakelijk voor de herstructurering van onze portefeuille in sectoren die beter stand zullen houden dan die van de kantoren. Wij sluiten daarbij de residentiële sector niet uit die wij voorzichtig willen benaderen via "built-to-suit" verrichtingen in residenties voor senioren of via de promotie van appartementsgebouwen door de reconversie van kantoorgebouwen.

We willen benadrukken dat ons bedrijf er desondanks in blijft slagen om een positieve netto exploitatiemarge (netto courant resultaat) te realiseren omdat we een businessmodel hanteren dat gebaseerd is op het behalen van een flux van recurrente huurinkomsten.

In veel opzichten is het jaar 2012 dus te vergelijken met de jaren 2011 en 2010, en vormt ons inziens een scharnierpunt in de herstructurering die een progressieve verbetering van de resultaten zal toelaten. Want wij zetten ons arbitragebeleid van onze voorraad bestaande kantoorgebouwen verder en ontwikkelen tezelfdertijd een 'pipeline' aan verrichtingen met een hoge marge op activa of commerciële projecten. Zelfs als het voltooiën van een aantal van die projecten door de economische omstandigheden en door politieke of bouwkundige ongunstige verrassingen, meer tijd zal vergen dan voorzien.

Wij beschikken vandaag over een gediversifieerde voorraad van operaties die het mogelijk maken om ons aanbod van built-to-suit kantoren in Brussel, Gent en Charleroi te vernieuwen, en wij beschikken bovendien over commerciële projecten hetzij via rechtstreekse investeringen in stadcentra in Frankrijk, hetzij via onrechtstreekse investeringen via onze participaties in City Mall in Wallonië.

Deze strategie zou Banimmo tegen 2014-2017 moeten positioneren als een gespecialiseerde vastgoedontwikkelaar met een aanzienlijk aantal gediversifieerde middelgrote projecten met beperkte risico's.



**Maryse Aulagnon**

Voorzitter van de raad van bestuur



**Didrik van Caloen**

Chief Executive Officer

# MARKANTE FEITEN 2012

MEI

## Ontwikkeling van een nieuwe built-to-suit in Charleroi

Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw te Charleroi waarbij een oppervlakte van 8000 m<sup>2</sup> voor 15 jaar vast verhuurd werd aan een financiële instelling. Deze operatie kan van start gaan in de loop van 2013 onder voorbehoud van het bekomen van een bouwvergunning waartegen geen beroep meer mogelijk is. Dit project wordt samen met de vorige eigenaar van de grond gerealiseerd op een 50/50 basis.



JUNI

## Acquisitie van een verouderd kantoorgebouw in Versailles

Acquisitie voor € 6,75 miljoen van een verouderd kantoorgebouw in Versailles met een nuttige oppervlakte van 27 000 m<sup>2</sup>. Het gebouw biedt verschillende reconversiemogelijkheden en onder meer, maar niet enkel, het creëren van een nieuw hotelcomplex dat kan worden uitgebaat door de hotelketen Dolce waarmee Banimmo reeds samenwerkt voor de exploitatie van haar sites te Chantilly (Parijs) en Terhulpen (Brussel).



MEI

MEI

## Oplevering van het gebouw VMM in Gent

Oplevering aan PMV van een gebouw van 7 200 m<sup>2</sup> verhuurd aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in het kader van een opdracht van gedelegeerd bouwheer. Dit gebouw betreft een functioneel en hybride laboratoriumgebouw met kantoorfaciliteiten dat beantwoordt aan de hoogste kwaliteits- en duurzaamheidsnormen. Niettegenstaande het feit dat een groot deel van het VMM gebouw werd ingericht voor laboratoriumactiviteiten, die de mogelijkheden voor energierecuperatie beperken, werd een E-peil van 68 behaald.



JUNI

JUNI

## Acquisitie van een handels galerij in Suresnes

Acquisitie van twee vennootschappen die grond en administratieve vergunningen bezitten voor het ontwikkelen van een handelscentrum van 4 660 m<sup>2</sup> in Suresnes, vlakbij Parijs. Deze galerij bevond zich op datum van acquisitie in een verwaarloosde staat. Tijdens deze overname ondertekende Banimmo reeds een huurovereenkomst met een bekend merk uit de voedingssector voor een oppervlakte van 2 300 m<sup>2</sup>. De werken begonnen in september 2012 en zouden tegen eind 2013 beëindigd moeten zijn.

JULI

#### Acquisitie van een terrein in Evere

Het verwerven voor een bedrag van € 1,8 miljoen van een terrein te Evere (Da Vinci Park – Brussel) (erfpacht) met een oppervlakte van 1 ha 47a waarop 30000 m<sup>2</sup> kan gebouwd worden.

JULI

#### Belangrijke verhuring in het gebouw Jardins des Quais

Het laatste gebouw met een oppervlakte van 2385 m<sup>2</sup> van Quai des Marques in Bordeaux werd verhuurd, waardoor de bezettingsgraad van dit actief 96% bedraagt.



OKTOBER

#### Verkoop van de schuldvordering op de vruchtgebruikvergoedingen op het gebouw H3

Overdracht van de schuldvordering op de vruchtgebruikvergoedingen verschuldigd door de Europese Commissie voor het gebouw H3 te Evere (Da Vinci Park), voor een bedrag van € 11,1 miljoen. Dankzij deze transactie behoudt Banimmo een grondreserve (1 ha 72 a in het Da Vinci Park in Evere) die ze op termijn (vanaf eind 2023) zal kunnen aanwenden om nieuwe built-to-suit te ontwikkelen. Banimmo behoudt immers de controle over het gebouw en kan er vanaf september 2023 weer over beschikken.



NOVEMBER

#### Installatie van meer dan 300 zonnepanelen op het gebouw H5

Installatie van meer dan 300 zonnepanelen op het dak van het gebouw H5 in het Da Vinci Park. Deze plaatsing laat toe om ongeveer 90000 Kw/h te produceren.

JULI

OKTOBER

NOVEMBER

JULI

#### Samenwerkingsakkoorden voor The Loop

De ondertekening van de samenwerkingsakkoorden voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de velden 3 en 5 op de site The Loop te Gent met een ontwikkelingspotentieel van 56000 m<sup>2</sup>.

JULI

#### Verkoop van Saran

Verkoop van het laatste gedeelte (600 m<sup>2</sup>) van het handelscentrum te Orléans voor een netto bedrag van € 0,9 miljoen maar zonder belangrijke impact op de resultatenrekening. Het eerste gedeelte van voormeld handelscentrum werd overgedragen eind 2011. Dit pand kaderde niet meer in de strategie van Banimmo.

DECEMBER

#### Verkoop van een gedeelte van een terrein in Ans

Een gedeelte van een terrein te Ans werd overgedragen aan de gemeente Ans voor een toekomstig politiebouwwerk. Voor de grond in Ans gingen Banimmo en de groep Equilis overigens een samenwerkingsovereenkomst aan om de ontwikkeling van een commercieel project op de site te analyseren.

#### Belangrijke verhuringen in de gebouwen Prins B.5, Diamond, Alma Court en Halle Secrétan

Banimmo heeft in België meerdere nieuwe huurovereenkomsten getekend voor haar kantoorgebouwen Prins B.5 (Antwerpen), het Diamond gebouw (Brussel) en het Alma Court gebouw (Brussel).

In Frankrijk werden de precommerciële verbintenissen voor het project Halle Secrétan (Parijs 19de arrondissement) omgezet in handelshuren en de administratieve erfpachtovereenkomst met de stad Parijs zal binnenkort getekend worden.

# KERNCIJFERS



**84%**  
BEZETTINGSGRAAD  
VAN DE PORTEFEUILLE

**84%**  
BEZETTINGSGRAAD  
VAN DE VASTGOED-  
BELEGGINGEN

**83%**  
BEZETTINGSGRAAD  
VAN DE GEBOUWEN  
IN VOORRAAD

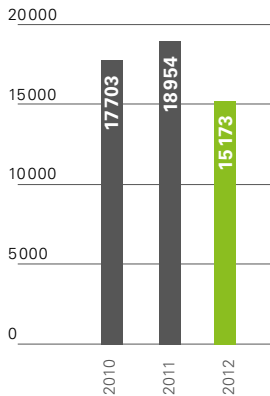


**417<sup>1</sup>**  
WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE  
(IN € MILJOEN)

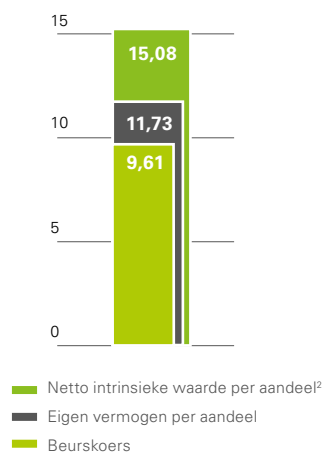


**6,8%\***  
BRUTO HUURRENDEMENT VAN DE  
VASTGOEDBELEGGINGEN EN VOORRADEN  
(\*8,8% INDIEN VOLLEDIG VERHUURD)

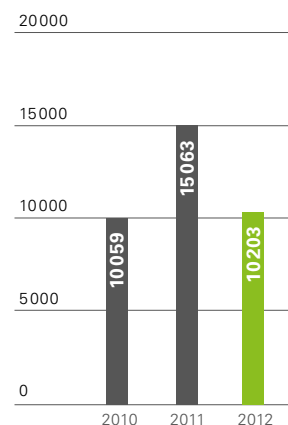
RECURRENTE INKOMSTEN (IN '000 €)



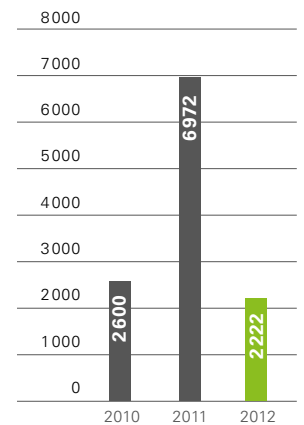
VERGELIJKING OP 31/12/2012 (IN €)



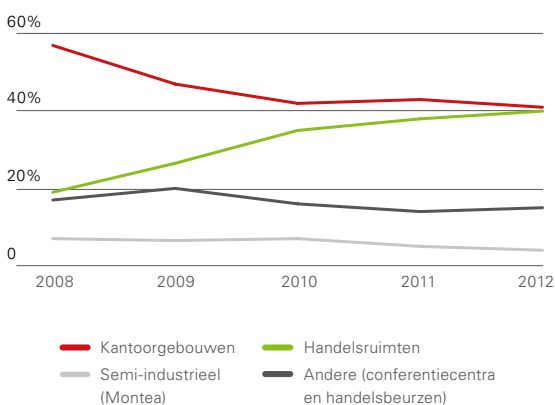
OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



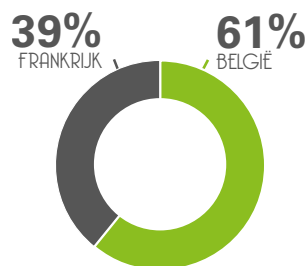
NETTO COURANT RESULTAAT (IN '000 €)



VERDELING NAAR GEBOUWTYPE



GEOGRAFISCHE SPREIDING



(in '000 €) (op 31 december)

2010

2011

2012

### GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING <sup>3</sup>

Recurrente inkomsten <sup>1</sup>	17 703	18 954	15 173
Recurrent bedrijfsresultaat (REBIT) <sup>1</sup>	9 805	10 868	6 977
Netto resultaat op verkopen	254	4 195	3 226
Operationeel resultaat (EBIT) <sup>1</sup>	10 059	15 063	10 203
Netto courant resultaat	2 600	6 972	2 222
Resultaat van het boekjaar (aandeel van de groep)	456	1 163	2 678

### GECONSOLIDEERDE BALANS

Vastgoedbeleggingen	113 057	84 166	93 954
Langlopende financiële activa	41 033	54 969	58 776
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	60 165	60 779	60 854
Voorraden	162 888	151 544	166 704
Andere activa	29 663	19 411	19 400
Kas en kasequivalenten	3 514	5 391	3 998
Eigen vermogen	136 758	133 605	133 231
Financiële schulden	246 012	216 343	238 195
Andere passiva	27 550	26 312	32 259

### BALANSTOTAAL

	<b>410 320</b>	<b>376 260</b>	<b>403 685</b>
<b>Financiële schulden op balanstotaal</b>	<b>60,0%</b>	<b>57,5%</b>	<b>59,0%</b>
<b>Financiële schulden op eigen vermogen</b>	<b>179,9%</b>	<b>161,9%</b>	<b>178,8%</b>

### BELANGRIJKSTE RENDABILITEITSRATIOS

Recurrente inkomsten op operationele lasten	2,24	2,34	1,85
Aandeel van de recurrente inkomsten in de totale opbrengsten	99%	82%	82%
Aandeel van het netto resultaat op verkopen in de totale opbrengsten	1%	18%	18%
Rendement op het eigen vermogen <sup>4</sup>	2%	5%	2%

### RESULTAAT PER AANDEEL

Totaal aantal aandelen (per 31/12)	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31/12)	12,04€	11,76€	11,73€
Netto resultaat per gewoon aandeel <sup>5</sup>	0,23€	0,61€	0,20€
Gewoon brutodividend	0,35€	0,27€	0,27€

<sup>1</sup> Zie woordenlijst

<sup>2</sup> De berekeningsmethode werd niet geauditeerd. Deze waarde is de som van (i) de vastgoedbeleggingen die aan de netto marktwaarde volgens vastgoedexpert (IAS 40) worden gewaardeerd, (ii) de gebouwen in voorraad (IAS 2) aan hun historische kostprijs, (iii) de beursgenoteerde financiële participaties aan hun beurskoers. Voor de joint-ventures, wordt City Mall gewaardeerd aan haar historische acquisitieprijs; les Jardins des Quais, The Loop en de Dolce hotels aan de marktwaarde volgens vastgoedexpert. Van deze totale som wordt de netto financiële schuld van de vennootschap afgetrokken.

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

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

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

# DIRECTIECOMITÉ



**Didrik van Caloen**

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



**Christian Terlinden**

Geboren in 1959, hij is Chief Financial Officer, bestuurder en lid van het directiecomité van Banimmo sinds 2005. Hij is ook COO België.



**André Bosmans**

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



**Amaury de Crombrugghe**

Geboren in 1967, hij kwam bij Banimmo als Commercieel Directeur en lid van het directiecomité van Banimmo in 2005. Ontslagnemend op 7 maart 2013.

## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2012

Naam	Functie	Bestuurder vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid op vergaderingen raad van bestuur in 2012
<b>Affine R.E. SA,</b> vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine R.E.	Mei 2013	5/5
<b>MAB Finances SAS,</b> vertegenwoordigd door Cyril Aulagnon	Bestuurder	Affine R.E.	Mei 2013	4/5
<b>Holdaffine BV,</b> vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	Affine R.E.	Mei 2013	5/5
<b>Strategy, Management and Investments BVBA,</b> vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	Mei 2013	5/5
<b>Stratefin Management BVBA,</b> vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	Mei 2013	5/5
<b>André Bosmans Management BVBA,</b> vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder en Secretaris-Generaal van Banimmo	Management	Mei 2013	5/5
<b>Icode BVBA,</b> vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	5/5
<b>PBA SARL,</b> vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	4/5
<b>Emmanuel van Innis</b>	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	4/5
<b>Alter SA,</b> vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	Mei 2013	5/5

## SAMENSTELLING VAN HET AUDITCOMITÉ

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen auditcomité
<b>Icode BVBA,</b> vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het Comité	4/4
<b>Alter SA,</b> vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Onafhankelijke bestuurder	4/4
<b>Holdaffine BV,</b> vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	4/4

## SAMENSTELLING VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Naam	Functie	Aanwezigheid op vergaderingen benoemings- en remuneratiecomité
<b>Affine R.E. SA,</b> vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en Voorzitter van het comité	6/6
<b>PBA SARL,</b> vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Onafhankelijke bestuurder	6/6
<b>Emmanuel van Innis</b>	Onafhankelijke bestuurder	6/6



Handelsbeurs, Gent



# 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, in lijn met het gemiddelde van 433000 m<sup>2</sup> gedurende de laatste 5 jaar.

In die context heeft Banimmo toch 13 410 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), 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Er werd reeds een huur voor 2300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- Het opstarten van een project voor het ontwikkelen van een kantoorgebouw te Charleroi waarbij reeds een oppervlakte van 8000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>de</sup> 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<sup>de</sup> 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 € 132.951.488, of € 11,71 per aandeel in vergelijking met € 133.321.725 eind 2011. Tijdens het boekjaar 2012 werd, met betrekking tot het boekjaar 2011, een dividend van € 3.066.266 uitbetaald.

De bank- en obligatieschulden bedragen € 238.195.440 tegenover € 216.343.144 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



ICC, Gent



# VASTGOEDVERSLAG

Banimmo is een vastgoedbedrijf dat zich specialiseert in herpositionering en investeert op haar drie favoriete geografische markten, namelijk België, Frankrijk en Luxemburg. De beoogde vastgoed activa zijn kantoorgebouwen, handelscentra of -galerijen, evenals meer specifieke panden zoals conferentiecentra.

## ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Samenstelling

Per 31 december 2012 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 27 sites, met daarnaast een belangrijke deelneming in de bevak Montea (12,93%) en een economische participatie van 38,25% in de 3 commerciële projecten van City-Mall (ex Foruminvest) in Verviers, Namen en Charleroi.

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

### Bezettingsgraad

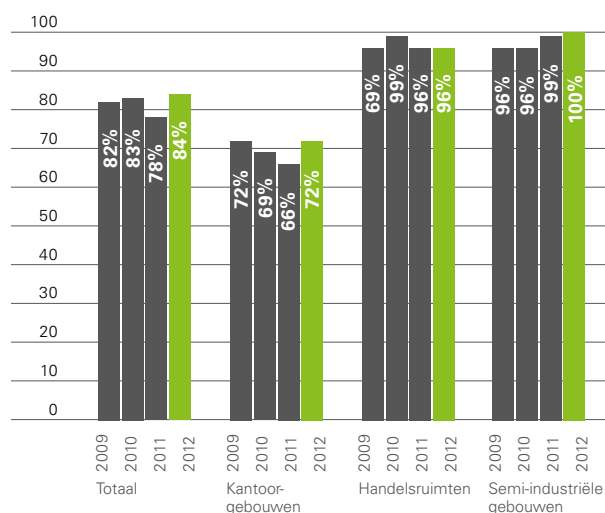
Op 31 december 2012 bedraagt de bezettingsgraad<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille (vastgoedbeleggingen en voorraden) 84% ten opzichte van 78% op 31 december 2011. Deze stijging is te verklaren door het tekenen van nieuwe huurcontracten in kantoorgebouwen in België, met name Prins B.5 (Antwerpen), Diamond (Brussel) en Alma Court (Brussel). Dankzij deze nieuwe verhuringen steeg de bezetting van de kantoorgebouwen van 66% naar 72%. In Frankrijk werden de precommerciële verbintenissen voor het handelspand van de Halle Secrétan (Parijs, 19de arrondissement) omgezet in handelshuren.

De bezettingsgraad van de portefeuille conferentiecentra<sup>2</sup> bedraagt 58% in La Hulpe en 60% in Chantilly. Tengevolge van de economische crisis die we kennen, is de bezettingsgraad van deze twee centra lichtjes gedaald.

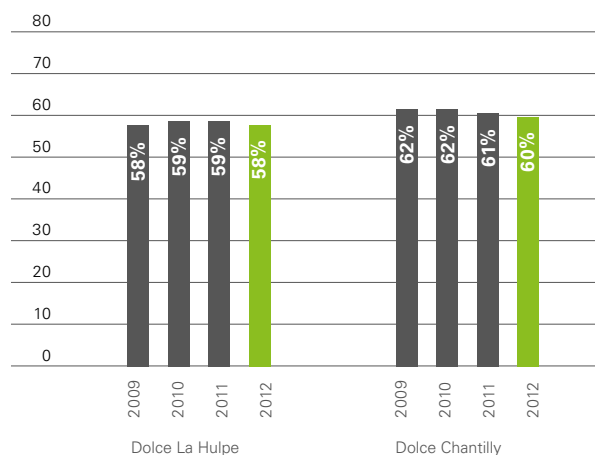
### Bruto huurrendement van de vastgoedportefeuille

Het brutohuurrendement van de vastgoedportefeuille wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden te delen door de fair value of reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gebouwen volgens IAS 40) en voorraadwaarde (gebouwen volgens IAS 2). Het huurrendement is dus gedeeltelijk berekend op basis van de historische kostprijs en dit voor de gebouwen die in de voorraad zijn opgenomen (IAS 2). Per 31 december 2012 bedroegen de bruto contractuele huurgelden voor lopende huurovereenkomsten € 17,8 miljoen, terwijl de waarde van deze gebouwen € 260,7 miljoen bedroeg. Het bruto huurrendement van de vastgoedportefeuille bedraagt dus 6,8%.

BEZETTINGSGRAAD VAN DE PORTEFEUILLE  
(VASTGOEDBELEGGINGEN EN GEBOUWEN IN VOORRAAD)



BEZETTINGSGRAAD VAN CONFERENTIECENTRA



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

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

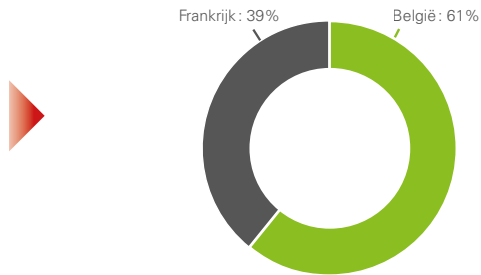


Vlaamse Opera, Gent

### Geografische spreiding van de portefeuille

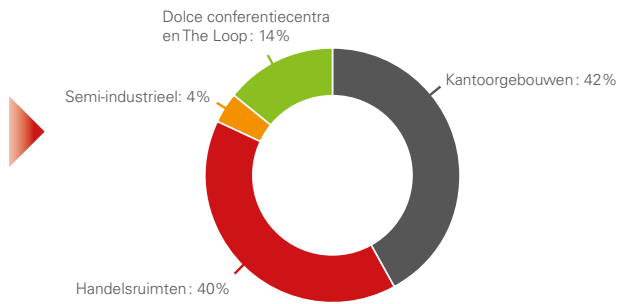
Banimmo heeft ervoor gekozen in haar investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op haar drie markten aandienen, met name België, Frankrijk en Luxemburg.

Per 31 december 2012 lag 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.



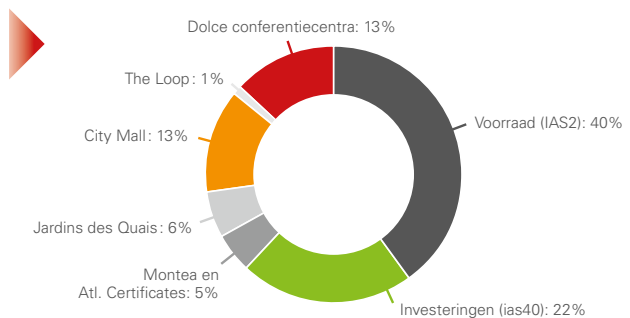
### Portefeuilleverdeling naar bouwtype

Een van de hoofdkenmerken van de vastgoedportefeuille van Banimmo is de hoge diversificatie. Banimmo streeft er naar een beter evenwicht tussen die drie sectoren van haar portefeuille, met name de kantoorgebouwen, de handelspanden en de conferentiecentra, te bereiken, met het behoud van een belangrijke deelneming in Montea en City Mall. Op die manier is haar portefeuille minder gevoelig aan de veranderingen van de conjunctuur. Sinds 2008 heeft Banimmo het aandeel van de kantoorgebouwen verminderd. Dit segment vertegenwoordigt nu nog maar 42% van de portefeuille.



### Portefeuilleverdeling naar investeringstype

Door zich in een specifieke niche te profileren, heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen vastgoedactiva die recurrente inkomsten genereren en activa in (her)ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49% in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly, een belangrijke participatie in de bevak Montea (12,93% op 31/12/2012) en een (economische) deelneming van 38,25% in de 3 shoppingcentra-projecten van City-Mall in Verviers, Namen en Charleroi.



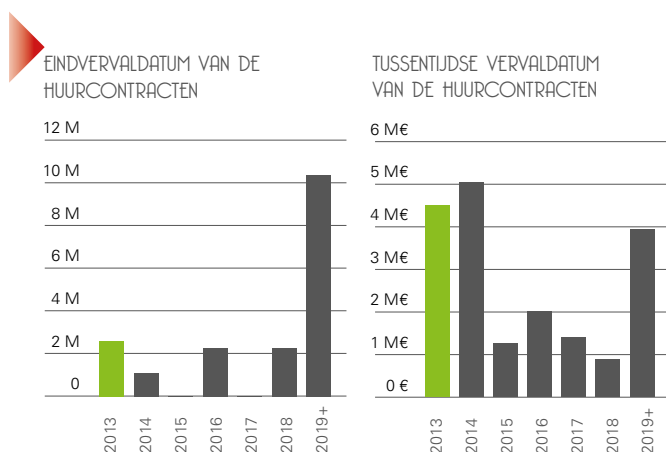
### Vervaldatum van de contracten van de portefeuille

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

Op 31 december 2012 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eindvervaldatum 6,9 jaar.

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

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot volgende tussentijdse vervaldatum bedraagt 3,4 jaar.





### The Loop

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

Het ontwikkelingspotentieel op de totale site van "The Loop" bedraagt **552500 m<sup>2</sup>**, waarvan het grootste gedeelte in handen is van de vennootschap Grondbank The Loop (publiek private samenwerking tussen de stad Gent en Banimmo). Via deze gemeenschappelijke vennootschap, werkt Banimmo aan de ontwikkeling van een coherent complex bestaande uit kantoor-, woon-, winkel- en recreatieruimten. Het geheel dat door Grondbank The Loop kan ontwikkeld worden is verdeeld in verschillende velden en omvat een totale oppervlakte van ongeveer **372000 m<sup>2</sup>**.

De verschillende velden zullen het voorwerp uitmaken van een **ontwikkeling in meerdere fasen**.

Een eerste veld werd in 2008 aan Ikea verkocht die daar haar grootste Belgische winkel heeft gebouwd.

Momenteel zijn drie andere velden in een vergevorderde ontwikkelingsfase. Op **veld 5** kan een totale oppervlakte van 43750 m<sup>2</sup>

kantoorgebouwen ontwikkeld worden. Een eerste verrichting werd verwezenlijkt met de oprichting van de nieuwe kantoren en labo's van **VMM** (Vlaamse Milieumaatschappij). Banimmo is als gedelegeerd bouwheer voor de ontwikkeling van dit gebouw van ruim 7200 m<sup>2</sup> opgetreden. De voorlopige oplevering en de ingebruikname werden op 1 mei 2012 gerealiseerd.

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

**Veld 12**, waarvan het ontwikkelingsprogramma de bouw van meer dan 100000 m<sup>2</sup> toelaat, is in een preontwikkelingsfase. Dit veld zou het voorwerp moeten uitmaken van een **gemengde ontwikkeling** bestaande uit winkelruimten, kantoorgebouwen en recreatieruimten. Banimmo heeft, samen met een partner gespecialiseerd in design outlet centers, interesse voor dit veld.

In 2012 werden de samenwerkingsakkoorden voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de velden 3 en 5 op de site The Loop te Gent ondertekend, wat een ontwikkeling van ongeveer 56000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte toelaat. De stad Gent zal het residentiële luik ontwikkelen.



### City Mall

In 2010 heeft Banimmo een participatie genomen in City Mall (ex Foruminvest België), een vennootschap gespecialiseerd in het **ontwikkelen van winkelcentra** in het stadcentrum.

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

Het project **Verviers** omvat 29700 m<sup>2</sup> BVO en een parking in het stadcentrum met 1180 plaatsen. De stad Verviers en het gebied errond telt 350000 inwoners; het project zal ook toelaten om het verouderde stadcentrum nieuw leven in te blazen.

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

In januari 2012 heeft deze de positieve beslissing van het Gewest die in 2011 bekomen werd, opgeschort. Intussen werd een nieuwe vergunning afgeleverd maar ook deze maakt het voorwerp uit van een beroep. Er wordt onderhandeld over een akkoord omtrent de aan te brengen wijzigingen. De verwachte marge op dit project werd vermindert om rekening te houden met de vertraging en een vermindering van de oppervlakte van dit project.

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

De omliggende zone heeft betrekking op 450000 inwoners en de stad Namen ondersteunt de ontwikkeling van een winkelcentrum in het stadcentrum waar er momenteel geen is.

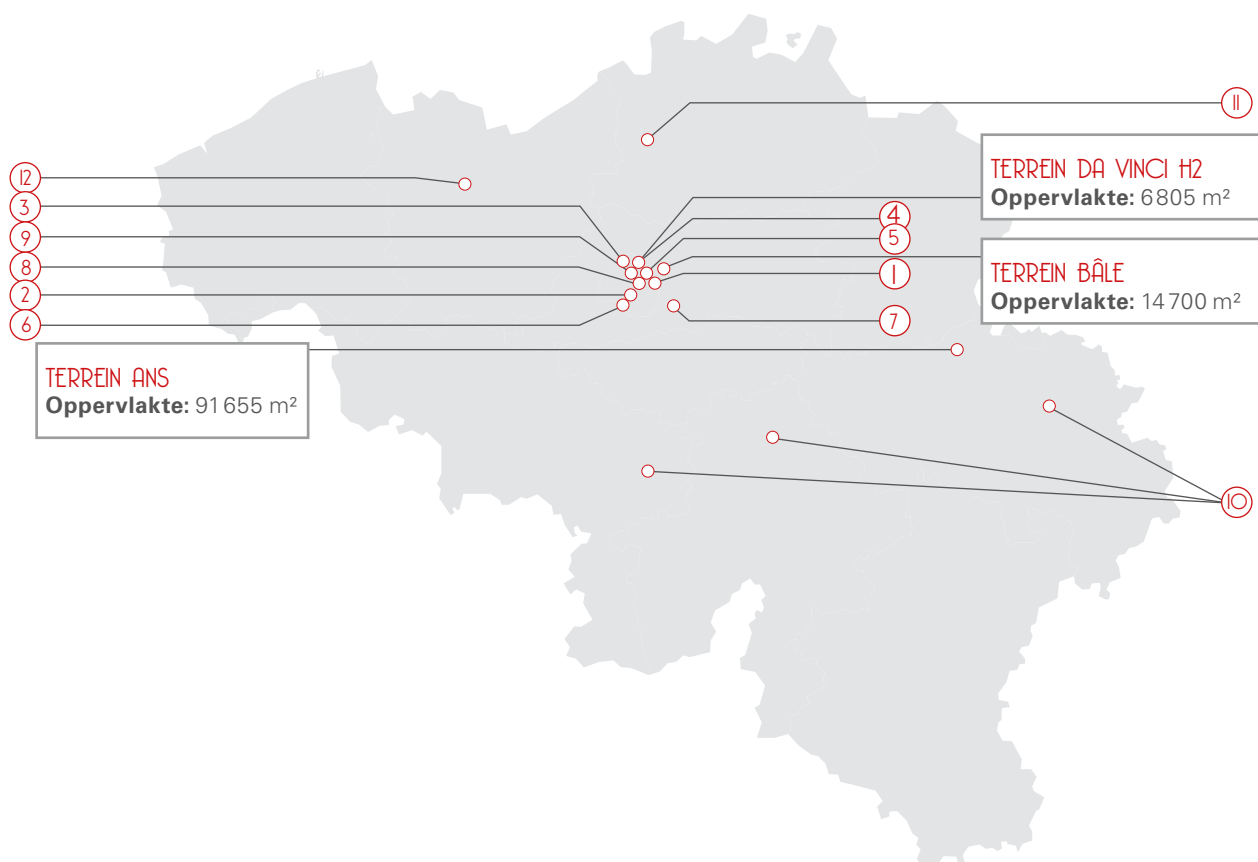
Het project is gelegen in het hart van de stad, in de buurt van het station. Voor dit project wordt het einde van de procedure voor de "Périmètre de Remembrement Urbain (PRU)" verwacht in het 2<sup>de</sup> trimester van 2013. Dit PRU is nodig voor het indienen van de uiteindelijke vergunningsaanvraag. De vergunning zou moeten bekomen worden in het eerste trimester van 2014.

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

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

Rekening houdend met de prioriteit van het project Rive Gauche (Ville Basse) en de uitbreiding van het shopping center Ville 2, zal het project van City Mall in Charleroi gewijzigd worden om het een gediversifieerde bestemming te geven (kantoren, woongelegenheden, hotel, enz.) maar met het behoud van een sterk handelscomponent.

# BELGIË



① ALMA COURT  
Vastgoedbeleggingen



Lenneke Marelaan 4-8  
1932 St-Stevens-Woluwe

**Oppervlakte:** 16042 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 280  
**Bouwjaar:** 2001  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +6  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 70%

② ARTS 27  
Voorraad



Kunstlaan 27  
1000 Brussel

**Oppervlakte:** 3734 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 35  
**Renovatiejaar:** 2008-2009  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +7  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 42%<sup>1</sup>

③ ATHENA BUSINESS CENTER  
Vastgoedbeleggingen



Steenstraat 20  
1800 Vilvoorde

**Oppervlakte:** 18180 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 333  
**Renovatiejaar:** gedeel-  
telijk gerenoveerd in 2003  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 89%

④ DA VINCI H3  
Vastgoedbeleggingen



Bourgetlaan 1  
1140 Brussel

**Oppervlakte:** 12449 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 100  
**Renovatiejaar:** 2005-2006  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 100%  
(de schuldvorderingen  
voor de erfpacht verschul-  
digd door de Europese  
Commissie voor dit gebouw  
werden overgedragen)

<sup>1</sup> De bezettingsgraad van deze gebouwen is laag omwille van een moeilijk economische klimaat en verhuuringsmarkt.

⑤ DA VINCI H5  
Voorraad



Schipholaan 3  
1140 Brussel

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

⑥ DIAMOND BUILDING  
Vastgoedbeleggingen



Humaniteitslaan 292  
1190 Brussel

**Oppervlakte:** 12771 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 269  
**Bouwjaar:** 1994  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +5  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 84%

⑦ DOLCE LA HULPE BRUSSELS  
Joint-venture



Chaussée de Brussel 135  
1310 La Hulpe

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

⑧ RAKET  
Voorraad



Raketstraat 40  
1140 Brussel

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

⑨ NORTH PLAZA  
Voorraad



Koning Albert II laan 9  
1210 Brussel

**Oppervlakte:** 13630 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 146  
**Renovatiejaar:** 2009-2012  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +8  
**Kelderverdiepingen:** 3  
**Bezettingsgraad:** 26%<sup>1</sup>

⑩ CITY MALL  
Joint-Venture



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

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

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

*Zie pagina 25 voor meer details*

⑪ PRINS B. 5  
Voorraad



Prins Boudewijnlaan 5  
2550 Kontich

**Oppervlakte:** 6492 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 215  
**Renovatiejaar:** 2010  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 89%



⑫ THE LOOP  
Joint-venture

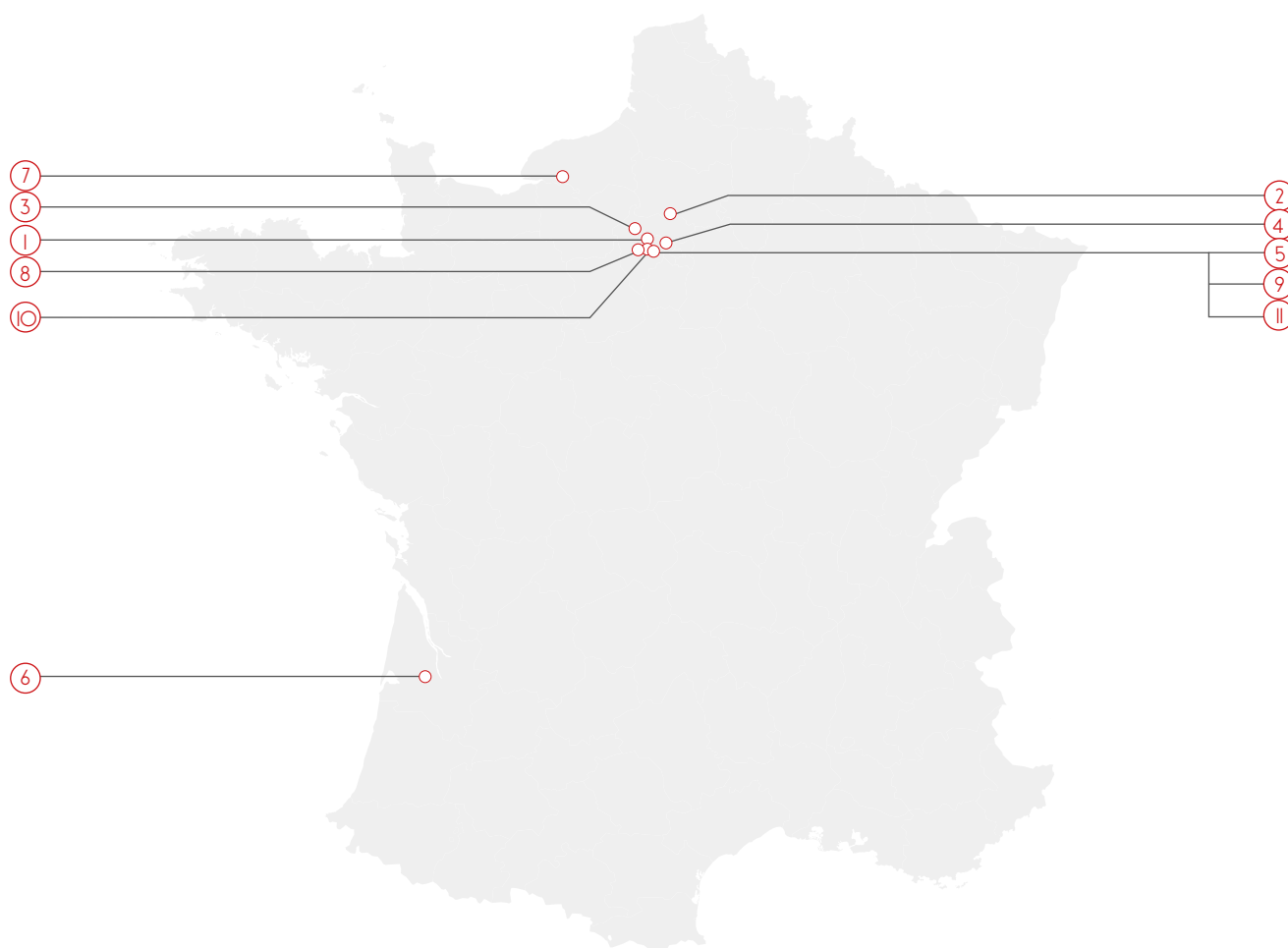
Maaltekouter  
9051 Gent

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

*Zie pagina 25 voor meer details*

<sup>1</sup> De bezettingsgraad van deze gebouwen is laag omwille van een moeilijk economische klimaat en verhuuringsmarkt.

# FRANKRIJK



① LES CORVETTES  
Vastgoedbeleggingen



Avenue de Stalingrad 142-160  
92700 Colombes

**Oppervlakte:** 14 215 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 112  
externe + 364 interne  
**Bouwjaar:** 1990  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +3  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 94%

② DOLCE CHANTILLY  
Joint-venture



Route d'Apremont  
60500 Vineuil St-Firmin  
(Chantilly)

**Oppervlakte:** 17 000 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 300  
**Renovatiejaar:** 2007-2008  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +2  
**Bezettingsgraad:** 100%

③ ERAGNY  
Voorraad



Centre Commercial Art de  
Vivre  
95610 Eragny

**Oppervlakte:** 12 465 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1991  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 100%

④ FONTENAY  
Vastgoedbeleggingen



Rue Dalayrac 90-94  
94120 Fontenay-sous-Bois

**Oppervlakte:** 1 970 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 93  
**Bouwjaar:** 2008  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 100%

⑤ MARCHÉ SAINT-GERMAIN  
Voorraad



Rue Clément  
75006 Paris

**Oppervlakte:** 3 179 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1995  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 99%

⑥ LES JARDINS DES QUAIS  
Joint-venture



Quai Bacalan – Quai des  
Chartons  
33300 Bordeaux

**Oppervlakte:** 25 334 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 770  
**Bouwjaar:** 2002 - 2005  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 96%

⑦ ROUEN  
Voorraad



Rue de la Champmeslé  
76000 Rouen

**Oppervlakte:** 2 848 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar:** 1999  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers  
**Bezettingsgraad:** 97%

⑧ ROCQUENCOURT  
Voorraad



Route nationale 307,  
Parc de Rocquencourt,  
78150 Rocquencourt

**Oppervlakte:** 21 389 m<sup>2</sup>  
**Parking:** twee parking-  
niveaus in het hoofdgebouw  
**Bouwjaar:** begin jaren '70  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers + 3 (hoofd-  
gebouw) / Gelijkvloers+1  
voor het bijgebouw  
**Kelderverdiepingen:** 2  
(voor het hoofdgebouw)  
**Bezettingsgraad:** 100%



⑨ HALLE SECRÉTAN  
Voorraad

Avenue Secrétan – 75019 Paris

**Oppervlakte:** 3 800 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** -  
**Bouwjaar/Renovatiejaar:** levering eind 2013  
**Bovenverdiepingen:** 1  
**Kelderverdiepingen:** 1  
**Bezettingsgraad:** 100% (voorverhuringen)

⑩ SURESNES  
Voorraad



2 à 6 Boulevard Henri Sellier,  
6 à 16 rue des Bourets,  
92150 SURESNES

**Oppervlakte:** 4 622 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 127 (binnen)  
**Bouwjaar:** 1976  
**Bovenverdiepingen:** Gelijk-  
vloers+ 7 (de handelsopperv-  
vlakte in eigendom van  
Banimmo is gelegen op de  
gelijkvloers (+ mezzanine)  
**Kelderverdiepingen:** 2  
**Bezettingsgraad:** 100%

⑪ VAUGIRARD  
Voorraad



Boulevard Vaugirard 30-32  
75015 Paris

**Oppervlakte:** 2 083 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 28  
**Renovatiejaar:** 2011-2012  
**Bovenverdiepingen:**  
Gelijkvloers +1  
**Bezettingsgraad:** 48%

<sup>1</sup> De bezettingsgraad van deze gebouwen is laag omwille van een moeilijk economische klimaat en verhuuringsmarkt. In functie van de belangstelling van nieuwe merken zal een tweede renovatiefase uitgevoerd worden.



Handelsbeurs, Gent



# BANIMMO OP DE BEURS

## I. HET BANIMMO AANDEEL

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

Het Banimmo aandeel is opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate met een wegingsfactor van respectievelijk 1,36% en 1,44% (stand per 31 december 2012).

## 2. DE OBLIGATIE MET WARRANT

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

## 3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek op de volgende pagina geeft de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2012 weer, rekening houdend met de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontvangen heeft op 14/11/2011 van de aandeelhouders die meer dan 3% van de aandelen aanhouden. Tijdens 2012 werden geen "transparantieverklaringen" ontvangen. Na afsluitingsdatum heeft Banimmo 2 transparantieverklaringen ontvangen:

1) verklaring van Affine RE en het Management (onderling overleg) op datum van 20.02.2013

2) verklaring van Vitrufin op datum van 26.03.2013

Op 31 december 2012 bezit het Management met uitzondering van 35000 aandelen van categorie B in handen van bepaalde medewerkers, alle aandelen van categorie B die 9,1% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven, naast het gewoon dividend, recht op een tijdelijk preferent dividend (berekend in overeenstemming met de methodologie opgenomen in artikel 39 van de statuten van de vennootschap). De aandelen van categorie B zijn niet verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels.

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

## AANDEEL BANIMMO

31/12/2012

### Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen (A en B) **11 356 544**

Aantal op de beurs genoteerde aandelen (A) **10 318 172**

### Beurskoers (in €)

Hoogste van het jaar **10,40 €**

Laagste van het jaar **7,51 €**

Bij afsluiting **9,61 €**

Gemiddelde van het jaar **9,26 €**

### Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume **1880**

### Velocity ratio<sup>1</sup>

**4,43%**

### Aangepaste velocity ratio<sup>2</sup>

**17,72%**

### Beurskapitalisatie bij afsluiting

**109 136 388 €**

### Gewoon brutodividend van het boekjaar 2012

**0,27 €**

### Gewoon nettodividend van het boekjaar 2012

**0,2025 €**

### Bruto dividendrendement<sup>3</sup>

**2,92%**

<sup>1</sup> Volgens de Euronext-methode komt de velocity ratio of omloopsnelheid overeen met het jaarlijkse transactievolume van de op de beurs verhandelde effecten, uitgedrukt als percentage van het aantal uitgegeven effecten. Voor meer informatie: [www.euronext.com](http://www.euronext.com)

<sup>2</sup> De aangepaste velocity ratio komt overeen met de velocity ratio vermenigvuldigd met de free-float band zoals berekend door Euronext. Voor meer informatie: [www.euronext.com](http://www.euronext.com)

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



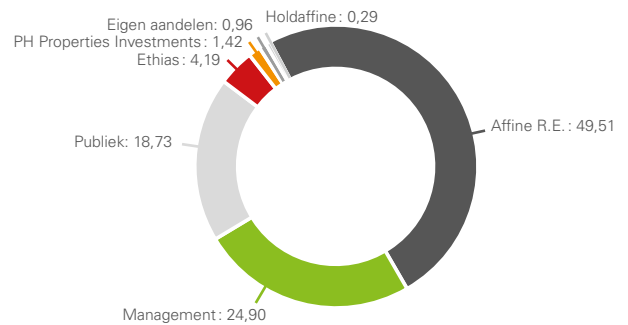
Canal view, Gent

Deze overeenkomst voorziet het volgende:

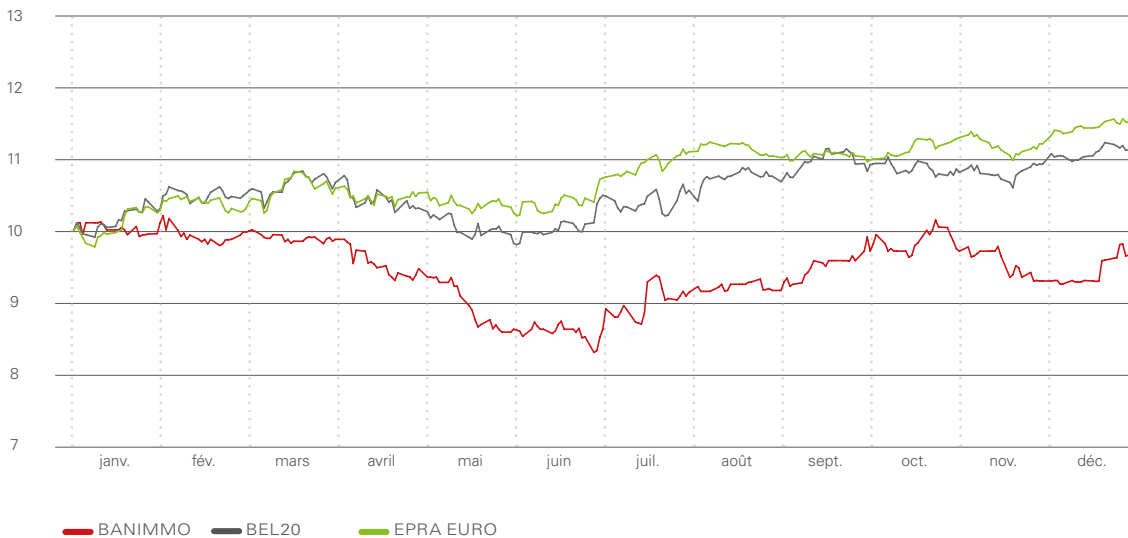
- 1) De raad van bestuur heeft, overeenkomstig artikel 522 § 1 van het wetboek van vennootschappen, de volheid van beslissingsbevoegdheid en is belast met het algemeen beleid van de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur;
- 2) De samenstelling van de raad van bestuur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

De vennootschap wordt gecontroleerd door Affine RE, referentieaandeelhouder, en door het Management die in onderling overleg optreden.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31/12/2012 (IN%)<sup>2</sup>



VERGELIJKING TUSSEN BANIMMO, BEL 20 EN EPRA EURO INDEX IN 2012



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

<sup>2</sup> Ten gevolge van de na afsluitingsdatum ontvangen transparantieverklaringen, evolueren de percentages op 26/03/2013 als volgt: Ethias 2,68%; Publiek 21,66% en PH Properties 0%.



Lichttoren, Knokke Heist

Daarnaast hebben de leden van het Management in een overeenkomst van 30 juni 2009 onderling een aantal afspraken gemaakt om te overleggen (onderling overleg) en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkooprecht toegekend op hun Banimmo aandelen. Deze overeenkomst heeft op 6 juli 2009 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de CBFA (nu FSMA). De overeenkomst wijzigt de aandeelhoudersovereenkomst van 24 mei 2007 tussen het Management en Affine niet en doet er ook geen afbreuk aan. Laatstgenoemde overeenkomst heeft op 31 oktober 2008 het voorwerp uitgemaakt van een transparantieverklaring aan de CBFA (nu FSMA). Zoals vermeld op pagina 31 hebben Affine RE en het Management een transparantieverklaring gedaan aan de FSMA op 20/02/2013.

## 5. ANDEELHOUDERSKALENDER

Gewone algemene vergadering	21 mei 2013
Betaalbaarstelling van het dividend (coupon nr. 6)	Vanaf 31 mei 2013
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2012	31 augustus 2013
Bekendmaking jaarresultaten 2012	Februari 2014

## 4. PRAKTISCHE MODALITEITEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Het dividend dat wordt voorgesteld aan de Algemene Vergadering van 21 mei 2013 bedraagt € 0,27 bruto, hetzij een netto dividend na voorheffing (25%) van € 0,2025 per aandeel. Mits goedkeuring door de Algemene Vergadering zal het dividend worden uitbetaald vanaf 31 mei 2013.

Datum coupononthechting (Ex date)	28 mei 2013
Registratiedatum (Record date)	30 mei 2013
Betaaldatum van het dividend (Payment date)	31 mei 2013

## 6. ANALISTEN

Financiële instelling	Naam	Adres	Telefoon	Email
Bank Degroof	Jean-Marie Caucheteux	Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel	+32 2 287 99 20	jeanmarie.caucheteux@degroof.be
ING	Jaap Kuin	Foppingadreef 7 Amsterdam, Pays-Bas 1102BD	+31 20 563 87 80	jaap.kuin@ingbank.com
KBC	Koen Overlaet-Michiels	Havenlaan 12, 1080 Brussel	+32 2 429 37 21	koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
Petercam	Joël Gorselé	Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	+32 2 229 63 40	joel.gorsele@petercam.be

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



Inno, Antwerpen

# CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem (tel. 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888061724. Banimmo is een vastgoedvennootschap die zich richt op de herpositionering van vastgoed.

De activiteiten van de vennootschap bestaan in het verwerven, op verschillende geografische markten, van onroerende activa die een minderwaarde hebben in vergelijking met recente en/of volledig verhuurde activa, omwille van het feit dat zij technisch of commercieel verouderd zijn. Zodra dit type van activa wordt geïdentificeerd en verworven, staat Banimmo, na het verkrijgen van de nodige vergunningen, in voor de verbouwing en werkt 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).

## I. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING VAN DE VENNOOTSCHAP

### I.1. Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

### I.2. Naleving van de Code

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

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

### I.3. Interne controle en risicobeheer

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

- de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- de raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- wat de verantwoordelijkheden voor interne controle betreft waakt de raad van bestuur met name over:
  - het verifiëren van het bestaan en functioneren van een intern auditsysteem inclusief het vaststellen en het adequaat beheer van de risico's (met inbegrip van deze betreffende het naleven van de wetgeving en de bestaande regels);
  - het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de integriteit van de financiële verslagen van de vennootschap te verzekeren;
  - het evalueren van de prestaties van het directiecomité; en
  - het toezicht houden op de prestaties van de externe audit en op het functioneren van de interne audit.

### I.4. Raad van bestuur en comités

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

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

Op 31 december 2012 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code.

In het boekjaar 2012 kwam de raad van bestuur 5 keer samen om volgende belangrijke punten te bespreken:

- de voorbereiding van de jaarrekeningen 2011, met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden aan de jaarvergadering 2012;
- de analyse en de beslissingen met betrekking tot investeringsdossiers en vastgoedverkoop in België en Frankrijk;
- de acquisitie van Suresnes;
- de acquisitie van de site AES;
- de acquisitie van de site Rocquencourt;
- de analyse van en het uitwerken van "built to suit" verrichtingen in Charleroi, Gent en Brussel;



Maryse AULAGNON



Alain CHAUSSARD

- de overdracht van de schuldvordering op de vruchtgebruikvergoedingen verschuldigd door de Europese Commissie op het gebouw H3 in Evere;
- de analyse en de beslissingen met betrekking tot de partnerships;
- de verkoop van het gebouw Saran I;
- de prognose voor het lopende boekjaar;
- het budget 2013;
- het beleidsplan op 5 jaar;
- de evaluatie van de werking van de raad;

#### Activiteitsverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het auditcomité is in 2012 vier keer samengekomen, waarvan drie keer in de aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2011 en deze van het eerste semester van 2012.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

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

Het auditcomité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking en efficiëntie tijdens het boekjaar 2012 en heeft tevens beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2012 zes keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de vergoeding van de managers, de herziening van artikel 39 van de statuten en de toegang tot het houden van B aandelen;
- de evaluatie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap;
- de verloningspolitiek.

Het benoemings- en remuneratie comité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking, rekening houdend met de aanzienlijke tijd die besteed werd aan de voorbereiding en de opvolging van de vergaderingen.

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

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

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

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

#### Raad van bestuur

##### Maryse AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van Affine RE SA (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk);

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2012: 6/6.

Einde mandaat: mei 2013.

Maryse Aulagnon, Voorzitter Directeur-generaal van Affine, "maître des Requêtes honoraire au Conseil d'État", behaalde een diploma aan het ENA, aan het Institut d'Études Politiques en een DESS (diploma in gespecialiseerde hogere studies) in economische wetenschappen. Na het uitoefenen van verschillende functies bij de Ambassade van Frankrijk in de Verenigde Staten en bij tal van ministeriële kabinetten (begroting, industrie) stapte zij in 1984 over naar de groep CGE (vandaag Alcatel) als directeur internationale zaken.

Vervolgens kwam zij bij Euris bij de oprichting in 1987 als Algemeen Directeur. In 1990 richtte zij de groep Affine op die zij sindsdien leidt. Zij neemt tevens deel aan verschillende beroepsorganisaties (bestuurder van de Club de l'Immobilier, bestuurder van de Fondation Palladio, lid van het bureau van de FSIF, ...). Zij is daarnaast ook bestuurder van Air France KLM, lid van de Conseil de Surveillance de BPCE, alsook bestuurder van Veolia Environment. Zij is tevens lid van verschillende organisaties, namelijk culturele en universitaire (Le Siècle, la Fondation des Sciences Politiques, Terrafemina, Voxfemina, ...).



Cyril AULAGNON

### **Alain CHAUSSARD**

Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Nederland).

Bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2012: 4/4.

Einde mandaat: mei 2013.

Alain Chaussard, Vicevoorzitter en Directeur-generaal van Affine behaalde een diploma aan de École Centrale de Paris, aan het Institut d'Études Politiques en aan de École Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique. Hij behaalde eveneens een master wiskunde en een DEA in financiën.

Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique, werd hij in 1989 adjunct directeur-generaal van de Banque Stern.

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

### **Cyril AULAGNON**

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

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 4/5

Einde mandaat: mei 2013.

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

Hij begon zijn loopbaan als beursmakelaar bij de bank BNP Paribas te New York, daarna specialiseerde hij zich in de vastgoedsector door te werken voor een investeringsfonds dat zich toespitste op Afrika Subsahara. Hij gaat daarna naar Concerto, het filiaal van Affine gespecialiseerd in logistiek, waarvan hij adjunct directeur-generaal wordt in 2009. In 2010 wordt hij directeur van Strategie en Ontwikkeling van de groep Affine, en in 2012, Directeur van het vastgoed van de groep Affine, een functie die hij tot op vandaag uitoefent. Hij is tevens bestuurder van Logiffine, een joint venture actief mbt logistiek ontwikkeld in samenwerking met MGPA.

Hij is lid geweest van de commissie Valorisation Verte in het kader van de Grenelle de l'Environnement, verslaggever van de commissie Développement Durable van de vereniging Euronext-Finance & Innovation. Hij is tevens lid van de Commission Propsective d'Afilog, van de Conseil Scientifique de l'IEIF alsook van Bureau du Cercle 30 de l'Immobilier.

### **Didrik van CALOEN**

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

Bestuurder, lid van het directiecomité, CEO.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Einde mandaat: mei 2013.

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

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

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



Dominique de VILLE de GOYET



Patrick BUFFET

**Christian TERLINDEN**

Vaste vertegenwoordiger van Stratefin Management BVBA (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR Brussel 0873 464 016).

Bestuurder, lid van het directiecomité, Chief Financial Officer.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Einde mandaat: mei 2013.

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

Sinds juni 2005 is hij Chief Financial Officer, bestuurder en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is eveneens verantwoordelijk voor de Belgische vastgoedactiviteiten van de portefeuille van Banimmo. In de loop van de voorbije 5 jaar was hij ook bestuurder van de vennootschappen Zetes Industries, Air Energy en Devimo. Momenteel is hij bestuurder van de vastgoedbevak Montea, van City Mall Invest, Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly en Conferinvest.

**André BOSMANS**

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPR Gent 0476 029 577).

Bestuurder, lid van het directiecomité, secretaris-generaal.

Begin van het mandaat: 25 augustus 2011.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Einde mandaat: mei 2013.

André Bosmans, geboren in 1954, is licentiaat in de Rechten (RUG) en behaalde tevens een licentie notariaat aan de RUG in 1978. Hij heeft diverse professionele ervaringen opgedaan, onder meer als stagiair-advocaat en als kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij bij Imofo, een filiaal van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo, Secretaris van de raad van bestuur van Banimmo, en sinds 2011, bestuurder van Banimmo. Hij oefent het mandaat van bestuurder uit in verschillende filialen van de groep Banimmo. Sinds oktober

2006 is hij bestuurder van de vastgoedbevak Montea. Hij is tevens bestuurder van de Grondbank The Loop, P.D.S.M., Cardev, Luso Invest en van Conferinvest. Hij is onafhankelijk bestuurder van de vennootschappen VEDIS en International Commerce and Trading. Hij was de vereffenaar van de vennootschappen Eudip Three en Gordinco.

**Dominique de VILLE de GOYET**

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

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2012: 4/4.

Einde mandaat: mei 2013.

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

**Patrick BUFFET**

Vaste vertegenwoordiger van PBA SaRL (rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 4/5.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2012: 6/6.

Einde mandaat: mei 2013.

Patrick Buffet, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines. Na tal van functies te hebben uitgeoefend bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de





Emmanuel van INNIS



Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

minister voor Energie (1978-1986), werd hij directeur Planning, Ontwikkeling en Beheerscontrole bij Entreprise Minière et Chimique (E.M.C.) (1986-1989), CEO bij Sanders NV (1989-1991) en industrieel adviseur van de President van de Republiek. Patrick Buffet stapte vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid werd van het directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 werd hij benoemd tot adjunct directeur-generaal en lid van het uitvoerend comité van Suez Lyonnaise des Eaux (1998-2001). In 2001 wordt hij algemeen afgevaardigde van Suez waar hij verantwoordelijk is voor Strategie en Ontwikkeling en hij wordt er eveneens verantwoordelijk voor de Directie Internationale Zaken en de Commerciële Directie Frankrijk. Hij heeft, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

Sinds 2007 is hij voorzitter en Directeur Generaal van de groep Eramet en Voorzitter en directeur-generaal van de vennootschap Le Nickel (Eramet Groep); Bestuurder van Comilog (Eramet Groep) en lid van de raad van bestuur van Bureau Veritas tevens lid van de Raad van Toezicht van Arcole Industries (een niet genoteerde vennootschap).

**Emmanuel VAN INNIS**

Onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité (Britspad 5, 8300 Knokke).

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 4/5.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2012: 6/6.

Einde mandaat: mei 2013.

Emmanuel van Innis, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gasector. Hij is lid van het uitvoerend comité van GDF Suez, Raadgever van de Voorzitter Directeur-generaal. Hij is Voorzitter van Contassur, GDF Suez RE, Telfin, Vice-Voorzitter van Suez Energy Services España, gedelegeerd bestuurder van GDF Suez Management Cy België en bestuurder van GDF Suez CC, GDF Suez

Universtiy en Belgreen. Hij tevens Voorzitter van de Brussels Metropolitan, Interel en Be.Face Belgium, ere-Voorzitter, bestuurder en lid van het uitvoerend comité van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) en lid van het directiecomité van de Unie van Belgische Ondernemingen, bestuurder en lid van het auditcomité van Cube Infrastructure Fund, bestuurder van SN Airholding, Lithobeton, Royal Sporting Club Anderlecht, ESA (European Sport Academy) en Pensiobel, onafhankelijk bestuurder van Banimmo en lid van de Advisory Board van Deloitte België. Hij was sinds 1992 bestuurder van Electrabel waar hij tot april 2010 Vicevoorzitter en lid van het strategisch comité was.

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

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

Onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2012: 5/5.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2012: 4/4.

Einde mandaat: mei 2013.

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

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

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

## Uitvoerend management

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

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (voor de volledige lijst zie in artikel 21 c van de statuten).

Op 31 december 2012 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld:

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

Stratefin Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Financial Officer van Banimmo.

André Bosmans Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-generaal van Banimmo.

Amaury de Crombrugghe BVBA, vaste vertegenwoordiger Amaury de Crombrugghe. Investment Manager van Banimmo.

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 Procter & Gamble, bij de vastgoedbevak Cofinimmo als Commercieel Directeur, bij AOS alias DBAssociates als verantwoordelijke voor de afdeling Corporate Real Estate, en bij CB Richard Ellis als Managing Director.

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

Hij is tevens bestuurder van Grondbank The Loop, Conferinvest, City Mall en Dolce La Hulpe.

Ontslagnemend op 7 maart 2013.

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

## 1.5. Beleid in geval van belangenconflicten

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

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2012 waren er geen transacties of andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders of leden van het directiecomité van de vennootschap.

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

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

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) 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 hetgeen gewenst is. De raad van bestuur is overgegaan tot de evaluatie voor het boekjaar 2012 zoals hierboven omschreven en heeft ook de wisselwerking tussen niet actieve bestuurders en het uitvoerend management geëvalueerd.

## 1.7. Bonus in de vorm van aandelen

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

De algemene vergadering diende tijdens het boekjaar 2012 niet te beraadslagen over het toekennen van dergelijke incentives.

## 1.8. Remuneratieverslag

**1. Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2012 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.**

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

De procedure voor de uitwerking van het remuneratie beleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2012 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren en dat sinds de IPO van 2007.

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

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2011 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2012.

De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1000 exclusief BTW per vergadering.

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

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

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet. Banimmo heeft met elk lid van het directiecomité een managementcontract ondertekend. Deze overeenkomsten werden aan marktvoorwaarden afgesloten. De jaarlijkse brutovergoeding is voor elk lid van het directiecomité verschillend. De leden van het directiecomité krijgen een incentive via het houden van B aandelen die recht geven op een preferent dividend conform artikel 39 van de statuten. Dit artikel voorziet een collectieve incentive ten voordele van de directie. Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen en is dus volledig afhankelijk van de resultaten van de vennootschap. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend;

- b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie;
- c) de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er worden geen prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend. Het

preferent dividend dat toegekend is aan het management is het enige voordeel voor de leden van het directiecomité naast hun contractuele vergoeding.

- d) informatie over het remuneratiebeleid van de komende twee boekjaren.

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

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

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2012 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL et de heer Emmanuel van Innis) elk een bedrag van € 15000.

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

Voor het boekjaar 2012 werd een vergoeding van € 3000 toegekend aan Icode BVBA, Alter SA et Holdaffine BV en een vergoeding van € 6000 aan Affine SA, PBA SaRL en Emmanuel van Innis voor hun deelname aan de comités waarin ze zetelen.

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

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

## **6. Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 335 171,78.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 335 171,78;
- b) variabele remuneratie: er is geen bijkomende bezoldiging;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: geen enkel bedrag.

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



Auditorium landbouwfaculteit, Gent

- 7. Op globale basis, bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort aan de andere uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt, € 1 085 048,47.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 085 048,47;
- b) variabele remuneratie: er is geen bijkomende bezoldiging;
- c) pensioen: geen enkele bedrag;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: geen enkel bedrag.

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

- 8. Er werden tijdens het boekjaar 2012 geen aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, toegekend of uitgeoefend, noch kwamen er op vervalddag.**
- 9. Voor elke uitvoerende bestuurder en voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode van 12 maanden of een daarmee overstemmende vergoeding, behalve voor Stratefin Management waar de 12 maanden vervangen worden door 18 maanden.**
- 10. Aangezien noch de uitvoerende bestuurders noch de leden van het directiecomité een variabele remuneratie kregen, werd er ten gunste van de vennootschap niet voorzien in een recht op terugvordering van de variabele vergoeding toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.**

## 19. Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

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

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

## 2. REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

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

### 2.1. Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmoo 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 voorkomen 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.



ANCO-Turnhout

## 2.2. Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen en werknemers

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

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

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

## 3. REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

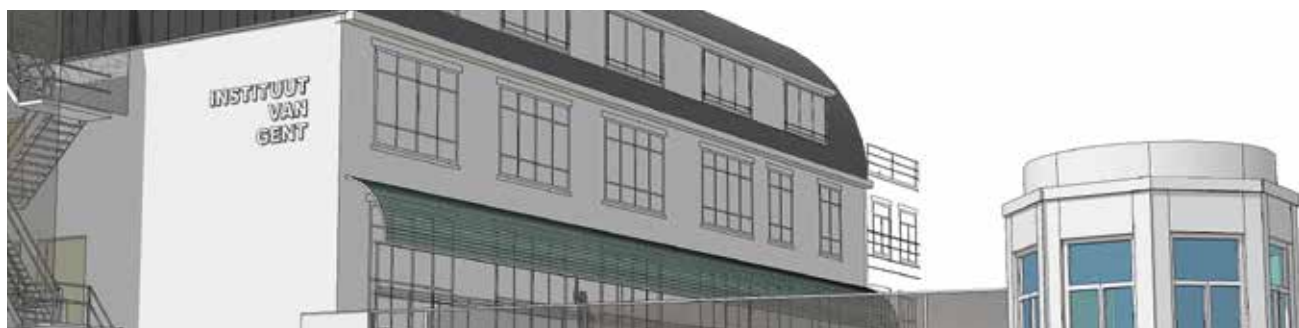
Bij weten van Banimmo hebben de bestuurders en leden van het directiecomité geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de Vennootschap kan ontstaan.

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

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

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochtervennootschappen, en anderzijds elke bestuurder of lid van het directiecomité, al dan niet bedoeld door de artikelen 523 of 524 van het Wetboek van vennootschappen, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2012 heeft geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

# Recycling our cities



Jaarekeningen en aanvullende informatie 2012



Eéngesinswoningen, Gent

# INHOUDSTAFEL

<b>JAARREKENINGEN</b> .....	<b>I</b>
Geconsolideerde resultatenrekening.....	2
Geconsolideerd overzicht van het globale resultaat.....	2
Geconsolideerde balans.....	3
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen.....	4
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen.....	6
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.....	7
Verslag van de commissaris over de geconsolideerde rekeningen.....	54
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo NV.....	57
<b>AANVULLENDE INFORMATIE</b> .....	<b>59</b>
Maatschappelijk kapitaal.....	60
Oprichtingsakte en statuten.....	60
Controle van de vennootschap.....	66
Verklaringen.....	67
Werknemers.....	67
Milieu.....	67
Rechtszaken en arbitrage.....	67
Commissaris.....	67
Organigram.....	68
<b>WOORDENLIJST</b> .....	<b>70</b>

# JAAARREKENINGEN



AVO, Gent



## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2012	2011	2010
Huurinkomsten		14 035	17 502	17 466
Kosten van verhuring	19	-3 318	-3 194	-3 207
<b>Nettohuuropbrengst uit gebouwen</b>		<b>10 717</b>	<b>14 308</b>	<b>14 259</b>
<b>Netto resultaat op vastgoedverkopen</b>	20	<b>3 226</b>	<b>4 195</b>	<b>254</b>
Erelonen en beheersvergoedingen		1 417	2 065	1 274
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	4 128	-2 869	-2 978
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	367	0	400
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	-326	-168	-826
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>19 529</b>	<b>17 531</b>	<b>12 383</b>
Administratieve kosten	23	-7 870	-7 919	-7 072
Andere inkomsten		0	0	0
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>11 659</b>	<b>9 612</b>	<b>5 311</b>
Financiële kosten	25	-13 562	-13 378	-11 980
Financiële opbrengsten	25	3 854	3 956	2 059
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	947	1 280	4 758
<b>Netto resultaat op de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	20	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2 898</b>	<b>1 470</b>	<b>148</b>
Belastingen	26	-224	-309	308
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>		<b>2 674</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>		<b>2 674</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		2 678	1 163	456
- Minderheidsbelangen		-4	-2	0
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	0,24	0,10	0,04
- Aandelen B	27	0,24	0,10	0,04

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2012	2011	2010
<b>Netto resultaat</b>		<b>2 674</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop		0	-457	649
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen		3	232	-297
Uitgestelde belastingen		-2	-144	
<b>Andere componenten van het globale resultaat</b>		<b>1</b>	<b>-369</b>	<b>352</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>		<b>2 675</b>	<b>792</b>	<b>808</b>
Toewijsbaar aan:				
- Aandeelhouders van de vennootschap		2 679	794	808
- Minderheidsbelangen		-4	-2	0

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2012.

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2012	2011	2010
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
Vastgoedbeleggingen	6	93 954	84 166	113 057
Materiële vaste activa	7	1 560	1 577	1 528
Immateriële vaste activa		570	284	55
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	60 854	60 779	60 165
Uitgestelde belastingactiva	16	4 914	4 411	3 619
Langlopende financiële activa	9	58 776	54 969	41 033
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	2 371	2 378	2 504
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>222 999</b>	<b>208 564</b>	<b>221 961</b>
<b>Vlottende activa</b>				
Voorraden	11	166 704	151 544	162 888
Kortlopende financiële activa	9	1 028	1 034	13 167
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	8 601	8 971	7 367
Kortlopende belastingvorderingen		355	579	846
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	0	177	577
Kas en kasequivalenten	13	3 998	5 391	3 514
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>180 686</b>	<b>167 696</b>	<b>188 359</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>403 685</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Kapitaal	14	132 550	132 534	132 481
Geconsolideerde reserves		401	788	4 277
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>		<b>132 951</b>	<b>133 322</b>	<b>136 758</b>
Minderheidsbelangen		279	283	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>133 231</b>	<b>133 605</b>	<b>136 758</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Langlopende verplichtingen</b>				
Langlopende financiële schulden	15	231 095	212 178	223 615
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingpassiva	16	3 826	3 381	2 384
Voorzieningen	17	2 646	3 233	3 863
Handelsschulden en andere schulden	18	6 768	1 718	2 203
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>244 335</b>	<b>220 510</b>	<b>232 065</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>				
Kortlopende financiële schulden	15	7 100	4 165	22 397
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	9 444	7 610	6 481
Kortlopende belastingsschulden		691	512	468
Voorzieningen	17	74	17	23
Handelsschulden en andere schulden	18	8 810	9 841	12 128
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>26 119</b>	<b>22 145</b>	<b>41 497</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>403 685</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>

De rubriek van het eigen vermogen werd eind 2011 gewijzigd zonder wijziging van de totalen  
De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2012.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2012	2011	2010
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>				
<b>Netto resultaat</b>				
		<b>2 674</b>	<b>1 161</b>	<b>456</b>
- Belastingen	26	224	309	-308
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	316	-1 064	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	7	4	0	0
- (Winst) / verlies uit de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	20	0	0	1
- (Winst) / verlies uit de verkoop van financiële activa		0	-747	-327
- (Winst)/verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-3 543	-3 131	-254
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21	-4 127	2 869	2 978
-Terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad		-368	0	-400
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	109	-23	67
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		138	71	101
- Waardeverminderingen op vorderingen		-94	102	-54
- Lineaire spreiding van inkomsten en kosten van gebouwen		-31	-793	-1 093
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	-947	-1 280	-4 759
- Kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt		17	53	34
- Rentelasten	25	9 033	9 206	6 833
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	-3 854	-3 209	-1 534
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		4 529	4 172	5 147
<b>Netto resultaat voor schommelingen van het werkkapitaal</b>		<b>4 080</b>	<b>7 696</b>	<b>6 888</b>
<b>Wijzigingen van het werkkapitaal:</b>				
- Voorraden		0	0	0
- Handelsvorderingen en andere vorderingen		451	-957	-2 001
- Handelsschulden en andere schulden		271	-1 966	1 249
- Voorzieningen		-531	-637	-1 596
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>191</b>	<b>-3 560</b>	<b>-2 348</b>
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten		0	0	-389
Betaalde belastingen		-459	-1	-1 025
Terug ontvangen belastingen		578	242	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>4 390</b>	<b>4 377</b>	<b>3 126</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Aankoop van geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	6	0	0	-12 035
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6	0	0	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6	-3 715	-2 492	-136

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2012.

(in duizenden euro)	Toelichtingen	2012	2011	2010
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		734	13438	0
Aankoop van gebouwen in voorraad		-8320	0	-11989
Kosten voor investeringen in gebouwen in voorraad	11	-14012	-5756	-12972
Opbrengst uit de verkoop van gebouwen in voorraad		1127	19537	254
Opbrengst uit verkoop van vorderingen op lange termijn		10807	0	0
Aankoop van materiële vaste activa	7	-99	-135	-162
Kosten voor investeringen in materiële vaste activa	7	0	0	0
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa		3	0	0
Aankoop van immateriële vaste activa		-424	-208	-16
Opbrengst uit de verkoop van immateriële vaste activa		0	0	56
Aankoop van participaties	8	0	0	-19358
Verkoop van participaties	8	0	0	180
Kapitaalverhogingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	0	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	1534	1535	1743
Aankoop van financiële activa		0	0	-9292
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25	142	166	232
Verkoop van financiële activa		151	11020	8766
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	9	-4624	-15007	-23383
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen		0	1288	0
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen		3487	2794	907
Andere		20	0	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de investeringsactiviteiten</b>		<b>-13189</b>	<b>26180</b>	<b>-77205</b>
<b>Kasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>				
Nettoverhoging (-vermindering) van de kredietlijn		20150	3051	-10054
Nieuwe leningen		0	26222	31708
Terugbetaling van leningen		-1705	-24919	3
Publieke uitgifte van obligaties met warrants (na aftrek van kosten)		0	0	74150
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen		0	-18000	2250
Betaalde intresten		-8682	-8525	-5384
Ontvangen/(betaalde) intresten uit afgeleide financiële instrumenten		-2517	-2642	-2013
Andere ontvangen intresten		230	126	226
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-3105	-3970	-13682
Inkoop van eigen aandelen		0	-309	0
Kapitaalvermindering		0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14	0	285	0
<b>Netto kasmiddelen uit (voor) de financieringsactiviteiten</b>		<b>4371</b>	<b>-28681</b>	<b>77204</b>
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-4428	1876	3125
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar	13	5390	3514	389
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar	13	962	5390	3514

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in duizenden euro)	Toelichtingen	Kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconsolideerde reserves	Opbrengsten en kosten rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermogen toewijsbaar aan de groep	Minderheidsbelangen	Totaal van het geconsolideerde eigen vermogen
<b>Saldo per 31 december 2009</b>		<b>132 016</b>	<b>39</b>	<b>-1553</b>	<b>18277</b>	<b>457</b>	<b>149 236</b>	<b>0</b>	<b>149 236</b>
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			426						
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van kortlopende financiële activa Eeklo Invest, per 31.12.2009 rechtstreeks onder het eigenvermogen geboekt						-297			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					649			
Resultaat van het boekjaar 2010					456				
Dividenden					-13 712				
<b>Saldo per 31 december 2010</b>		<b>132 016</b>	<b>465</b>	<b>-1553</b>	<b>5 021</b>	<b>809</b>	<b>136 758</b>	<b>0</b>	<b>136 758</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen				-309					
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			53						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen								285	
Tegenboeking van de wijziging op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2010 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					-648			
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					127			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2011 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	9					153			
Resultaat van het boekjaar 2011					1 163			-2	
Dividenden					-3 975				
<b>Saldo per 31 december 2011</b>		<b>132 016</b>	<b>518</b>	<b>-1 862</b>	<b>2 209</b>	<b>441</b>	<b>133 322</b>	<b>283</b>	<b>133 605</b>
Aankopen (-) en verkopen (+) van eigen aandelen									
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen			16						
Minderheidsbelangen in het volstort kapitaal van de verbonden ondernemingen									
Winst (verlies) op de reële waarde van financiële activa, per 31.12.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt na uitgestelde belastingen	9					5			
Winst (verlies) op de reële waarde van onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast, per 31.12.2012 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt na uitgestelde belastingen	9					-4			
Resultaat van het boekjaar 2012					2 678			-4	
Dividenden					-3 066				
<b>Saldo per 31 december 2012</b>		<b>132 016</b>	<b>534</b>	<b>-1 862</b>	<b>1 821</b>	<b>442</b>	<b>132 951</b>	<b>279</b>	<b>133 230</b>

Op het einde van 2011, werd deze tabel herwerkt om het geplaatste kapitaal van de moedermaatschappij te isoleren  
De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2012.

# 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 Hippocrateslaan 16 te 1932 Zaventem. De vennootschap is beursgenoteerd op de Euronext-markt van Brussel. De internationale overbrenging van de maatschappelijke zetel die tijdens het boekjaar 2007 werd uitgevoerd is georganiseerd zonder dat de vennootschap werd ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid verloren heeft. Op zichzelf beschouwd is de aandeelhoudersstructuur en de zeggenschap over de vennootschap hierdoor niet gewijzigd. Deze verrichting beantwoordt bijgevolg niet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, maar komt overeen met een vanuit boekhoudkundig oogpunt als neutraal te beschouwen juridische reorganisatie.

De belangrijkste activiteit van de Vennootschap bestaat erin om ondergewaardeerde of verouderde onroerende activa van zekere omvang te identificeren, te kopen en te renoveren, en dit binnen de drie voorkeurmarkten, zijn: de België, Frankrijk en Luxemburg. De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2012 met inbegrip van de toelichtingen opgesteld volgens de IFRS ("International Financial Reporting Standards") werd op 22 april 2013 door de Raad van Bestuur goedgekeurd en wordt voorgelegd aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering van 21 mei 2013.

## 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 2012 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 2012.

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.

### Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die goedgekeurd zijn door de Europese Unie en die in werking zijn getreden in 2012.

Verplicht van toepassing zijn vanaf boekjaar 2012:

- Aanpassing aan de norm IFRS 7 – "Financiële instrumenten: Informatieverschaffing", getiteld "Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa" - gepubliceerd door IASB op 7 oktober 2010, goedgekeurd door de EU op 23 november 2011 en van toepassing sinds 1 juli 2011.

De toepassing van deze aanpassing heeft geen invloed gehad op de geconsolideerde rekening van de groep.

### Normen, aanpassingen en interpretaties van normen goedgekeurd door de Europese Unie die nog niet in werking zijn.

- IFRS 10 – "De geconsolideerde jaarrekening" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRS 11 – "Gezamenlijke overeenkomsten" - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1ste januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);

- IFRS 12 – “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten” - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRS 13 – “Waardering tegen reële waarde” - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IAS 27 (herziene) – “De individuele jaarrekening” - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IAS 28 (herziene) – “Belangen in geassocieerde deelneming en joint venture” - gepubliceerd door IASB op 12 mei 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- IFRIC 20 – “Afgravingkosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine” - gepubliceerd door IASB op 19 oktober 2011, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IAS 1 – “Presentatie van de jaarrekening”, getiteld “Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten” - gepubliceerd door IASB op 16 juni 2011, goedgekeurd door de EU op 5 juni 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 juli 2012 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IAS 12 – “Resultaat belasting”, getiteld “Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa” - gepubliceerd door IASB op 20 december 2010, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IAS 19 – “Personeelsbeloningen”, over pensioenverslaggeving - gepubliceerd door IASB in juni 2011, goedgekeurd door de EU op 5 juni 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IAS 32 – “Financiële instrumenten”, getiteld “Saldering van financiële activa en verplichting” - gepubliceerd door IASB op 16 december 2011, goedgekeurd door de EU op 13 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2014 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IFRS 1 – “Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards”, getiteld “Significante hyperinflatie” en “verwijdering van vaste data voor eerste toepassers” - gepubliceerd door IASB op 20 december 2010, goedgekeurd door de EU op 11 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten);
- Aanpassing aan de norm IFRS 7 – “Financiële instrumenten: informatieverschaffing”, getiteld “Informatieverschaffing in toelichting over: saldering

van financiële activa en passiva” - gepubliceerd door IASB op december 2011, goedgekeurd door de EU op 13 december 2012 en van toepassing in de EU vanaf 1 januari 2013 (anticipatieve toepassing is toegelaten).

De groep Banimmo heeft er voor gekozen om deze nieuwe gepubliceerde normen nog niet toe te passen vóór de datum van inwerkingtreding. Bovendien zouden die normen, aanpassingen en interpretaties van normen geen invloed moeten hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep.

### Normen, aanpassingen en interpretaties van normen die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie.

- IFRS 9 – “Financiële instrumenten en verbonden aanpassing” - gepubliceerd door IASB op 28 oktober 2010 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 1 – “Rekening van openbare leningen met lagere rente dan de markt” - gepubliceerd door IASB op 13 maart 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening” over overgangsbepalingen - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 10 – “De geconsolideerde jaarrekening”, getiteld “investering entiteit” - gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 11 – “Gezamenlijke overeenkomsten” - over overgangsbepalingen - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IAS 27 – “Administratieve jaarrekeningen”, getiteld “investering entiteit” - gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 12 – “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten” - over overgangsbepalingen - gepubliceerd door IASB op 28 juni 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing aan norm IFRS 12 – “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten”, getiteld “investering entiteit” - gepubliceerd door IASB op 31 oktober 2012 en nog niet goedgekeurd door de EU.

De invloed van deze normen, aanpassingen en interpretaties, is nog niet gekend.

## 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 dochter 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. 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, wordt de boekhoudkundige waarde van deze participatie tot nul herleid, zonder echter negatief te worden, 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.

De wijzigingen in het eigen vermogen van een vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast, die niet verwerkt zijn in het resultaat of andere elementen van het globaal resultaat van de vennootschap, worden in het resultaat van de groep geboekt.

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

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

### C. Vastgoedbeleggingen

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

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



van overeenkomsten voor de verkoop van aandelen, de verwachte investeringsuitgaven van de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters werd vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2500000.

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.

Een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging wordt rechtstreeks geboekt en gewaardeerd onder vastgoedbelegging. Op dat ogenblik wordt het gebouw (dat niet eerder door zijn eigenaar is gebruikt) overgeboekt en achteraf als vastgoedbelegging gewaardeerd.

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

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

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden

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

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

Als Banimmo verhuurder is in een financiële leasing overeenkomst, dan worden de krachtens die overeenkomst aangehouden activa opgenomen als schuldvordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimum te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met niet gewaarborgde residuaire waarde waarbij beide waardes geactualiseerd worden (zie punt T hierna).

Bij een overdracht van de schuldvordering op die minimum van de huurder te ontvangen bedragen, wordt de residuaire niet gewaarborgde waarde overgeschreven naar vastgoedbeleggingen van zover de residuaire rechten van die onroerende goederen die behouden blijven beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging.

Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden, maar ze stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig de IAS normen 40.6 en 17.19 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van gebruik, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In voorkomend geval, wordt het recht op dat onroerend goed geboekt overeenkomstig de voorschriften die gelden voor een financiële leasing overeenkomst en zal dit gewaardeerd worden op basis van het model van de juiste waarde na de initiële boekhoudkundige verwerking.

#### D. Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

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

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

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

### E. Immateriële activa

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

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

Financieringskosten worden niet opgenomen in de aankoopprijs van immateriële activa.

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

De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Immateriële activa	Vermoedelijke levensduur
Software	3 jaar
Rechten	2 jaar

### F. Vaste activa aangehouden voor verkoop en stopgezette bedrijfsactiviteiten

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

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

### G. Voorraden

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

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

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

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

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

Indien Banimmo huurder is in het kader van erfpachtovereenkomsten op bepaalde terreinen die bestemd zijn om verkocht te worden, doet Banimmo het onderscheid tussen:

- De overeenkomsten met de verhuurder die alse en gewone huurovereenkomst worden bestempeld en waarvan de vergoedingen in resultaat worden opgenomen
- De bedragen die aan de initiële huurder betaald werden, en gelijk gesteld aan een huurrecht, die als initiële

directe kosten worden aanzien in de rubriek voorraad als onderdeel van de kostprijs van het goed dat bestemd is om verkocht te worden.

#### 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
- 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 bepaalbare betalingen die niet op een actieve markt genoteerd zijn. Zij maken deel uit van de vlottende activa, afgezien van deze instrumenten waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt. Deze laatste worden geboekt onder vaste activa. Leningen en vorderingen worden in de balans geboekt bij respectievelijk financiële activa en handelsvorderingen en andere vorderingen, en dit tegen hun kostprijs die volgens de methode van de daadwerkelijke rentevoet wordt afgeschreven;
- De financiële activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot hun vervaldag zijn financiële activa anders dan afgeleide producten (derivaten), met vaste of nader te bepalen te innen bedragen en vaste vervaldagen,

waarvoor de groep het voornemen heeft en in staat is ze aan te houden tot aan de vervaldag. Deze activa worden geboekt tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

- De voor verkoop beschikbare activa zijn een restcategorie welke de financiële activa omvat die geen deel uitmaken van de eerder vermelde categorieën, en die de groep niet wenst en/of kan behouden tot op de vervaldag. Zij zijn opgenomen onder de vaste activa, behalve indien de directie deze binnen een termijn van twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum wil verkopen. Deze voor de verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarden worden in het eigen vermogen geboekt, en dit tot de waarde van deze activa vermindert of ze worden verkocht. Op het ogenblik van de verkoop wordt de in het eigen vermogen gecumuleerde winst of verlies overgeboekt naar de resultatenrekening.

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

#### J. Handelsvorderingen en andere vorderingen

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

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

#### K. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

#### L. Kas en kasequivalenten

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

#### M. Kapitaal

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

#### N. Financiële schulden

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

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de

schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

#### O. Handelsschulden en andere schulden

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

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

De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en andere schulden.

#### P. Kapitaalsubsidies

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

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

#### Q. Belasting op het resultaat

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

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

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

De Groep voert bepaalde transacties met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen uit via de verkoop

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

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

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

Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan participaties in dochterondernemingen en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

## R. Personeelsvoordelen

### I. Voordelen op korte termijn

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

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

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

### II. Voordelen na uitdiensttreding

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

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder

de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

## III. Ontslagvergoedingen

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

## S. Voorzieningen

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

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

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

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

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

## T. Huurovereenkomsten

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

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

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen. De huurinkomsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de inkomsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

- Ofwel financieringshuurovereenkomsten (“financiële leases”) waarin vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico’s en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leases aangehouden activa worden door de groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease en de ongegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien Banimmo aan een derde partij het recht om de toekomstige huurgelden te immers op een onroerend goed zou overdragen, en indien deze overdracht compleet is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten (zoals op het einde van vorig jaar) en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten (zoals op het eind van het jaar). Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek “Terugname van overgedragen huren” in de resultatenrekening.

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 geleaste goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden gepassiveerd op de balans na aftrek van de financiële kosten. Op de activa die het voorwerp uitmaken van financiële leases wordt een afschrijvingslast geboekt die op soortgelijke wijze wordt berekend als voor de materiële en immateriële vaste activa. De leasebetalingen worden uitgesplitst tussen enerzijds de financieringslasten die in de resultatenrekening worden opgenomen op basis van een constante periodieke rentevoet, en anderzijds de afschrijving van het schuldsaldo. De vastgoedbeleggingen die onder financiële leases worden aangehouden worden echter geboekt tegen de reële waarde ervan volgens de principes die hierboven zijn beschreven onder “Vastgoedbeleggingen”.

## U. Erkenning van opbrengsten

Naast de opbrengsten uit de huurovereenkomsten waarvan sprake in het vorige punt “Huurovereenkomsten”,

realiseert de Groep opbrengsten uit overeenkomsten van dienstverlening en beheer van gebouwen (opgenomen in de post Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening verwerkt op basis van de periode waarin de diensten zijn verleend.

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

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

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

## V. Sectoriële informatie

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

## W. Overzicht van de kasstromen

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

## X. WIJZIGING IN DE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

In het boekjaar 2012 werden de boekhoudkundige normen niet gewijzigd.

Niet significante wijzigingen aan de presentatie van toelichting 5 werden aangebracht.

## TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO’S

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

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

De waardering van vastgoedactiva en het bedrag van hun huurinkomsten worden in sterke mate beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, zou een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Een dergelijke daling zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen. Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft de Groep besloten te opteren voor een investeringsbeleid dat is gebaseerd op diversificatie, en dit zowel vanuit het geografische standpunt (België, Luxemburg, Frankrijk) als vanuit sectorieel standpunt (kantoren, handelsruimte met inbegrip

van conferentiecentra, en semi-industriële gebouwen). Bovendien wil Banimmo haar patrimonium in de toekomst verder uitbreiden en diversifiëren om het relatieve gewicht van ieder gebouw in haar portefeuille te verminderen en om haar operationele marge te verhogen dankzij een betere spreiding van de algemene kosten.

## B. Financieringsrisico

De activiteiten van de Groep vereisten aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust op de openbare uitgifte van obligaties met warrants in 2010, op bancaire kredietlijnen en op de mogelijkheid om via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen op de kapitaalmarkt (zie toelichting 15). De schuldgraad van de Groep bedraagt 59,0% van het balanstotaal eind 2012 (56,1% eind 2011 en 60% eind 2010).

### Werkwijze en hypothesen gebruikt om de reële waarde te bepalen, per type van aangewende techniek:

		31/12/12					
		Boekwaarden				Reële waarden	
FINANCIËLE ACTIVA	Toelichting	Activa aan reële waarde langs resultaat	Activa beschikbaar voor verkoop	Leningen en vorderingen	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal
(in duizenden euro)							
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12				0	Niveau 3	0
Kortlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9		3 005		3 005	Niveau 3	3 005
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9			56 799	56 799	Niveau 3	56 799
Handelsvorderingen en andere verbonden vorderingen	10			5 352	5 352	Niveau 3	5 352
Andere vorderingen (*)	10			675	675	Niveau 3	675
Kas en kasequivalenten	13	3 998			3 998	Niveau 3	3 998
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIËLE ACTIVA</b>		<b>3 998</b>	<b>3 005</b>	<b>62 826</b>	<b>69 829</b>		<b>69 829</b>

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

		31/12/12					
		Boekwaarden			Reële waarden		
FINANCIËLE PASSIVA	Toelichting	Passiva aan reële waarde langs resultaat	Passiva aan afgeschreven kostprijs	Totaal	Hierarchie inzake reële waarde	Totaal	
(in duizenden euro)							
Afgeleide financiële instrumenten tegen reële waarde	12	9 444		9 444	Niveau 3	9 444	
Ontleningen en schulden tegenover kredietinstellingen	15		161 554	161 554	Niveau 3	161 554	
Obligatieleningen	15		76 641	76 641	Niveau 3	76 641	
Ontvangen waarborgen	18		1 941	1 941	Niveau 3	1 941	
Leveranciers en andere schulden (**)	18		10 987	10 987	Niveau 3	10 987	
<b>TOTAAL DER FINANCIËLE PASSIVA</b>		<b>9 444</b>	<b>251 123</b>	<b>260 567</b>		<b>260 567</b>	

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

NB: Hierarchie inzake reële waarde:

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

### C. Risico's verbonden aan de rentevoeten

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

### D. Wisselkoersrisico's

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

### E. Kredietrisico

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

## 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 bestaande 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;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de

jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2012 zijn de weerhouden experts DTZ Winssinger & Associés n.v. en BNP Paribas Real Estate Valuation France s.a.s.. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:

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

- Voorraden worden gewaardeerd door het management tegen de aanschaffings- of bouwwaarde of de netto-verkoopwaarde inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden nodig om het actief te verkopen, indien die lager is. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardeverminderingen vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld;
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum;

Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van de kopers, in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa worden gewaardeerd op basis van de leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de geschiedenis van de leegstand van het gebouw.

Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken;

De Groep heeft in 2010 beslist om bepaalde gebouwen te herklasseren naar gebouwen in voorraad en op deze geherklasseerde gebouwen de norm IAS 2 toe te passen; de voorgaande jaren werden herwerkt.

## TOELICHTING 5 - SECTORIËLE INFORMATIE

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

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

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

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



## A. Geografische sectoren

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

I. Geografische sectoren (in duizenden euro)	31/12/12			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	7 318	6 717	-	14 035
Kosten van verhuring	-2 718	-600	-	-3 318
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>4 600</b>	<b>6 117</b>	-	<b>10 717</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>5 211</b>	<b>-1 083</b>	-	<b>4 128</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>368</b>	-	-	<b>368</b>
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	10 422	900	-	11 322
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-7 047	-1 049	-	-8 096
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>3 375</b>	<b>-149</b>	-	<b>3 226</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>1 137</b>	<b>280</b>	-	<b>1 417</b>
Vastgoedresultaat	14 478	5 051	-	19 529
Administratieve kosten	-6 385	-1 486	-	-7 871
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>8 094</b>	<b>3 565</b>	-	<b>11 659</b>
Netto financiële kosten				-9 708
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				947
Belastingen				-224
<b>Resultaat van het boekjaar</b>			-	<b>2 674</b>

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2012 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	31/12/12			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	1 005	2 710	-	3 715
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	2 925	22 781	-	25 706
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	464	60	-	524
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	228	24	-	252

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2012 weer:

(in duizenden euro)	31/12/12			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	203 981	118 611	20 239	342 831
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	42 161	18 693	-	60 854
<b>Totale activa</b>	<b>246 142</b>	<b>137 304</b>	<b>20 239</b>	<b>403 685</b>
<b>Totaal sectoriële passiva</b>	<b>140 313</b>	<b>102 980</b>	<b>27 161</b>	<b>270 454</b>

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

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

II. Geografische sectoren 2011 (in duizenden euro)	31/12/11			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	10 216	7 286	-	17 502
Kosten van verhuring	-2 591	-603	-	-3 194
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>7 625</b>	<b>6 683</b>	-	<b>14 308</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-1 610</b>	<b>-1 259</b>	-	<b>-2 869</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	-	-	-	-
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	28 313	22 625	-	50 938
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-27 116	-19 627	-	-46 743
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>1 197</b>	<b>2 998</b>	-	<b>4 195</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>1 755</b>	<b>310</b>	-	<b>2 065</b>
Vastgoedresultaat	9 082	8 449	-	17 531
Administratieve kosten	-6 205	-1 714	-	-7 919
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>2 877</b>	<b>6 735</b>	-	<b>9 612</b>
Netto financiële kosten				-9 422
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				1 280
Belastingen				-309
<b>Resultaat van het boekjaar</b>			-	<b>1 161</b>

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

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

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

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

(in duizenden euro)	31/12/11			
	Belux	France	Non affecté	Total
Sectoriële activa	202 327	91 247	21 907	315 481
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	43 207	17 572	-	60 779
<b>Totale activa</b>	<b>245 534</b>	<b>108 819</b>	<b>21 907</b>	<b>376 260</b>
<b>Totaal sectoriële passiva</b>	<b>133 891</b>	<b>85 702</b>	<b>23 062</b>	<b>242 655</b>

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

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

III. Geografische sectoren 2010 (in duizenden euro)	31/12/10			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	10 953	6 514	-	17 467
Kosten van verhuring	-2 627	-581	-	-3 208
<b>Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>8 326</b>	<b>5 933</b>	-	<b>14 259</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-1 325</b>	<b>-1 653</b>	-	<b>-2 978</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>	<b>400</b>	-	-	<b>400</b>
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	254	-	-	254
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>	<b>254</b>	-	-	<b>254</b>
<b>Erelonen en beheersvergoedingen</b>	<b>964</b>	<b>310</b>	-	<b>1 274</b>
Vastgoedresultaat	7 945	4 438	-	12 383
Administratieve kosten	-5 716	-1 356	-	-7 072
<b>Bedrijfsresultaat per sector</b>	<b>2 230</b>	<b>3 081</b>	-	<b>5 311</b>
Netto financiële kosten				-9 921
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				4 758
Belastingen				308
<b>Resultaat van het boekjaar</b>			-	<b>456</b>

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

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

(in duizenden euro)	31/12/10			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	15	121	-	136
Aankoop van gebouwen in voorraad (toelichting 11)	12 290	25 177	-	37 467
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	174	5	-	179
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	156	12	-	168

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

(in duizenden euro)	31/12/10			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	219 689	112 038	18 428	350 155
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	43 862	16 303	-	60 165
<b>Totale activa</b>	<b>263 551</b>	<b>128 341</b>	<b>18 428</b>	<b>410 320</b>
<b>Totaal sectoriële passiva</b>	<b>147 251</b>	<b>102 648</b>	<b>23 663</b>	<b>273 562</b>

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

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

## B. Activiteitensector

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Nettohuurinkomsten van vastgoedbeleggingen</b>			
Kantoorgebouwen	5 224	6 724	7 650
Winkelruimte	595	1 599	2 384
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>5 819</b>	<b>8 323</b>	<b>10 034</b>
<b>Nettohuurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>			
Kantoorgebouwen	3 567	4 040	3 181
Winkelruimte	4 649	5 139	4 251
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>8 216</b>	<b>9 179</b>	<b>7 432</b>
<b>Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>			
Kantoorgebouwen	4 086	-3 081	-2 931
Winkelruimte	42	212	-47
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>4 128</b>	<b>-2 869</b>	<b>-2 978</b>
<b>(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad</b>			
Kantoorgebouwen	368	-	400
Winkelruimte	-	-	-
Terreinen	-	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>368</b>	<b>-</b>	<b>400</b>
<b>Nettoresultaat uit vastgoedtransacties</b>			
Kantoorgebouwen	3 340	149	254
Winkelruimte	-316	4 046	-
Terreinen	202	-	-
<b>Totaal</b>	<b>3 226</b>	<b>4 195</b>	<b>254</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>			
Kantoorgebouwen	4 953	6 538	5 755
Winkelruimte	14 374	10 993	6 628
Terreinen	202	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>19 529</b>	<b>17 531</b>	<b>12 383</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Kantoorgebouwen	87 002	76 237	89 524
Winkelruimte	6 952	7 929	23 533
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Gebouwen in voorraad</b>			
Kantoorgebouwen	79 306	86 902	81 953
Winkelruimte	86 529	63 748	80 041
Terreinen	869	894	894
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Niet-toegewezen activa</b>			
<b>Totaal</b>	<b>143 027</b>	<b>140 550</b>	<b>134 375</b>
<b>Totaal</b>	<b>403 685</b>	<b>376 260</b>	<b>410 320</b>
<b>Aankoop van vastgoedbeleggingen</b>			
Kantoorgebouwen	3 715	2 492	123
Winkelruimte	-	-	13
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>3 715</b>	<b>2 492</b>	<b>136</b>

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
<b>Aankoop van gebouwen in voorraad</b>			
Kantoorgebouwen	2903	4949	12290
Winkelruimte	22781	807	25177
Terreinen	23	-	-
Semi-industriële gebouwen	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>25707</b>	<b>5756</b>	<b>37467</b>

Deze tabellen werden gewijzigd om de terreinen en gebouwen in voorraad afzonderlijk weer te geven.

## TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
<b>Openingsbalans</b>	<b>84166</b>	113057	115899
Gekapitaliseerde uitgaven	3715	2492	136
Aankopen	-	-	-
Verwervingen door aankopen van aandelen	-	-	-
Herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen	2965	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-1020	-28514	-
Winsten (verliezen) op reële waarde (toelichting 21)	4128	-2869	-2978
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>93954</b>	<b>84166</b>	<b>113057</b>

In 2011 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Antwerpen (België), Lange Lozanastraat 270 - Lozana (verkoop van aandelen)
- Antwerpen (België), Jan Van Rijswijcklaan 165-191 - Antwerp Expo (verkoop van aandelen)
- Saran I (Frankrijk), Route National 20 - Saran

In 2012 werden de volgende gebouwen verkocht:

- Saran II (Frankrijk), Route National 20 - Saran

De rubrieken "herklassering van de residuaire rechten op vastgoedbeleggingen" en "winsten (verliezen) op de reële waarde" hebben in een eerste fase hoofdzakelijk betrekking op de residuaire rechten van het onroerend goed H3 conform de IAS bepalingen 40.6 en 17.19 aangevuld met de waarderingsregels van Banimmo, en in tweede fase op de waardering van die residuaire rechten door een vastgoeddeskundige. Deze verrichting wordt verder toegelicht in toelichting 35.

Deze rubriek bestaat dus uit:

• De boekhoudkundige acquisitiekost van het huurrecht	1868 <sup>1</sup>
• De historische waardevermindering van het huurrecht	-299 <sup>2</sup>
• De residuaire waarde van de constructies op vervaldatum van de erfpachtvergoedingen	622 <sup>3</sup>
• De herklassering van de schuld met betrekking tot de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein	-1604 <sup>4</sup>
• De waarde van de geactualiseerde toekomstige geldstromen van de aan de GOMB te betalen erfpachtvergoeding	2378 <sup>5</sup>
	<u>2965</u>

1: Initieel in voorraad

2: Initieel in voorraad

3: Herklassering van de rubriek vordering naar vastgoedbelegging (zie waarderingsregel)

4: Wat overeenkomt met de verkoop van de toekomstige huurgelden (verkoop van de vruchtgebruikvergoedingen op het gedeelte terrein/erfpacht) (zie waarderingsregel)

5: Wat overeenkomt met de initiële kost van het huurcontract met de GOMB (IAS 40.25) (Zie waarderingsregel)

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

als een hergroepering van ondernemingen in de zin van IFRS 3 maar als een aankoop/verkoop van gebouwen.

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Vastgoedbeleggingen	-	-	-
Diverse activa en passiva	-	-	-
<b>Verworven nettoactiva</b>	-	-	-
In contanten betaalde aankoopprijs	-	-	-
Verworven nettokasmiddelen	-	-	-
<b>Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen</b>	-	-	-

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

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Vastgoedbeleggingen	-	25 901	-
Diverse activa en passiva	-	-16 099	-
<b>Overgedragen nettoactiva</b>	-	<b>9 802</b>	-
Overdrachtprijs van aandelen	-	12 214	-
Overgedragen nettokasmiddelen	-	-80	-
<b>Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen</b>	-	<b>12 134</b>	-

## TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(in duizenden euro)</i>	<b>Meubilair en rollend materieel</b>	<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31/12/2009</b>			
Aankoopwaarde	834	1 317	2 151
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-719	-	-719
<b>Nettowaarde</b>	<b>115</b>	<b>1 317</b>	<b>1 432</b>
<b>Boekjaar 2010</b>			
Nettowaarde bij opening	115	1 317	1 432
Aankopen	163	-	163
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-67	-	-67
<b>Nettowaarde op afsluitingsdatum</b>	<b>211</b>	<b>1 317</b>	<b>1 528</b>
<b>Op 31/12/2010</b>			
Aankoopwaarde	997	1 317	2 314
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-786	-	-786
<b>Nettowaarde</b>	<b>211</b>	<b>1 317</b>	<b>1 528</b>
<b>Boekjaar 2011</b>			
Nettowaarde bij opening	211	1 317	1 528
Aankopen	135	-	135
Verkopen	-	-	-
Afschrijvingen	-86	-	-86
<b>Nettowaarde op afsluitingsdatum</b>	<b>260</b>	<b>1 317</b>	<b>1 577</b>
<b>Op 31/12/2011</b>			
Aankoopwaarde	1 132	1 317	2 449
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-872	-	-872
<b>Nettowaarde</b>	<b>260</b>	<b>1 317</b>	<b>1 577</b>
<b>Boekjaar 2012</b>			
Nettowaarde bij opening	260	1 317	1 577
Aankopen	99	-	99
Verkopen	-3	-	-3
Afschrijvingen	-113	-	-113
<b>Nettowaarde op afsluitingsdatum</b>	<b>243</b>	<b>1 317</b>	<b>1 560</b>
<b>Op 31/12/2012</b>			
Aankoopwaarde	1 212	1 317	2 529
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-969	-	-969
<b>Nettowaarde</b>	<b>243</b>	<b>1 317</b>	<b>1 560</b>

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

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

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

## TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>60 779</b>	<b>60 165</b>	<b>38 230</b>
Aankopen	-	-	19 582
Kapitaalverhogingen	-	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-	-	-180
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	947	1 280	4 758
Ontvangen dividenden	-1 534	-1 535	-1 743
Wijziging in de consolidatiekring (toelichtingen 31 en 9)	-	-	-
Aandeel in het eigen vermogen van de deelneming in Montea	-16	232	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	-	-	-1 227
Overboeking van een andere rubriek (toelichting 9)	678	637	745
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>60 854</b>	<b>60 779</b>	<b>60 165</b>
Waarvan:			
Boekwaarde van genoteerde effecten	16 370	17 582	18 456
Beurswaarde van de genoteerde effecten	23 684	20 448	19 589

Per 31 december 2012 werd het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast beïnvloed door negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten. Deze negatieve variatie wordt gecompenseerd door positieve bedrijfsresultaten (exclusief reële waarde).

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

Banimmo had een deelneming van 14,80% in het kapitaal van Montea. Eind 2012 heeft Montea een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura. Banimmo heeft niet ingeschreven op deze

kapitaalverhoging waardoor het deelnemingspercentage daalt naar 12,93%. De inschrijvers hebben geen recht op dividend met betrekking tot het resultaat van 2012. Hierdoor behouden we het recht op 14,80% van het resultaat van 2012. Het verschil tussen de 2 deelnemingspercentages werd in resultaat genomen conform IAS 28.

In 2011 heeft het bedrijf Dolce La Hulpe (Conferinvest groep) een dagvaarding van Ores / Sedilec (gasverdelers) ontvangen betreffende een geschil over de consumptie van het hotel tussen 2007 en 2010. De Raad achtte dit verzoek ongegrond. De gasleverancier is echter Electrabel en niet ORES / Sedilec. Dit jaar werd een minnelijke schikking getroffen waardoor de factuur voor Dolce La Hulpe van € 2 500 000 naar € 500 000 werd teruggebracht.



## AANGEHOUDEN DEELNEMINGEN

(in duizenden euro)

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het nettore-sultaat <sup>(1)</sup>
<b>2010</b>								
Immo T'Serclaes SA (liquidé)	België	C	-	C	-	-	50%	-1
Schoonmeers Bugten SA	België	NC	1 554	NC	-	-	50%	199
Schoonmeers Bugten SA	België	C	-	C	13	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	België	NC	1 440	NC	-	-	50%	100
Project Development Survey and Management CVBA	België	C	2	C	98	-	-	-
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	NC	10 926	NC	14 816	4 434	50%	2 169
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	C	9 225	C	4 733	-	-	-
Conferinvest SA	België	NC	90 590	NC	80 206	35 796	49,00%	825
Conferinvest SA	België	C	10 253	C	18 879	-	-	-
Montea Comm VA	België	NC	236 466	NC	69 539	17 097	14,80%	1 690
Montea Comm VA	België	C	22 333	C	65 153	-	-	-
City Mall Development SA	België	NC	88 368	NC	74 171	-	38,25%	-224
City Mall Development SA	België	C	16 386	C	1 704	-	-	-
<b>Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>								<b>4 758</b>

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het nettore-sultaat <sup>(1)</sup>
<b>2011</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	NC	1 554	NC	-	-	50%	-167
Schoonmeers Bugten SA	België	C	-	C	21	-	-	-
Project Development Survey and Management CVBA	België	NC	1 440	NC	-	-	50%	-84
Project Development Survey and Management CVBA	België	C	2	C	107	-	-	-
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	NC	9 897	NC	10 638	4 827	50%	632
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	C	6 281	C	5 188	-	-	-
Conferinvest SA	België	NC	90 043	NC	80 879	38 051	49,00%	773
Conferinvest SA	België	C	10 039	C	15 883	-	-	-
Montea Comm VA	België	NC	253 631	NC	116 055	19 275	14,80%	430
Montea Comm VA	België	C	15 851	C	35 226	-	-	-
City Mall Development SA	België	NC	101 384	NC	78 822	-	38,25%	-304
City Mall Development SA	België	C	17 377	C	3 644	-	-	-
<b>Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>								<b>1 280</b>

Maatschappelijke benaming	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Deelneming	Aandeel van de groep in het nettoresultaat <sup>(1)</sup>
<b>2012</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	NC	1 554	NC	-	-	50%	257
Schoonmeers Bugten SA	België	C	1	C	27	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	NC	1 340	NC	-	-	50%	128
Project Development Survey and Management CVBA	België	C	2	C	115	-		
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	NC	8 922	NC	11 065	4 996	50%	443
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	C	4 204	C	1 707	-		
Conferinvest SA	België	NC	89 381	NC	75 762	37 231	49,00%	27
Conferinvest SA	België	C	9 534	C	19 777	-		
Montea Comm VA	België	NC	290 230	NC	141 898	19 927	12,93%	338
Montea Comm VA	België	C	17 269	C	41 837	-		
City Mall Development SA	België	NC	112 214	NC	87 613	-	38,25%	-246
City Mall Development SA	België	C	6 566	C	2 610	-		
<b>Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>								<b>947</b>

(\*) 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:

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

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

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

In 2010 heeft Banimmo op de kapitaalverhoging van Montea ingeschreven; deze nieuwe aandelen worden geboekt onder de "Kortlopende financiële activa" en werden geleidelijk op de beurs verkocht.

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

Op 31 december 2012 werd de deelneming verlaagd tot 12,93% na een kapitaalverhoging van Montea op welke niet werd ingeschreven door Banimmo.

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

In 2012, net als in 2011, heeft Banimmo geen ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast aan- of verkocht.

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

## TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Langlopende leningen	55 771	51 821	37 928
Kortlopende leningen	1 028	1 034	2 395
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 005	3 148	13 877
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>59 804</b>	<b>56 003</b>	<b>54 200</b>

### A. Langlopende leningen

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>51 821</b>	37 928	15 121
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	4 628	15 003	23 245
Ontvangen terugbetalingen	-	-1 288	-
Renteopbrengsten	-	4	307
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	811	-
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-678	-637	-745
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>55 771</b>	<b>51 821</b>	<b>37 928</b>

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

Op 31 december 2012 bestaat deze post vooral uit leningen toegekend door de groep aan zijn vennootschappen die gezamenlijk worden aangehouden; Jardins des Quais, City Mall Invest n.v., en Conferinvest (moedermaatschappij van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly).

Sedert 2007 zijn de participaties van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly voor 100% in handen van Conferinvest die op zijn beurt voor 49% eigendom is van Banimmo. De rest is in handen van 2 Belgische investeerders die elk 25,50% in hun bezit hebben.

Sedertdien is de groep Conferinvest opgenomen als onderneming waarop de vermogensmutatie is toegepast. Op het einde van 2012 en 2011 was er een lening van € 15,68 miljoen en eind 2010 bedroeg de lening € 14,71 miljoen (toewijsbaar aan de groep). Deze lening bevindt zich op het actief van de geconsolideerde balans.

### B. Kortlopende leningen

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>1 034</b>	2 395	4 812
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-6	-672	-3 097
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	672
Overboeking van langlopende leningen	-	-811	-
Renteopbrengsten	-	122	8
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>1 028</b>	<b>1 034</b>	<b>2 395</b>

Een achtergestelde lening aan de groep Conferinvest van € 0,98 miljoen die een vervaldag op 30 juni 2010 had, stilzijdend verlengd in 2010, werd contractueel verlengd tot 20 februari 2019. Deze lening wordt in langlopende leningen overdragen. Een niet achtergestelde lening aan de groep Conferinvest van € 0,735 miljoen wordt stilzijdend verlengd telkens voor perioden van 3 maand.

In 2010 heeft Banimmo een deelneming genomen van 25% in City Mall Development en 30% in haar filiaal City Mall Invest, wat een deelneming vertegenwoordigt van 38,25% in 3 ontwikkelingen van winkelcentra door de groep. Banimmo heeft in dit kader eveneens een interestdragende mezzaninefinanciering van € 35,00 miljoen toegestaan waarvan € 20 miljoen in 2010 en € 15 miljoen in 2011 zijn vrijgegeven.

Ten gevolge van het vervallen van de leasing van Jardins des Quais heeft Banimmo zijn lening verhoogd tot € 5,00 miljoen.

Er is geen contractuele vervaldag vastgelegd voor de lening toegestaan aan Les Jardins des Quais SNC. Een achtergestelde lening aan de Groep Conferinvest van € 12,25 miljoen heeft een vervaldag op 31 januari 2014; de andere achtergestelde leningen op lange termijn tegen de Groep Conferinvest hebben een vervaldag op 20 februari 2019. De achtergestelde lening toegestaan aan City Mall Invest n.v. van € 35 miljoen heeft een vervaldag op 27 augustus 2015.

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.

De vordering van € 0,67 miljoen die eind 2010 bestond op de verkoper van de onderneming Bas Noyer (gefusioniseerd in 2011 met Banimmo Eragny) werd in 2011

terugbetaald. In 2012 werd er geen enkele nieuwe lening op korte termijn afgesloten.

### C. Financiële activa beschikbaar voor verkoop

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>3 148</b>	13877	8356
Aankopen	-	-	9292
Verkopen / terugbetaling	<b>-150</b>	-10273	-5647
Overboeking van/(naar) een andere rubriek (toelichting 8)	-	-	1227
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-	-
Tegenboeking van de wijzigingen in de reële waarde op de langlopende financiële activa Montea per 31 december 2007 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt	-	-649	-
Winst (verlies) op reële waarde dat rechtstreeks naar het eigen vermogen werd geboekt	<b>7</b>	193	649
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>3 005</b>	<b>3 148</b>	<b>13877</b>
Waarvan aandelen beschikbaar voor verkoop op korte termijn	-	-	-10772
<b>Langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop</b>	<b>3 005</b>	<b>3 148</b>	<b>3 105</b>

In 2006 heeft Banimmo haar semi-industriële activa gelegen te Grobbendonk en Herentals ingebracht in de vennootschap Montea Comm VA, in het kader van de beursintroductie van deze laatste. Montea Comm VA werd op 17 oktober 2006 op Euronext Brussel genoteerd. Bij de inbrengtransactie heeft Banimmo 448536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroductie echter 17942 aandelen verkocht in het kader van de "green shoe" die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren.

Ingevolge de gezamenlijke aankoop met Montea in 2008 van de site Unilever gepaard met de verwerving van 259279 aandelen Montea gevolgd door een bijkomende aankoop van 144061 aandelen bezit Banimmo sinds eind 2008 23,26% van het kapitaal en wordt Montea sinds het tweede trimester 2008 door toepassing van vermogensmutatie geconsolideerd.

Op 2 juli 2010 heeft Banimmo ingeschreven op 476532 aandelen bij de kapitaalverhoging van € 39,95 miljoen gelanceerd door Montea. Deze investering vertegenwoordigt een bedrag van € 9,292 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn geboekt onder de "Kortlopende financiële activa". Een bedrag van € 1,227 miljoen, zijnde de waarde van het inschrijvingsrecht van de nieuwe aandelen, is overgeboekt van de post "Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast" naar de post "Kortlopende financiële activa".

Tijdens het tweede semester van 2010 werden er van deze 476532 nieuwe aandelen Montea reeds 17939 verkocht.

In 2011 heeft Banimmo de 458593 resterende aandelen die geboekt waren als "financiële activa op korte termijn" verkocht.

In 2009 heeft Banimmo alle rechten met betrekking tot het gebouw Atlantic House te Antwerpen overgedragen aan een groep van institutionele en private beleggers

middels de uitgifte van vastgoedcertificaten georganiseerd samen met de Bank Degroof. Banimmo zelf heeft 15%, zijnde 65 van deze certificaten onderschreven voor een tegenwaarde van € 3250000 (daarin begrepen een winst op reële waarde van € 161000, rechtstreeks onder de andere elementen van het globaal resultaat geboekt).

In 2012 werd een terugbetaling van € 2315,00 per certificaat, zijnde een totaal bedrag van € 150412,29 als terugbetaling van kapitaal ontvangen. Dit brengt de waarde van de certificaten per 31 december 2012 op € 3005185,47,

Er werden twee terugbetalingen van € 2228,29 in 2010 en 2297,09 in 2011 per certificaat ontvangen (zijnde € 144838,85 en € 149310,85) als terugbetaling van kapitaal.

Deze certificaten werden geherwaardeerd aan de nettowaarde van de investering. De nettowaarde wordt berekend door DTZ, een expert in onroerend goed. De verandering in de waarde werd direct geboekt onder de andere elementen van het globaal resultaat na aftrek van uitgestelde belastingen.

De langlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2012 voor een bedrag van € 58,776 miljoen (€ 54,969 miljoen in 2011 en € 41,033 miljoen in 2010) vertegenwoordigen de som van de langlopende leningen € 55,771 miljoen (€ 51,821 miljoen in 2011 en € 37,928 miljoen in 2010) en de langlopende financiële activa beschikbaar voor verkoop € 3,005 miljoen (€ 3,148 miljoen in 2011 en € 3,105 miljoen in 2010).

De kortlopende financiële activa opgenomen in de balans per 31 december 2012 voor een bedrag van € 1,028 miljoen (€ 1,034 miljoen in 2011 en 13,167 miljoen in 2010) vertegenwoordigen het totaal van de leningen op korte termijn. In 2010 werden de aandelen van Montea bestemd voor verkoop op korte termijn die in 2011 verkocht werden, daarin geïntegreerd (€ 10,772 miljoen in 2010).

## TOELICHTING IO: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Brutohandelsvorderingen	5 747	6 673	6 126
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-395	-521	-388
<b>Nettohandelsvorderingen</b>	<b>5 352</b>	<b>6 152</b>	<b>5 738</b>
Regularisatierekeningen	436	190	10
Gestort voorschot	1	-	-
Andere vorderingen	5 183	5 007	4 123
	10 972	11 349	9 871
Min langlopende handelsvorderingen en andere vorderingen	-2 371	-2 378	-2 504
<b>Kortlopende handelsvorderingen en andere vorderingen</b>	<b>8 601</b>	<b>8 971</b>	<b>7 367</b>

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 1 443 000 in 2012 (2011: € 1 207 000 en 2010: € 683 000).

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

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde. (toelichting 3 E)

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2012 heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 102 000 (2011: € 252 000 en 2010: € 249 000), alsook een terugname van waardevermindering op vorderingen ten belope van € 120 000 (2011: € 102 000 en 2010: € 144 000). De toevoeging en de terugname van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen werden geboekt in den resultatenrekening onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>521</b>	<b>388</b>	<b>443</b>
Waardeverminderingen op vorderingen	102	252	249
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-107	-17	-160
Overname (afstand) van waardeverminderingen op dubieuze vorderingen door aankoop (verkoop) van aandelen.	-	-	-
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-120	-102	-144
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>395</b>	<b>521</b>	<b>388</b>

Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Wat de handelsvorderingen voor huur betreft, is het kredietrisico naar het oordeel van Banimmo klein, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is. In 2010 bedroeg de waardevermindering € 105 585 netto (waarvan € 249 216 waardevermindering en € 143 631 terugname van waardevermindering). In 2011 bedroeg de waardevermindering € 149 055 netto (waarvan € 251 768 waardevermindering en € 102 713 terugname van waardevermindering). In 2012 bedroeg de waardevermindering

€ -18 218 netto (waarvan € 101 656 waardevermindering en € 119 874 terugname 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 € 1 956 230 bedragen, waarvan € 624 632 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, en het saldo van € 1 331 598 met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden.

## TOELICHTING II: VOORRADEN

Verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling, gebouwen in fysische of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De bewegingen kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>151 544</b>	162 888	125 021
Aankopen	11 695	-	24 495
Gekapitaliseerde uitgaven	14 012	5 756	12 972
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen	368	-	400
Herklassering van het recht op vruchtgebruik	-1 569	-	-
Verkopen (toelichting 20)	-9 346	-16 506	-
Andere elementen met betrekking tot verkopen	-	-594	-
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>166 704</b>	151 544	162 888
<b>Detail op afsluitingsdatum</b>			
Aanschaffingswaarde	167 404	154 294	165 638
Geboekte waardeverminderingen	-700	-2 750	-2 750
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>166 704</b>	<b>151 544</b>	<b>162 888</b>

In 2010 bedroeg het bedrag van de acquisities van de volgende gebouwen € 24 495 000:

- Rouen (Frankrijk), rue la champmeslé 54 bis
- Eragny-sur-Oise (Frankrijk), winkelcentrum "Art de Vivre"

Ingevolge de evolutie van de verhuringen in het gebouw Da Vinci H5, is de netto realisatiewaarde van dit gebouw op positieve wijze geëvolueerd en werd een terugname van waardevermindering ten belope van € 400 000 geboekt.

In 2011 werd het handelscomplex gelegen te Clamart, Avenue Charles de Gaulle 360 - Clamart (Frankrijk), verkocht.

In 2012 werden volgende gebouwen voor een bedrag van € 11 695 000 verworven:

- Suresnes (Frankrijk), rive des Bagatelles in Haute Seine
- Rocquencourt (Frankrijk) route de Versailles in de Yvelines

Er werden verkopen gerealiseerd voor een bedrag van € 6 090 000 voor:

- Enerzijds de verkoop van een perceel van 5 000 m<sup>2</sup> op een totaal van 93 307 m<sup>2</sup> "Campagne de Bolsée" te ANS voor een bedrag van € 48 000;
- Anderzijds de verkoop van de constructies in het kader van de verkoop van het vruchtgebruik voor een bedrag van € 299 8K.

De rubrieken "herklassering van het recht op vruchtgebruik" en "verkopen" hebben in een eerste fase voornamelijk betrekking op de hernieuwing van de overeenkomst voor het vruchtgebruik van het H3 gebouw die geboekt werd als financiële leasing en, in een tweede fase op de waardering van de residuaire rechten van het onroerend goed in de rubriek vastgoedbeleggingen, tengevolge van de overdracht van de schuldvorderingen op het vruchtgebruik aan de Federale Verzekering. Deze operatie wordt verder beschreven in toelichting 35.

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

In 2012 heeft Banimmo de aandelen van FON.COM verworven. Het actief van de balans van deze vennootschap bestaat uit een terrein met toelatingen om een winkelgalerij van 4 660 m<sup>2</sup> (gelegen te Suresnes aan de rand van Parijs) te herontwikkelen. De waarde van dit actief bedraagt € 14 066 000 en is opgenomen in de rubriek "aankopen".

De verkopen omvatten gebouwen welke zijn overgedragen door de verkoop van aandelen van voor een bijzonder doel opgerichte entiteit (« special purpose entities »). Deze transacties worden niet als beëindigde bedrijfsactiviteiten beschouwd in de zin van IFRS 5. De bij deze transacties overgedragen activa en passiva zien er samengevat als volgt uit:

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Gebouwen in voorraad	-	-	-
Andere activa en passiva	-	-	-
<b>Overgedragen nettoactiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overdrachtsprijs van de aandelen	-	-	-
Overgedragen nettokasmiddelen	-	-	-
<b>Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## TOELICHTING 12: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012		2011		2010	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Gekochte cap opties	-		48	-	556	-
Verkochte floor opties	-	4611	-	4702	-	5023
Collars (combinatie van cap en floor)	-	2155	129	1242	22	592
Swaptions (opties op swaps)	-	2678	-	1666	-	866
Renteswaps	-		-		-	-
	-	9444	177	7610	578	6481

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de in dekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn per 31 december 2012 de volgende:

<i>(in duizenden euro)</i>				
Periode	Optie <sup>(1)</sup>	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
2009-2014	cap	-	2,50% à 4,00%	20000
2012-2014	cap	-	4,00%	25000
2012-2014	cap	-	4,00%	55000
2009-2014	floor	-	1,65% à 2,80%	20000
2012-2014	floor	-	2,70% à 2,80%	25000
2012-2014	floor	-	2,80% - 2,90%	55000

<i>(in duizenden euro)</i>				
Periode	Collar	Rente cap	Rente floor	Bedrag
2009-2017	collar	3,60%	1,75%	6250
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,30%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12500
2014-2016	collar	4,00%	2,25%	12500

<i>(in duizenden euro)</i>				
Periode	Afgeleide <sup>(2)</sup>	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
2010-2013	irs	1,95% à 2,50%	Euribor 3 mois	20000
2010-2013	irs	1,90% à 2,50%	Euribor 3 mois	17000
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 mois	12500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 mois	12500
2014-2016	irs	2,95%	Euribor 3 mois	12500
2014-2016	irs	2,9975%	Euribor 3 mois	12500

(1) cap: plafondrente  
 floor: bodemrente  
 cap ko: Cap-transactie van het type barrière-optie  
 floor ki: Floor-transactie van het type barrière-optie

(2) irs: interest rate swap of renteswap

De Groep heeft op 31 december 2012 opties afgesloten (caps, floors en collars), en renteswaps om zich in te dekken tegen toekomstige schommelingen van de rentevoeten die worden toegepast op de financiële schulden en op de kredietlijn die is toegestaan door ING en KBC en waarvoor een minimumdekking van 60% moet worden nageleefd.

Deze afgeleide instrumenten zijn afgesloten om het rentevoetrisico in te dekken, niet alleen op de bestaande schulden, maar ook op de in de komende jaren verwachte schulden (met degressieve dekking).

Banimmo heeft in de loop van de drie laatste boekjaren geen dekkingsboekhouding toegepast.

De financiële instrumenten worden gewaardeerd door actualisatie van de toekomstige kasstromen op basis

van een intrestcurve op afsluitingsdatum. Deze actualisatie wordt meegedeeld door de verschillende bankinstellingen waarbij deze verrichtingen werden afgesloten. Deze waarderingsmethode stemt overeen met niveau 3 van de hiërarchie IFRS 7 (toelichting 3 C).

De waarde van deze indekkingsinstrumenten is afhankelijk van de rentevoet. Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2012 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve invloed op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten € 2410825 bedragen (€ 2293559 eind 2011 en € 2327456 eind 2010). Een daling van de rentevoeten van dezelfde omvang zou een negatieve invloed hebben van € 2307252 (€ 2367528 eind 2011 en € 2448617 eind 2010) op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten.

### TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Termijnbeleggingen	-	700	-
Liquide middelen	3998	4691	3514
	<b>3998</b>	<b>5391</b>	<b>3514</b>

Sedert 2012 heeft Banimmo een "cashpooling" overeenkomst gesloten met een bank die deelneemt aan het nieuwe gesyndiceerde krediet. Die "cashpooling" 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:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Kas en kasequivalenten	3998	5391	3514
Kaskrediet (toelichting 15)	-3036	-	-
	<b>962</b>	<b>5391</b>	<b>3514</b>

De liquiditeiten vertegenwoordigen de bedragen die beschikbaar zijn op de zichtrekeningen.



## TOELICHTING 14: KAPITAAL

	Aantal aandelen (in duizenden)			Gestort kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Totaal
	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen			
<b>Op 31 december 2009</b>	<b>10 235</b>	<b>1 038</b>	<b>11 273</b>	<b>132 016</b>	<b>39</b>	<b>132 055</b>
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					426	426
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>10 235</b>	<b>1 038</b>	<b>11 273</b>	<b>132 016</b>	<b>465</b>	<b>132 481</b>
Inkoop van eigen aandelen	-25		-25			
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					53	53
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>10 210</b>	<b>1 038</b>	<b>11 248</b>	<b>132 016</b>	<b>518</b>	<b>132 534</b>
Inkoop van eigen aandelen						
Transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen					16	16
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>10 210</b>	<b>1 038</b>	<b>11 248</b>	<b>132 016</b>	<b>534</b>	<b>132 550</b>

De rekening "Reserves verbonden aan het kapitaal", omvat eind 2012 de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgave van de obligatieleningen in 2010 en dit voor een bedrag van 392 K euro (zie toelichting 15). De waardering van het aandelenoptieplan is hier in eveneens opgenomen en dit voor een bedrag van 142k€ (126 k€ in 2011 en 73 K€ euro in 2010) (zie toelichting 2.RI).

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

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

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B is er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigt. Banimmo houdt 109298 eigen aandelen op 31 december 2012 (109298 aandelen op 31 december 2011 en 84229 aandelen op 31 december 2010).

Per 31 december 2012 zijn alle aandelen 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 dan, behoudens verlenging automatisch. 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 bepaalde manier. Dit recht op een preferent dividend vervalt in 2017, na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

### Preferent dividend - berekeningswijze.

Het economisch eigen vermogen waarmee eind 2012 rekening dient te worden gehouden is het eigen vermogen dat op 31 december 2011 in de geconsolideerde balans van Banimmo is opgenomen, vermeerderd of verminderd met (i) afschrijvingen, waardeverminderingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen, voorraden en financiële activa of passiva (ii) afschrijvingen, waardeverminderingen en marktwaardeschommelingen (na fiscale latentie) op vastgoedbeleggingen, voorraden en financiële activa of passiva gehouden in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

Als netto economische winst is te verstaan het netto geconsolideerd resultaat gecorrigeerd met winsten/verliezen (na fiscale latentie) uit de jaarlijkse 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)	2012	2011	2010
<b>Langlopend</b>			
Kredietlijn - vlottende rente	102 717	82 373	79 592
Leasing — vlottende rente	3 455	3 717	3 969
Bankleningen - vlottende rente	50 451	51 846	66 049
Obligatielening - vaste rente	74 472	74 242	74 005
	<b>231 095</b>	212 178	223 615
<b>Kortlopend</b>			
Kredietlijn — vlottende rente	269	199	17
Leasing — vlottende rente	178	157	239
Bankleningen — vlottende rente	1 445	1 636	1 728
Kaskrediet (toelichting 13)	3 036	-	-
Thesauriebewijzen	-	-	17 928
Obligatielening - vaste rente	2 169	2 169	2 476
Andere financiële schulden	3	4	9
	<b>7 100</b>	4 165	22 397
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>238 195</b>	<b>216 343</b>	<b>246 012</b>

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

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Leningen met vlottende rente	161 551	139 928	169 522
Leningen met vaste rente	76 641	76 411	76 482
Renteloze schulden	3	4	8
	<b>238 195</b>	216 343	246 012

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

Banimmo heeft een kredietfaciliteit afgesloten met een consortium van 2 banken, nl. ING en KBC. De kredietlijn bedraagt € 120 miljoen en is, zoals het vorige, van het type Revolving.

Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerving te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw. De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 maand tot 12 maanden. Banimmo heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om zijn bankschuld af te lossen. De rentevoet voor deze kredietfaciliteit is 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 2012 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 17554000 (€ 36740000 op 31 december 2011 en € 63773000 op 31 december 2010). De groep heeft op 31 december 2012 een hypothecaire inschrijving toegeestaan ten belope van € 85,2 miljoen en een hypothecair mandaat ten belope van € 105,4 miljoen (eind 2011 een hypothecair mandaat ten belope van € 59,1 miljoen en eind 2010 een hypothecair mandaat van € 87,4 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 Euribor rente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Buiten het gesyndiceerd krediet heeft Banimmo in 2009 drie en in 2010 twee nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal van € 50,4 miljoen in 2009 en € 22,5 miljoen in 2010 teneinde progressief haar financieringsbronnen te diversifiëren; een bedrag van € 2370000 eind 2009 en € 4725300 eind 2010 werd niet gebruikt. Na de verkoop van de gebouwen Lozana en Antwerp Expo in 2011, heeft Banimmo slechts drie kredietfaciliteiten uitstaan voor een totaal van € 54,2 miljoen. In 2012 werden deze kredieten volledig gebruikt.

De Groep heeft op 31 december 2012 een hypothecaire inschrijving toegestaan ten belope van € 26,0 miljoen (€ 26,0 miljoen op 31 december 2011 en € 11,6 miljoen op 31 december 2010) en een hypothecair mandaat ten belope van € 28,2 miljoen (€ 27,4 miljoen op 31 december 2011 en € 61,4 miljoen op 31 december 2010) teneinde deze bankleningen te waarborgen.

## D. Thesauriebewijzen

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

## E. Obligatielening

Banimmo heeft in 2010 een obligatielening met warrant uitgegeven voor een bedrag van € 75 miljoen met vervaldag 2015 en een nominale brutorente van 5,15%.

De boekwaarde van deze financiële schuld is de uitgifteprijs, aangepast met (i) de kosten en commissielonen om de verrichting te plaatsen en (ii) de waarde van de warrant, rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Het verschil tussen de boekwaarde en de terugbetalingsprijs op vervaldag wordt gespreid over de looptijd van de obligatielening.

## TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Uitgestelde belastingactiva	4914	4411	3619
Uitgestelde belastingpassiva	-3826	-3381	-2384
<b>Totaal netto uitgestelde belastingen</b>	<b>1088</b>	<b>1030</b>	<b>1235</b>

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
<b>Bij opening</b>	<b>1030</b>	1235	645
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening (toelichting 26)	59	-110	590
Andere bewegingen	-1	-95	-
<b>Op afsluitingsdatum</b>	<b>1088</b>	<b>1030</b>	<b>1235</b>

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

<b>Uitgestelde belastingpassiva</b> <i>(in duizenden euro)</i>	op verliezen	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<b>Op 1 januari 2010</b>	-	-	-	-11	-1801	-1812
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	26	-598	-572
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2010</b>	-	-	-	15	-2399	-2384
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	61	-1107	-1046
Andere	-	-	-	-	49	49
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2011</b>	-	-	-	76	-3457	-3381
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-	-	58	-503	-445
Andere	-	-	-	-	-	-
Overboeking naar de uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2012</b>	-	-	-	134	-3960	-3826

\* Het bedrag van € 49K in de rubriek "diversen" in 2011 betreft hoofdzakelijk de wijzigingen van uitgestelde belastingen die in verkoopresultaat werden geboekt en hebben betrekking tot het saldo van de linearisatie van de erelonen, werken en commissies.

## Uitgestelde belastingactiva

(in duizenden euro)

	op verliezen	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumenten	diversen*	Totaal
<b>Op 1ste januari 2010</b>	<b>1 171</b>	<b>971</b>	<b>1 131</b>	<b>-816</b>	<b>2 457</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	460	-79	712	69	1 162
Andere	-	-	-	-	-
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>1 631</b>	<b>892</b>	<b>1 843</b>	<b>-747</b>	<b>3 619</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	747	-217	541	-135	936
Andere	-144	-	-	-	-144
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>2 234</b>	<b>675</b>	<b>2 384</b>	<b>-882</b>	<b>4 411</b>
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	489	-453	468	-	505
Andere	-1	-	-	-	-1
Overboeking van uitgestelde belastingactiva	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>2 722</b>	<b>222</b>	<b>2 852</b>	<b>-882</b>	<b>4 914</b>

\* Het bedrag van € -1K in 2012 en € 144K in 2011 ingeschreven in "op verliezen" is van toepassing op het deel van de groep in de uitgestelde belastingen op meerwaarden op fotovoltaïsche panelen. Deze werd in het eigen vermogen van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, geboekt.

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 € 27 236 000 in 2012 (€ 30 598 000 in 2011 en € 27 035 000 in 2010).

## TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechts- zaken	Voorziening voor sanering	Totaal
<b>Op 1 januari 2010</b>	<b>1238</b>	<b>2725</b>	<b>652</b>	<b>2031</b>	<b>6646</b>
Min langlopend deel	-1 238	-2 725	-333	-2 031	-6 327
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>319</b>	-	<b>319</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	1 233	-	-	1 233
– Terugneming van overtollige bedragen	-	-	209	544	753
– Gebruik tijdens het boekjaar	915	1 819	86	419	3 239
<b>Op 31 december 2010</b>	<b>323</b>	<b>2 139</b>	<b>357</b>	<b>1 068</b>	<b>3 887</b>
Min langlopend deel	-323	-2 139	-333	-1 068	-3 863
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>24</b>	-	<b>24</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	150	715	-	-	865
– Terugneming van overtollige bedragen	150	-	6	507	663
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	825	-	13	838
<b>Op 31 december 2011</b>	<b>323</b>	<b>2 029</b>	<b>351</b>	<b>548</b>	<b>3 251</b>
Min langlopend deel	-323	-2 029	-333	-548	-3 233
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>18</b>	-	<b>18</b>
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					
– Verhoging van de voorzieningen	-	471	62	-	533
– Terugneming van overtollige bedragen	263	-	6	34	303
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	750	-	11	761
<b>Op 31 december 2012</b>	<b>60</b>	<b>1 750</b>	<b>407</b>	<b>503</b>	<b>2 720</b>
Min langlopend deel	-60	-1 750	-333	-503	-2 646
<b>Kortlopend deel</b>	-	-	<b>74</b>	-	<b>74</b>

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten de verbintenissen die door Banimmo ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. De duur daarvan stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op verbintenissen die door Banimmo werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

In 2009 heeft Banimmo zich tegenover de certificaathouders verbonden de huurinkomsten voor het gebouw Atlantic House te waarborgen gedurende 6 jaar vanaf de verkoop.

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

Op 31 december 2012, 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 bij de vorige eigenaars ligt. Ondanks twee beslissingen in haar nadeel, is Banimmo nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Daardoor kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgesteld. Eind 2012 heeft Banimmo een gedeelte van de voorziening teruggenomen ingevolge een nieuwe schatting. De globale kost van de saneringswerken werd hierdoor verlaagd tot € 435 K. In 2011 had Banimmo een gedeelte van de voorziening van € 507 K teruggenomen.

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 bodemsanering met betrekking tot het actief "Les Corvettes"; dit op basis van een raming van de globale saneringskosten door een gespecialiseerd studiebureau. Tijdens het boekjaar 2010 werd een groot gedeelte van de saneringswerken betaald. Eind 2012 is er nog steeds een voorziening van € 68 K.

## TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Handelsschulden	9498	5235	4928
Te betalen dividenden	73	111	106
Ontvangen voorschotten	1942	500	2794
Fiscale schulden	573	1309	573
Sociale schulden	504	507	448
Schulden m.b.t. financiële leasing	2378	-	-
Andere schulden	610	1938	2423
Over te dragen huur	0	1959	3059
<b>Totaal van handelsschulden en andere schulden</b>	<b>15578</b>	<b>11559</b>	<b>14331</b>
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-4579	-1718	-2203
<b>Kortlopende handelsschulden en andere schulden</b>	<b>8621</b>	<b>9841</b>	<b>12128</b>

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

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

De over te dragen huur in 2010 en 2011 is te verklaren door i) het innen in 2008 van een toegangsbijdrage in het gebouw Clamart die de periode tot 6 augustus 2017 dekt en ii) de huur van het gebouw Avenue du Bourget 1 (H3) die de periode dekt tot 31 december 2015. Deze post staat nu op nul door de verkoop van Clamart in 2011 en de verkoop van het vruchtgebruik van het gebouw H3 in 2012. Op het ogenblik van de verkoop werd de over te dragen huur van de boekwaarde van het actief afgetrokken.

De handelsschulden van 2012 omvatten een gedeelte van de aankoopprijs van het gebouw Mercedes voor een bedrag van € 3375K dat zal aangewend worden bij de vrijgave van het gebouw en 2015.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder "Andere schulden". De looptijden hiervan zijn identiek aan die van de huurovereenkomsten waarvoor deze waarborgen zijn aangegaan. De invloed van de actualisering van deze langlopende schulden is van te verwaarlozen betekenis.

De schulden mbt financiële leasing bestaan uit de netto boekwaarde van de geactualiseerde erfpachtvergoedingen voor het terrein H3. Dit erfpacht vervalt op 24 september 2033 maar Banimmo heeft de mogelijkheid om die overeenkomst te verlengen voor een termijn van 33 jaar en daarna eventueel nog eens voor 14 jaar.

	Minimum bedragen	Geactualiseerde bedragen
Op minder dan een jaar	194530,6 €	189040,4 €
Tussen een jaar en 5 jaar	778122,6 €	656813,4 €
Op langer dan 5 jaar	3112490,2 €	1532326,2 €
	4085143,4 €	2378180,0 €

De schuld mbt de financiële leasing van € 2378180 komt overeen met de geïndexeerde jaarlijkse vergoedingen verschuldigd tot op de volgende herzieningsdatum van de erfpacht overeenkomst. Het verschil tussen de

minimum en de geactualiseerde bedragen komt overeen met de toekomstige interestlast.

Toelichting 35 licht de operatie H3 verder op.

## TOELICHTING 19: KOSTEN VAN VERHURING

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Huur en erfpachtrechten	393	447	442
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	1668	1230	1169
Onroerende voorheffing en andere taksen	2633	2927	2264
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	-1847	-1995	-1484
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	1318	2917	3845
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	-87	-2332	-2338
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-760	-	-691
	<b>3318</b>	3194	3207

## TOELICHTING 20: NETTORESULTAAT UIT VERKOPEN

### A. Van vastgoed

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-317	1064	-
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	3543	3131	254
	<b>3226</b>	4195	254

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	900	30963	-
Andere opbrengsten met betrekking tot de verkopen	-30	-	-
Transactiekosten	-167	-1285	-
Reële waarden van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-1020	-28514	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-100	-
	<b>-317</b>	1064	-

Voor wat materiële vaste activa betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-	-
Transactiekosten	-	-	-
Nettoboekwaarde van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	-	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-	-
	<b>-</b>	-	-

Voor wat de voorraden betreft:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Opbrengst van de verkoop van voorraden	10422	19975	254
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	2560	-	-
Transactiekosten	-93	-345	-
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-9346	-16506	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	7	-
	<b>3543</b>	3131	254

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Opbrengst van de verkoop van deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	-	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte deelnemingen (toelichting 8)	-	-	-



## TOELICHTING 2I: WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

### A. Op vastgoedbeleggingen

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 128	-2 869	-2 978
	4 128	-2 869	-2 978

### B. Op voorraden

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
(Toevoegingen) aan waardeverminderingen	-200	-	-
Terugnemingen van waardeverminderingen	568	-	400
	368	-	400

De residuaire rechten op het pand H3 werden door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4825 K. Deze waarde komt overeen met de residuele waarde bekomen op een vastgoedproject met een oppervlakte van 34000 m<sup>2</sup> (conform de toelatingen opgenomen in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dat na het einde van het vruchtgebruik in 2023 zou ontwikkeld worden. De voornaamste aannames voor dit vastgoedproject die door de vastgoedexpert werden weerhouden zijn: i) een netto huur gebaseerd op een unitaire brutohuur van 138 €/m<sup>2</sup> kantooroppervlakte(actuele waarde) mits aftrek van de erfpachtcanon (actuele waarde), ii) een bouwkost (zonder honoraria en onvoorziene kosten) van

1 453 €/m<sup>2</sup>, iii) honoraria (architect, stabiliteitsingenieur, enz.) van 10%, iv) onvoorziene kosten van 3% en v) aan kapitalisatievoet van 6.50%. Deze residuele waarde in 2023 werd vervolgens geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8% om haar actuele waarde van € 4825 K te bekomen. Indien in deze waardering de kapitalisatievoet met 0.25% zou dalen, zou dit een positieve invloed hebben van € 1,4 miljoen op de waarde van de residuaire rechten. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0.25% zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 1,3 miljoen op de waarde van de residuaire rechten.

## TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Uitwinningsvergoedingen gebouwen in herontwikkeling	85	137	25
Kosten van energieaudit vastgoed	1	19	21
Andere lopende kosten op gebouwen	23	-248	5
Toevoegingen aan de voorzieningen	532	622	1 233
Terugnemingen en bestedingen van voorzieningen	-297	-507	-543
Waardevermindering op vorderingen	178	296	388
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-196	-151	-303
	326	168	826

In 2010 werd een sterke stijging van de voorziening voor de huurgarantie ten gunste van de vastgoedcertificaten "Atlantic Certificates" aangelegd ingevolge het vertrek van een belangrijke huurder uit het gebouw Atlantic House. In 2012 en 2011 werd deze voorziening aangepast in functie van de risico's op leegstand van dit gebouw waarvoor de huur door Banimmo werd gewaarborgd.

In de rubriek "Andere lopende kosten op gebouwen", omvat 2011 een terugvordering van een belasting van € 126 299 en een terugname van een belastingschuld van € 108 780 in ons voordeel ingevolge een beslissing van de administratie met betrekking tot het gebouw Meir 1-11 dat in 2003/2004 verkocht werd.

In 2012 werd een terugname van de voorziening van de saneringskosten van de site Albert Building voor een bedrag van € 34 K geboekt om het nog voor Banimmo bestaande risico in te tekken. Ook in 2011 en 2010 werden terugnames op voorzieningen geregistreerd (respectievelijk € 507 K en € 500 K).

In 2012 heeft Banimmo terugnames op fiscale voorzieningen geboekt op verkopen van voorgaande jaren voor een bedrag van € 223 K omdat de risico's door verjaring waren uitgedoofd.

## TOELICHTING 23: ADMINISTRatieve KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Personeelskosten en erelonen van het directiecomité (toelichting 24)	4428	4727	4266
Diensten en diverse goederen	2994	2849	2331
Kosten voor het bestuderen van dossiers	196	188	307
Afschrijvingen op materiële vaste activa	114	85	67
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	138	70	101
	<b>7870</b>	7919	7072

In 2012 bevatten de afschrijvingen op immateriële vaste activa een afschrijving van € 7897 op audiovisuele investeringen welke in aanmerking komen voor tax shelter tegenover een terugname van afschrijving van € 8000 in 2011 en een afschrijving van € 24000 in 2010.

In 2012 kennen afschrijvingen op immateriële vaste activa een stijging ten gevolge van een op informatica vlak investeringsprogramma dat eind 2011 werd doorgevoerd.

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

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

De administratieve kosten zijn in 2012 over het algemeen stabiel gebleven. De personeelskosten zijn licht gedaald door het vertrek van enkele personen in de onderneming. De diverse goederen en diensten zijn variabel in functie van verschillende posten.

## TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het directiecomité	3382	3754	3380
Kosten van sociale zekerheid	739	675	604
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	158	151	144
Andere	149	147	138
	<b>4429</b>	4727	4266
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>32,00</b>	<b>33,00</b>	<b>34,00</b>

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen te belope van 80 K€ in 2012 (155 K€ in 2011, 0 K€ in 2010 en € 149K in 2009). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

## TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Rentelasten op:			
– Bankleningen	1 623	793	581
– Kredietlijn	2 367	4 139	3 275
– Thesauriebewijzen	-	72	162
– Obligatielening	4 092	4 100	2 631
– Andere financiële schulden	-	102	86
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	951	156	176
– Intercalair intresten (gekapitaliseerd)	-	-156	-78
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	4 528	4 172	5 147
<b>Financiële kosten</b>	<b>13 561</b>	13 378	11 980
Rente-inkomsten	-3 500	-3 043	-1 302
Resultaten uit financiële leasing	-211	-	-
Andere financiële opbrengst	-30	-	-
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-112	-166	-232
Toevoeging (terugneming) voorziening voor risico's en kosten op financiële activa	-	-	-198
Winst op de realisatie van financiële activa	-	-747	-327
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-3 853</b>	-3 956	-2 059
<b>Totaal netto financiële kosten</b>	<b>9 708</b>	9 422	9 921

In 2012 bereiken de financiële kosten een totaal van € 13 561 000; een stijging tegenover vorig jaar (€ 13 378 000) en 2010 (€ 11 980 000).

De gemiddelde spread van de groep is gestegen ingevolge de herfinanciering van het gesyndiceerd krediet die in september 2011 plaatsvond, tegen duurdere voorwaarden als het historische krediet. De financiële lasten van dit jaar bevatten de kost over een volledig jaar van de obligatielening met warrant die in 2010 werd uitgegeven aan een vaste rentevoet van 5,15% voor een looptijd van 5 jaar.

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.

Banimmo past echter tot 2016 een indekkingstrategie toe op haar financiële schuld. Als gevolg van deze

strategie omvatten de financiële kosten een last van € 2 516 845 (tegenover een last van € 2 642 350 in 2011 en € 2 401 673 in 2010) afkomstig uit de uitoefening van bepaalde indekkingsinstrumenten aan residuele voorwaarden ten nadele van Banimmo.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen. Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2012 een impact van ongeveer € 818 618 (€ 699 657 in 2011 en € 825 192 in 2010) op de rentelasten hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk teniet gedaan door de waardeschommeling van de indekkingsinstrumenten.

De resultaten uit financiële leasing hebben betrekking op de verrichting H3 die verder wordt uitgelegd in toelichting 35.

## TOELICHTING 26: BELASTINGEN

### A. Uitsplitsing van de belastingen

De belastingen voor het boekjaar kan worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Courante belastingen	283	199	282
Uitgestelde belastingen	-59	110	-590
	<b>224</b>	309	-308

## 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:

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Resultaat vóór belastingen	2 898	1 470	148
Aanslagvoet	33,99%	33,99%	33,99%
<b>Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet</b>	<b>-985</b>	<b>-500</b>	<b>-50</b>
Aanpassing van de belastingen:			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	569	1 232	839
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	322	435	1 617
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	2 356	799	769
– op resultaten van vorige boekjaren	-	-	-
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-582	-769	-1 130
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	-238	-942	-842
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-1 666	-564	-892
– andere aanpassingen	-	-	-3
<b>Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar</b>	<b>-224</b>	<b>-309</b>	<b>308</b>
Resultaat vóór belastingen	2 898	1 470	148
Daadwerkelijke aanslagvoet	7,73%	21,02%	-208,11%

De daadwerkelijke aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door terugname van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de boeking van (i) de

waardering van overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijziging in reële waarde op vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten.

## C. Belastingen op de andere elementen van het globale resultaat

<i>(in duizenden euro)</i>	2012	2011	2010
Nettoresultaat van de periode	2 674	1 161	456
Winst op de reële waarde (tegenboeking winst op reële waarde) op financiële activa beschikbaar voor verkoop	7	192	-297*
fiscaal effect	-2	-65	-
Anderse wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa	-	232	-
fiscaal effect	-	-79	-
Anderse wijziging in de reserves op kortlopende financiële activa zonder fiscaal effect (terugname van verworpen uitgaven, fiscaal effect voorheen niet herkend als actieve belastinglatentie)	-4	-649	649
<b>Globaal nettoresultaat, na belastingen</b>	<b>2 675</b>	<b>792</b>	<b>808</b>

\* geen fiscaal effect (niet belastbare meerwaarden)

## TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering

	2012	2011	2010
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	2 678	1 163	456
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-	-	-
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	2 678	1 163	456
- waarvan toekomend aan aandelen A	2 431	1 057	414
- waarvan toekomend aan aandelen B	247	106	42
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
<b>- aandelen A</b>			
- aandelen B	10 208 874	10 208 874	10 233 943
Resultaat per aandeel na verwatering (in euro)	1 038 372	1 038 372	1 038 372
- aandelen A			
<b>- aandelen B</b>			
- actions A	0,24	0,10	0,04
- actions B	0,24	0,10	0,04

## TOELICHTING 28: DIVIDEND PER AANDEEL

Tijdens de boekjaren 2010 en 2011 werden de volgende dividenden toegekend; het dividend over 2012 komt overeen met het voorstel dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 21 mei 2013 heeft gemaakt.

	2012	2011	2010
<b>Gewoon dividend per aandeel</b>			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	3 066	3 066	3 975
Aantal gewone aandelen op 31 december	11 356 544	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	0,27	0,27	0,35
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	0,20	0,20	0,26
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	0,20	0,21	0,30
<b>Preferent dividend per aandeel van klasse B</b>			
Bruto toewijsbaar aan preferente aandeelhouders van klasse B (in duizenden euro)	-	-	-
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	1 038 372	1 038 372	1 038 372
Bruto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-
Netto preferent dividend per aandeel (in euro)	-	-	-

Het gewone brutodividend van 2012 dat aan de gewone algemene vergadering van 21 mei 2013 wordt voorgesteld, bedraagt € 0,27 per aandeel, goed voor een totaal dividend van € 3 066 266,88 dat op 31 mei 2013 betaalbaar zal worden gesteld. Gezien de harmonisering van de percentages van de roerende voorheffingen, zullen zowel de aandelen A met of zonder VVPR strip als de

aandelen B onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 25%.

Deze uitkering is niet onder de post Schulden verwerkt in de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2012, 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 2012 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 2012, 2011 en 2010 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

Sinds juli 2009 bezit Atlantic Certificates een optie tot verkoop aan Banimmo, tegen marktwaarde, van het onroerend geheel Atlantic House die uitoefenbaar is in 2014.

### 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)	2012	2011	2010
Te betalen huur	338	437	1 332
Te betalen erfpachtrechten	19 146	10 085	11 263
<b>Te betalen huur</b>	<b>19 484</b>	<b>10 522</b>	<b>12 595</b>
Op minder dan één jaar	227	252	335
Tussen 1 en 5 jaar	111	185	671
Op meer dan 5 jaar	-	-	326
	<b>338</b>	<b>437</b>	<b>1 332</b>
<b>Te betalen erfpachtrechten</b>			
Op minder dan één jaar	465	453	400
Tussen 1 en 5 jaar	2 280	1 810	1 908
Op meer dan 5 jaar	16 401	7 822	8 955
	<b>19 146</b>	<b>10 085</b>	<b>11 263</b>

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 € 7 444 000 in 2012, € 2 608 000 in 2011 en € 3 519 000 in 2010.

### 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 per 31 december 2012 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 85,2 miljoen en een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 105,4 miljoen teneinde de financiële schulden te waarborgen.

#### Andere ontvangen verbintenissen:

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo via de koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen.

De waarborgen die Banimmo van de huurders heeft ontvangen, bedroegen respectievelijk € 2 681 000 in 2012, € 2 197 000 in 2011 en € 2 262 000 in 2010.

### E. Andere rechten

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen.

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Op minder dan één jaar	13 202	14 797	16 380
Tussen 1 en 5 jaar	31 296	34 727	45 947
Op meer dan 5 jaar	13 864	16 662	27 252

De gecumuleerde waarde van toekomstige erfpacht canons verschuldigd tot op de eerste vervaldag van de erfpachtovereenkomst afgesloten tussen Lex84 (dochtervennootschap van de Banimmo groep) en Dolce La Hulpe NV (met Banimmo verbonden vennootschap) die niet kon worden ontbonden, vertegenwoordigt de volgende vervaldagen:

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
Op minder dan één jaar	75 000	75 000	75 000
Tussen 1 jaar en 5 jaar	300 000	300 000	300 000
Op meer dan 5 jaar	2 475 000	2 550 000	2 625 000

### TOELICHTING 3I: STRUCTUUR VAN DE GROEP

Door globale integratie in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen

	Land op 31.12.2012	% deelneming 31.12.2012	% deelneming 31.12.2011	% deelneming 31.12.2010
<b>BANIMMO NV (moederonderneming)</b>	<b>België</b>			
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LOZANA INVEST SA (verkocht in 2011)	België	-	-	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
BOUWEN EN WONEN NV (verkocht in 2011)	België	-	-	100,00%
TERVUEREN INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
MAGELLIN NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II NV (vereffening in 2012)	België	-	100,00%	100,00%
LUSO INVEST NV (oprichting in 2011)	België	62%	62,00%	-
BANIMMO FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
BANINVEST PREMIER SAS (oprichting in 2011)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
CLAMART RETAIL SAS (fusie met Banimmo France sas in 2011)	Frankrijk	-	-	100,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
MFSB SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS (oprichting in 2009)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
SAS DE LA HALLE SECRETAN (oprichting in 2011)	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
BANIMMO ERAGNY SAS (oprichting in 2010)	Frankrijk	100,00%	100,00%	100,00%
LE BAS NOYER SC (aankoop in 2010, fusie met Banimmo Eragny sas in 2011)	Frankrijk	-	-	100,00%
FON.COM SAS (aankoop in 2012)	Frankrijk	100,00%	-	-
POINT COURSE BAGATELLE SC (aankoop in 2012)	Frankrijk	100,00%	-	-
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (oprichting in 2012)	Frankrijk	100,00%	-	-

## Ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast

	Land op 31.12.2011	% deelneming 31.12.2012	% deelneming 31.12.2011	% deelneming 31.12.2010
SCHOONMEERS - BUGTEN NV (*)	Belgique	75,00%	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP NV (**)	Belgique	25,04%	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	Belgique	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	France	50,00%	50,00%	50,00%
CONFERINVEST NV (****)	Belgique	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE LA HULPE NV (****)	Belgique	49,00%	49,00%	49,00%
DOLCE CHANTILLY NV (****)	France	49,00%	49,00%	49,00%
MONTEA SCA BEVAK (***)	Belgique	12,93%	14,80%	14,80%
CITY MALL DEVELOPMENT NV (*****)	Belgique	25,00%	25,00%	25,00%
CITY MALL INVEST NV (*****)	Belgique	30,00%	30,00%	30,00%

- (\*) Banimmo nv houdt 50% van Schoonmeers Bugten nv rechtstreeks aan, en houdt 25% onrechtstreeks aan via een deelneming van 50% in Project Development Survey and Management cvba, dat 50% aanhoudt van Schoonmeers Bugten nv.
- (\*\*) Schoonmeers Bugten nv houdt een rechtstreekse deelneming van 33,38% aan in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (66,62%).
- (\*\*\*) Banimmo heeft ingeschreven op de kapitaalverhoging gelanceerd door Montea begin juli 2010, met het oog op risicospreiding. Banimmo heeft de tijdens deze kapitaalverhoging onderschreven aandelen geboekt onder "Kortlopende financiële activa". In 2011 heeft Banimmo deze financiële activa verkocht. Eind 2012 heeft Montea een kapitaalverhoging gedaan. Banimmo heeft niet ingeschreven op deze kapitaalverhoging waardoor het deelnemingspercentage daalt naar 12,93%. Montea blijft geconsolideerd door toepassing van vermogensmutatie ingevolge de betekenisvolle invloed van Banimmo die voortvloeit uit haar aanwezigheid in de beslissingsorganen, met twee bestuurders op een totaal van 11.
- (\*\*\*\*) Banimmo nv had Dolce La Hulpe nv voor 100% in handen tot 1 maart 2007. Deze onderneming had 100% van Dolce Chantilly sa in bezit. Na 1 maart 2007 houdt Banimmo nv 49% in handen en werd 51% gesyndiceerd aan twee financiële investeerders; er werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend. In september 2007 werd een holdingmaatschappij (Conferinvest nv) opgericht die de 100% deelnemingen in Dolce Chantilly sa en Dolce La Hulpe nv heeft overgenomen.
- (\*\*\*\*\*) Sedert eind augustus 2010 bezit Banimmo 25% in City Mall Development welke de vennootschap City Mall Invest controleert; in deze laatste vennootschap bezit Banimmo eveneens een deelneming van 30%. Economisch, middels haar deelneming in deze twee vennootschappen, bezit Banimmo 38,25% in de ontwikkeling van drie winkelcentra in Verviers, Namen en Charleroi.



## TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBONDEN ONDERNEMINGEN

### A. Aankoop van goederen en diensten

In 2010, 2011 en 2012 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt van Conferinvest voor een bedrag van € 400000.

In 2012, heeft Banimmo beheersvergoedingen geboekt van de groep The Loop, voor een bedrag van € 598000 (€ 1017019 in 2011 en € 94000 in 2010).

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

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

Vorderingen op Conferinvest NV (€ 259362), op Grondbank The Loop NV (€ 12602,45) en op Montea SCA (€ 1512,50) zijn onbetaald per 31 december 2012. Deze vorderingen zijn niet vervallen sinds meer dan 3 maanden en 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)	2012	2011	2010
Erelonen directiecomité	1085	1638	1548
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	49	49	50
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	68	68	68

### Vergoeding van het uitvoerend management

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de vennootschap en haar dochterondernemingen werd betaald aan de leden van het directiecomité (in totaal vier personen) bedroegen in 2012 in totaal € 1085050,40 (dit bedrag komt in haar totaliteit overeen met de globale bruto jaarlijkse vergoeding). In het kader van het preferent dividend op het geheel van uitstaande aandelen Klasse B werd er op 25 mei 2012 geen enkel bedrag vóór roerende voorheffing toegekend.

Het preferent dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité zoals omschreven in de sectie "Algemene inlichtingen". Het preferent dividend wordt uitgekeerd voor het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen.

"Er is geen voordeel voor het personeel op korte termijn, geen voordeel op gebied van werkgelegenheid, geen ander voordeel op lange termijn, geen vergoedingen ten gevolge van een beëindiging van de arbeidsovereenkomst of betalingen met betrekking tot aandelen die door de vennootschap aan de voornaamste bestuurders zijn toegekend.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de vennootschap of haar dochterondernemingen aan hen toegekend.

De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 335171,78. De globale jaarlijkse bruto vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 749878,62.

## D. Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2012	2011	2010
<b>Dolce La Hulpe NV - vervalddag 20.02.2019 (achtergestelde lening)</b>			
Dolce La Hulpe NV - vervalddag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	980	980	984
Dolce Chantilly SA - vervalddag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	490	490	492
Conferinvest NV - vervalddag 31.01.2014 (achtergestelde lening)	490	490	492
Conferinvest NV - vervalddag 20.02.2019 (achtergestelde lening)	12 250	12 250	12 250
Conferinvest NV - vervalddag 20.02.2019	1 470	1 470	1 475
City Mall Invest NV - vervalddag 27.08.2015	735	739	739
Les Jardins des Quais SNC	35 000	35 000	20 160
Schoonmeers-Bugten NV	5 000	1 058	2 983
PDSM SCARL	26	21	16
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	65	62	59
<b>Renteopbrengsten op de toegestane leningen</b>	<b>56 506</b>	<b>52 560</b>	<b>39 650</b>
<b>Dolce La Hulpe NV</b>			
Dolce Chantilly SA	47	56	46
Conferinvest NV	15	18	13
City Mall Invest NV	453	494	294
Les Jardins des Quais SNC	2 847	2 253	569
Schoonmeers-Bugten NV	115	92	133
PDSM CVBA	1	1	1
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	3	3	3
<b>Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis</b>	<b>3 481</b>	<b>2 917</b>	<b>1 059</b>

Behalve de leningen aan Conferinvest nv, Dolce Chantilly SA, Dolce La Hulpe nv en City Mall Invest, hebben de leningen aan verbonden ondernemingen geen vervalddag en leveren ze de volgende rente op:

- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 980 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,5%
- Ten overstaan van Dolce La Hulpe NV, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%
- Ten overstaan van Dolce Chantilly SA, 490 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 12 250 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 6 maand plus een marge van 1,75%
- Betaalbaar onder bepaalde opschortende voorwaarden: vanaf 12.05.2010 werd intrest aangerekend.

- Ten overstaan van Conferinvest NV, 1 470 K€ achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 2,25%
- Ten overstaan van Conferinvest NV, 735 K€ niet achtergestelde lening tegen Euribor 3 maand plus een marge van 3,50%
- Ten overstaan van City Mall Invest NV, 35 000 K€ achtergestelde lening tegen de vaste rente van 8%
- Ten overstaan van Les Jardins des Quais SNC, tegen de vaste rente van 5%
- Ten overstaan van Schoonmeers-Bugten NV, tegen de vaste rente van 6%
- Ten overstaan van PDSM CVBA, tegen de vaste rente van 5%

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

## TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
<b>Referentie aandeelhouders</b>				
<b>AFFINE</b>	<b>5 655 072</b>	<b>0</b>	<b>5 655 072</b>	<b>49,80</b>
<b>Management van banimmo</b>				
Strategy, management and investments bvba	1 617 281	290 614	1 907 895	16,80
André bosmans management bvba	279 182	233 509	512 691	4,51
Stratefin management bvba	61 616	171 583	233 199	2,05
Ccl invest bvba	28 302	145 996	174 298	1,53
<b>Total management de banimmo</b>	<b>1 986 381</b>	<b>841 702</b>	<b>2 828 083</b>	<b>24,90</b>
Ph properties investments bvba	0	161 670	161 670	1,42
Andere medewerkers van banimmo	0	35 000	35 000	0,31
	<b>0</b>	<b>196 670</b>	<b>196 670</b>	<b>1,73</b>
<b>Banimmo eigen aandelen</b>	109 298	0	109 298	0,96
<b>Free float</b>				
Waarvan				<b>22,61</b>
ETHIAS NV	476 380	0	476 380	4,19
<b>Rest van het publiek</b>	<b>2 091 041</b>	<b>0</b>	<b>2 091 041</b>	<b>18,41</b>
<b>Totaal</b>	<b>10 318 172</b>	<b>1 038 372</b>	<b>11 356 544</b>	<b>100,00</b>

## TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSSEN EN DE PERSONEN MET WIE ZIJ VERBONDEN ZIJN

### A. Émoluments des commissaires

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten</b>	€ 106 119
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	
- Andere controleopdrachten	€ 2 500
- Opdrachten van belastingadvies	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

### B. Émoluments de personnes avec lesquelles les commissaires sont liés

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten</b>	
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	€ 57 097
- Andere controleopdrachten	
- Opdrachten van belastingadvies	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

## TOELICHTING 35 INFORMATIE OVER HET VASTGOEDCOMPLEX H3

Het vastgoedcomplex H3 gelegen Bourgetlaan 1 te Evere, geboekt als voorraad heeft in het boekjaar 2012 het voorwerp uitgemaakt van opeenvolgende ingewikkelde verrichtingen, die Banimmo toelieten:

- Enerzijds een resultaat ingevolge overdracht van € 3433K te boeken als gevolg van de behandeling als financiële leasing van de hernieuwing van de overeenkomst tot vruchtgebruik tussen Banimmo en de Europese Commissie; en
- Anderzijds een resultaat ingevolge de waardeschommeling van € 4238K als gevolg van de klassering en waardering van de residuaire rechten op onroerende

goederen die als vastgoedbeleggingen beschouwd worden. Overeenkomstig de IAS normen 17.19, 40.6 en 40.25 werd de initiële kost van die rechten bepaald overeenkomstig de voorschriften voorgeschreven voor een overeenkomst van financiële leasing. De waardering op het einde van het boekjaar is gebaseerd op het model van de juiste waarde van toepassing op vastgoedbeleggingen.

### Historiek

In 2009 werd het vastgoedcomplex H3, inclusief de daaraan grenzende parkeeroppervlaktes, als voorraad geboekt ingevolge de wil van de Raad van Bestuur om

dat gebouw na de herontwikkeling ervan exclusief tot verkoop te bestemmen. Op de investeringswaarde van € 14001K werd een waardevermindering geacteerd waardoor de geconsolideerde netto boekwaarde teruggebracht werd tot € 11751 zodat die waarde niet hoger ligt dan de overeenkomstig IAS 2 gerealiseerde netto waarde. Deze waarde werd van bij het begin onderverdeeld in een gedeelte "constructies" en een gedeelte "terrein/erfpacht" dat gelijkgesteld wordt aan een huurrecht.

In 2011 heeft de Raad van bestuur beslist het gebouw H3 en de daaraan grenzende parkeerruimte op te splitsen om ze een verschillende bestemming te geven. Daarna werd die parkeeroppervlakte overgedragen naar de vennootschap Magellin (vennootschap opgenomen in de consolidatieperimeter). Op die manier maakten een investeringswaarde van € 1857K en een gedeelte van de waardevermindering van € 568K in proportie tot de oppervlaktes, het voorwerp uit van een interne verkoop, zonder winst of verlies.

Het vastgoedcomplex H3 had eind 2011 dus een investeringswaarde van € 10498K (waarvan € 1868K voor het gedeelte terreinen/erfpacht en € 8630K voor het gedeelte "constructies") waarop een waardevermindering van € 1682K (waarvan € 299K voor het gedeelte terreinen/erfpacht en € 1383K voor het gedeelte "constructies") werd geboekt.

### Hernieuwing van de overeenkomst tot vruchtgebruik met OIB in het tweede semester van 2012

In een akte dd. 23 januari 2012 heeft Banimmo de overeenkomst voor het vruchtgebruik van het vastgoedcomplex H3 met de Europese Commissie hernieuwd (daarbij werden de clausules voor vervroegde beëindiging en wijziging van de huur weggelaten), de vervalddag wordt aldus 24 september 2023.

De vergoedingen die de huurder moet betalen, zijn:

a. de vergoedingen op het gedeelte "constructie".

De aard en de staat van het gebouw laten ons toe te bevestigen dat de duur van het contract het grootste deel van de economische levensduur van het gebouw dekt. Bovendien bedraagt de geactualiseerde waarde van de nieuwe van de huurder te ontvangen betalingen bijna evenveel als de juiste waarde van de constructies. De vergoedingen voor het vruchtgebruik op die constructies worden dus geboekt als financiële leasing overeenkomstig de voorschrift IAS 17.

b. de vergoedingen voor het vruchtgebruik van het gedeelte terrein/erfpacht worden als gewone huur geboekt.

### In het tweede semester van 2012

1. De schuldvorderingen voor het vruchtgebruik maakten het voorwerp uit van een overeenkomst tot overdracht aan de Federale Verzekering. Banimmo is van oordeel dat door deze overdracht alle risico's en voordelen verbonden aan de eigendom van dat actief werden overgedragen gelet op het feit dat haar blootstelling aan risico's onbestaande is geworden in verhouding tot de totale veranderlijkheid (in termen van bedragen en timing) van de actuele waarde van de toekomstige netto geldstromen verbonden aan het actief. Banimmo is

derhalve van mening dat zij door de volledige overdracht van risico's en voordelen verbonden aan die schuldvorderingen beantwoordt van de voorwaarde van IAS 39 voor het wegboeken van een financieel actief.

2. Als gevolg van de hierboven uiteengezette elementen, heet de raad van bestuur van Banimmo geoordeeld dat de residuaire rechten van het onroerend goed moesten geherclassificeerd en gewaardeerd worden overeenkomstig de bepalingen voor vastgoedbeleggingen (IAS 40) vermits dit goed niet meer tot verkoop bestemd is in het kader van de gewone activiteiten maar op lange termijn zal gehouden worden en ten minste tot het einde van het contract van vruchtgebruik zonder dat het gelet op de huidige stand van zaken mogelijk is om te anticiperen op het lot van dit recht op de contractuele vervalddag.

### Op boekhoudkundig vlak

- De hernieuwing van de vruchtgebruikovereenkomst liet toe om een meerwaarde van € 3433K te boeken op de overdracht van de constructies. Vermits het gaat over een resultaat dat voortvloeit uit een verandering op financiële leasing, wordt het geklasseerd volgens de principes die door de entiteit gehanteerd worden voor verkopen.

- De klassering en waardering van de residuaire rechten op onroerende goederen die voortaan beschouwd worden als vastgoedbeleggingen laten toe een positieve waardeschommeling van € 4238K te genereren, op basis van een verslag van een vastgoeddeskundige.

### In de financiële staten op 30 juni 2012

De vruchtgebruikovereenkomst met de Europese Commissie werd beschouwd als een gewone huurovereenkomst van een vastgoedcomplex in voorraad. Vermits, de onderhandelingen over de overdracht van het goed niet afgerond waren op het moment van het opstellen van de financiële staat, werd enkel de terugneming van de waardevermindering van € 1682K geboekt.

Rekening houdend met de uiteindelijk aanvaarde boekhoudkundige verwerking, zullen de financiële staten aangepast worden met een verhoging van het resultaat van € 1381K tot gevolg die voortvloeit uit de herkwalificatie in financiële leasing van het vruchtgebruik contract op de constructies.

Deze verhoging wordt bekomen door de meerwaarde op verkoop van constructies (€ 3433 K) te verhogen met de financiële opbrengsten die voortkomen uit de actualisatieberekening (€ 115K), wat een totaal resultaat op deze operatie van € 3548 K geeft. Dit resultaat is verminderd met:

- € 1682K met betrekking tot de terugname van de waardevermindering die reeds werd geboekt in de financiële staten op 30 juni 2012 et die inbegrepen is in het hierboven vernoemd verkoopresultaat

- € 485K met betrekking tot de vruchtgebruikvergoedingen op de constructies gedurende de eerste 6 maanden van het jaar, die in de financiële staten op 30 juni 2012 in het huurresultaat zijn opgenomen en die ook inbegrepen is in het hierboven vernoemd verkoopresultaat

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2010

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2010

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

### Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo N.V. en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balans totaal bedraagt KEUR 410320 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van KEUR 456.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening

als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2010 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling.

Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 11 april 2011

Mazars Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Xavier DOYEN

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2011

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

### Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo N.V. en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2011, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globale resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt KEUR 376.260 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van KEUR 1.161.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening

als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2011 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling.

Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 11 april 2012

Mazars Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Xavier DOYEN

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 2012

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

### Verslag over de geconsolideerde financiële overzichten - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële overzichten over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het totaal van het overzicht van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt KEUR 403685 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar (aandeel Groep) van KEUR 2678.

### Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële overzichten die geen afwijking van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten.

### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële overzichten tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële overzichten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële overzichten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële overzichten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde financiële

overzichten, die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële overzichten als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap BANIMMO per 31 december 2012 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële overzichten te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële overzichten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële overzichten. 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 voorziensbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 22 april 2013

Mazars Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door  
Xavier DOYEN

# 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 21 mei 2013. 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 euro)

	2012	2011	2010	2009
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>	<b>201994232</b>	<b>204376035</b>	<b>211129833</b>	<b>203902845</b>
Oprichtingskosten	939632	1324987	1710341	579677
Immateriële vaste activa	272152	282966	36202	81757
Materiële vaste activa	21096670	21712794	22343800	58327115
Financiële vaste activa	179685778	181055288	187039490	144914296
<b>Vlottende activa</b>	<b>50160761</b>	<b>50522210</b>	<b>59277554</b>	<b>9916611</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-	-	-
Voorraden en bestellingen in uitvoering	43509254	41152333	40377134	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2308633	3192070	3455434	6117654
Geldbeleggingen	1050454	1092049	11324106	1307940
Liquide middelen	1368664	2991961	2206023	614387
Overlopende rekeningen	1923756	2093797	1914857	1876630
<b>Totaal der activa</b>	<b>252154993</b>	<b>254898245</b>	<b>270407387</b>	<b>213819456</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	<b>141911478</b>	<b>140793721</b>	<b>141051829</b>	<b>140557580</b>
Kapitaal	132015738	132015738	132015738	132015738
Uitgiftepremies	392133	392133	392133	-
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-	-	-
Reserves	7121812	6953345	6920722	6789158
Overdragen winst	2381795	1432505	1723236	1752684
Kapitaalsubsidies	-	-	-	-
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>2575416</b>	<b>3106383</b>	<b>3737113</b>	<b>6373555</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	2575416	3106383	3737113	5982518
Uitgestelde belastingen	-	-	-	391037
<b>Schulden</b>	<b>107668099</b>	<b>110998141</b>	<b>125618445</b>	<b>66888321</b>
Schulden op meer dan één jaar	94321551	101027319	81925569	27604163
Schulden op ten hoogste één jaar	9554717	6556099	39703236	37437768
Overlopende rekeningen	3791831	3414723	3989640	1846390
<b>Totaal der passiva</b>	<b>252154993</b>	<b>254898245</b>	<b>270407387</b>	<b>213819456</b>



(in euro)

2012

2011

2010

2009

## RESULTATENREKENING

Bedrijfsopbrengsten	11 299 793	16 651 721	7 007 627	17 316 247
Bedrijfskosten	15 016 054	20 549 660	8 737 099	16 224 154
<b>Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)</b>	<b>-3 716 261</b>	<b>-3 897 939</b>	<b>-1 729 472</b>	<b>1 092 093</b>
Financiële opbrengsten	17 064 981	11 516 060	13 639 489	6 682 102
Financiële kosten	7 884 347	8 169 148	8 340 016	7 331 021
<b>Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting</b>	<b>5 464 373</b>	<b>-551 028</b>	<b>3 570 001</b>	<b>443 174</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	354 047	6 172 104	253 061	11 236 865
Uitzonderlijke kosten	1 634 396	2 812 918	137 193	52 398
<b>Winst (verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	<b>4 184 024</b>	<b>2 808 159</b>	<b>3 685 869</b>	<b>11 627 641</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-	-	391 037	232 245
Belastingen op het resultaat	-	-	-	-1 076 478
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>4 184 024</b>	<b>2 808 159</b>	<b>4 076 906</b>	<b>12 936 364</b>
Overboeking naar de belastingsvrije reserves	-	-	-	-
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>4 184 024</b>	<b>2 808 159</b>	<b>4 076 906</b>	<b>12 936 364</b>

## RESULTAATVERWERKING

<b>Te bestemmen winst</b>	<b>5 616 529</b>	4 531 395	5 829 590	16 419 860
Te bestemmen winst van het boekjaar	4 184 024	2 808 159	4 076 906	12 936 364
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	1 432 505	1 723 236	1 752 684	3 483 496
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>41 533</b>	108 376	72 436	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-	-	-
Aan de reserves	41 533	108 376	72 436	-
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>210 000</b>	141 000	204 000	954 449
Aan de wettelijke reserves	210 000	141 000	204 000	647 000
Aan de overige reserves	-	-	-	307 449
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>2 381 795</b>	1 432 505	1 723 236	1 752 684
<b>Uit te keren winst</b>	<b>3 066 267</b>	3 066 267	3 974 790	13 712 727
Vergoeding van het kapitaal	3 066 267	3 066 267	3 974 790	13 712 727

# AANVULLENDE INFORMATIE



AO Van Reysschoot- Gent

## I. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### I.1. Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2012 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 132015738, verdeeld over 11356544 aandelen, waarvan 10318172 aandelen van categorie A en 1038372 aandelen van categorie B, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B werden initieel onderschreven door het Management en geven naast het gewoon dividend recht op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend loopt af na de dividenduitkering met betrekking tot het boekjaar 2016, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die beslist met inachtneming van de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

### I.2. Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Naast de aandelen van categorie A en van categorie B heeft de vennootschap ook 75000 obligaties uitgegeven elk verbonden met 35 warrants (op de dag van de uitgifte werden de warrants afgesplitst en worden ze afzonderlijk genoteerd op NYSE Euronext Brussels), hetzij een totaal van 2625000 warrants. Er bestaan geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

### I.3. Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2012 bezat Banimmo 109298 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

### I.4. Historiek van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaalwijziging (€)	Maatschappelijke kapitaal (€)	Aantal aandelen (#)
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum 86508000	/	86508000	8653100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11245250	75262750	8653100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19220	75281970	8653100
31/12/2005	/	/	75281970	8653100
31/12/2006	/	/	75281970	8653100
29/06/2007	1ste verhoging	+54961431	130243401	11272147
26/07/2007	2de verhoging	+1772337	132015738	11356544
31/12/2007	/	/	132015738	11356544
31/12/2008	/	/	132015738	11356544
31/12/2009	/	/	132015738	11356544
31/12/2010	/	/	132015738	11356544
31/12/2011	/	/	132015738	11356544
31/12/2012	/	/	132015738	11356544

## 2. OPRICHTINGSAKTE EN STATUTEN

### 2.1. Maatschappelijk doel

Banimmo heeft tot doel, voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in België als in het buitenland:

1. 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.

2. 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.

3. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.

4. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.

5. Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
6. Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.
7. Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
8. Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.
9. 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 uiteindelijk belang van de inschrijvers op certificaten.

Banimmo kan alle verrichtingen doen die noodzakelijk of nuttig zijn voor of betrekking hebben op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, hierin begrepen het verwerven of houden van financiële instrumenten.

Zij zal eveneens mandaten van bestuurder of vereffenaar kunnen uitoefenen in andere vennootschappen.

## 2.2. Raad van Bestuur

### Samenstelling

Banimmo wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit ten minste zes (6) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij / zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn

herkiezbaar. Het mandaat van de uittredende 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 onder zijn leden eveneens een vicevoorzitter aanduiden.

### 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 gelijkwaardig 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 van zijn collega's vertegenwoordigen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Wanneer, in een raad van bestuur die geldig is samengesteld, één of meer bestuurders of hun vertegenwoordigers zich onthouden te stemmen, worden de beslissingen geldig aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dit vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van alle bestuurders. In dergelijk geval geldt een voorstel van beslissing, voorafgegaan door een omstandige uiteenzetting van de motieven, als besluit van de raad van bestuur indien het voorstel tegelijk aan alle bestuurders werd meegedeeld en dit voorstel schriftelijk, onvoorwaardelijk en unaniem door de bestuurders werd goedgekeurd. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal of voor elke beslissing van de raad van bestuur die moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

### Dagelijks bestuur

De raad van bestuur mag het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, die al dan niet leden van de raad van bestuur zijn. Zij treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, naar gelang de beslissing van de raad van bestuur. De raad van bestuur kan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de dagelijks bestuurder(s) beperken. Deze bevoegdheidsbeperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

### Directiecomité

De raad van bestuur heeft een directiecomité opgericht, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn, en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan dit directiecomité, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven de volgende bevoegdheden en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- de benoeming van de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO") en de secretaris-generaal van de vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de vennootschap, of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met

de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;

- het voorstel tot benoeming van de leden van het directiecomité van de vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftientwintig percent (25%) van de activa van de vennootschap);
- de goedkeuring van het algemeen beleid van de vennootschap en de groep, met dien verstande dat de strategie van de vennootschap en haar groep elk jaar uitgestippeld wordt voor periodes van vijf (5) jaar;
- de goedkeuring van het driejarig "business plan", dat elk jaar geactualiseerd en aangepast dient te worden;
- de goedkeuring van het jaarlijkse budget, dat volgende elementen omvat:
  - de inkomsten en lasten (met betrekking tot onroerend goed en andere);
  - de verkoop van bepaalde activa met een minimale nettoprijs;
  - de uitgaven ("Capital Expenditures") voor elke investering;
  - de uitgaven ("Capital Expenditures"), zowel in kosten als in honoraria, voor elke ontwikkeling;
- een budget voor de verwerving van activa;
- de goedkeuring van de afwijkingen op het goedgekeurde budget, met name van elke verkoop voor een bedrag lager dan vijftienentwintig percent (95%) van de nettoprijs goedgekeurd in het kader van het budget, of van elke overschrijding van een goedgekeurde investeringsuitgave ("Capital Expenditures") van ten minste tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250 000) per actief;
- de goedkeuring van elke verwerving of elke investering waarvan de globale kostprijs (budget van (her) ontwikkeling inbegrepen) een bedrag van vijf miljoen euro (€ 5 000 000) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5 000 000), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de werkwijze van het directiecomité, evenals de wijze van aanstelling van zijn leden, hun afzetting, hun eventuele

vergoeding en de duur van hun opdracht. Tenzij de raad van bestuur er anders over beslist, handelt het directiecomité als college.

De raad van bestuur kan eveneens beperkingen aanbrengen aan de bevoegdheden die hij toekent aan het directiecomité. Dergelijke beperkingen zijn niet tegenstelbaar aan derden.

Indien een rechtspersoon tot lid van het directiecomité benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

### Adviserende comités

De raad van bestuur heeft twee adviserende comités opgericht en georganiseerd, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité, elk samengesteld uit 3 bestuurders. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

### 2.3. Categorieën en rechten verbonden aan de aandelen

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

### 2.4. Wijziging van de rechten van de aandeelhouders

De rechten van de aandeelhouders zijn wettelijk en statutair vastgelegd. Zij kunnen gewijzigd worden overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen.

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

#### Samenstelling en bevoegdheden

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

#### Vergaderingen

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

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

het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uitgedennde of ontbrekende bestuurders en de commissaris, spreekt zich uit – bij afzonderlijke stemming – over het remuneratieverslag en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

Een buitengewone algemene vergadering – of een bijzondere algemene vergadering in de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen – kan op elk moment worden samengeroepen om te 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.

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

#### Toelatingsformaliteiten

##### Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

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

De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering, aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, dat hij deel wil nemen aan de algemene vergadering, door het verstoren aan het adres aangeduid in de oproepingen van een origineel ondertekend formulier op papier.

Uiterlijk op dezelfde dag legt de houder van gedematerialiseerde aandelen aan de vennootschap, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, een attest voor,, afgeleverd door de erkende rekeninghouder of door de vereffeninginstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De emittent van certificaten die betrekking hebben op effecten op naam is verplicht zich in deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap, die hiervan melding maakt in het register van gezegde effecten. De emittent die nalaat deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de vennootschap kan enkel deelnemen aan

de stemming tijdens de algemene vergadering indien de geschreven verklaring die zijn voornemen vermeldt om deel te nemen aan de algemene vergadering, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen voorzien in de tweede paragraaf van dit artikel, zijn hoedanigheid van emittent preciseerd.

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

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

### Lastgevingen en volmachten

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

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

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder geschiedt schriftelijk en moet ondertekend worden door de aandeelhouder. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren op het adres aangeduid in de oproepingen. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de 6de dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

### Toegangformaliteiten

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

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

### Andere effecten

De houders van winstbewijzen, aandelen zonder stemrecht, obligaties, warrants, of andere effecten uitgegeven door de vennootschap, alsook de houders van certificaten uitgegeven met de medewerking van de vennootschap die door haar uitgegeven effecten vertegenwoordigen, kunnen de vergadering van aandeelhouders bijwonen in de mate dat de wet hun dit recht en, in voorkomend geval, het recht om deel te nemen aan de stemming, toekent. Indien zij wensen eraan deel te

nemen, zijn zij onderworpen aan dezelfde formaliteiten van voorafgaande kennisgeving, toegang, vorm en neerlegging van de volmachten, als deze opgelegd aan de aandeelhouders.

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

#### Verkrijging van eigen aandelen

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

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

Voorgaande machtiging werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011 en is geldig gedurende achttien (18) maanden.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter 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 17 mei 2011, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden.

### Machtiging om het toegestaan kapitaal te gebruiken in geval van openbaar overnamebod op de effecten van de vennootschap

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, in geval van een openbaar bod tot overname van de effecten van de vennootschap, het kapitaal te verhogen onder de voorwaarden voorzien in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie (3) jaar bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. De kapitaalverhogingen waartoe besloten werd in het kader van deze machtiging zullen toegerekend worden aan het resterend deel van het toegestaan kapitaal, voorzien in artikel 6 van de statuten.

## 27. Mededeling ontvangen in toepassing van artikel 74 §8 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overnamebiedingen

Op 29 augustus 2012, zijn de participaties van de aandeelhouders als volgt:

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
<b>AFFINE</b>	<b>5 622 072</b>	<b>49,51%</b>
<b>HOLDAFFINE</b>	<b>33 000</b>	<b>0,29%</b>
<b>MANAGEMENT</b>	<b>2 845 083</b>	<b>25,05%</b>
SMI	1 886 895	16,62%
ABM	512 691	4,51%
STRATEFIN	250 199	2,20%
CCL	195 298	1,72%
<b>PHPI</b>	<b>257 364</b>	<b>2,27%</b>

Voor een gedetailleerd overzicht van de huidige aandeelhoudersstructuur, zie pagina 52 (toelichting 33 aandeelhoudersstructuur).

## 28. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwerft, moet aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) 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 de omstandigheden zich voordoen waarvoor de kennisgeving verplicht is. Van elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten, tot stand gekomen in dezelfde omstandigheden als deze vermeld in de vorige alinea, moet tevens kennis gegeven worden aan de raad van bestuur van de vennootschap en aan de FSMA wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.

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

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

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

## 29. Kapitaalswijziging

Op grond van het Belgisch vennootschapsrecht en de statuten van de vennootschap, kan de vennootschap haar maatschappelijk kapitaal verhogen of verminderen door een beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap genomen met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering waarop minstens 50% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap aanwezig of vertegenwoordigd is.

### Voorkeurrecht

In geval van verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden de aandelen die in speciën worden onderschreven eerst aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen vertegenwoordigd wordt. De termijn gedurende welke het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend, wordt vastgesteld door de algemene vergadering of, desgevallend, door de raad van bestuur, en kan niet korter zijn dan vijftien (15) dagen, te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

Het voorkeurrecht is verhandelbaar gedurende de ganse inschrijvingstijd binnen de perken van de overdraagbaarheid van de aandelen.



De raad van bestuur kan beslissen dat het geheel of gedeeltelijk niet gebruiken door de aandeelhouders van hun voorkeurrecht, tot gevolg heeft dat het proportioneel aandeel van de aandeelhouders die hun voorkeurrecht reeds hebben uitgeoefend, verhoogt; hij bepaalt ook de wijze van deze inschrijving. De raad van bestuur heeft eveneens het recht om, onder de door hem vast te stellen voorwaarden, alle overeenkomsten af te sluiten om de inschrijving op het geheel of een deel van de te plaatsen aandelen te verzekeren. In het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden voorzien in artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen, kan de algemene vergadering het voorkeurrecht beperken of opheffen.

In geval van kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, kan de raad van bestuur eveneens, in het belang van de vennootschap en onder de voorwaarden voorgeschreven door artikelen 603, alinea 3, en 596 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht beperken of afschaffen, zelfs dat in het voordeel van één of meerdere wel bepaalde personen, andere dan de personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

### Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen door de uitgifte van een aantal aandelen, of van financiële instrumenten die recht geven op een aantal aandelen, voor een bedrag van maximum honderd tweeëndertig miljoen vijftienduizend zeventienhonderd achtendertig euro (€ 132.015.738), met dien verstande dat dit, overeenkomstig artikel 603, alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen, niet tot gevolg mag hebben dat het kapitaal in één of meerdere malen verhoogd wordt tot een bedrag dat hoger is dan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal. De raad van bestuur kan deze bevoegdheid gebruiken ter gelegenheid van de uitgifte van de effecten waarvan sprake in artikel 14 van de statuten.

De verhoging(en) van het kapitaal waartoe krachtens deze bevoegdheid wordt besloten kunnen geschieden:

- hetzij door nieuwe inbrengen in speciën of in natura, gebeurlijk met inbegrip van een onbeschikbare uitgiftepremie, waarvan de raad van bestuur het bedrag vaststelt, en door het creëren van nieuwe aandelen, die zullen genieten van de door de raad van bestuur vast te stellen rechten,
- hetzij door omzetting van reserves, zelfs onbeschikbare, of van uitgiftepremies, en met of zonder het creëren van nieuwe aandelen.

Deze bevoegdheid wordt aan de raad van bestuur toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar, die een aanvang neemt op datum van de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, i.e. 20 juni 2011.

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

In geval van kapitaalverhoging door de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de raad van bestuur de uitgiftepremies, indien er zijn, moeten toewijzen aan een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal vormen en

die, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal door de raad van bestuur, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen verminderd of opgeheven worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend onder de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen.

### 3. CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Op 24 mei 2007 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management (de "Aandeelhouders") die gewijzigd werd op 26 maart 2010, op 26 en op 28 juli 2011.

Deze overeenkomst legt de principes van een deugdelijk bestuur vast overeenkomstig de in België geldende normen (art. 522, §1 w.venn.) met inachtnaam van de volheid van beslissingsbevoegdheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur is belast met het algemeen beleid en de zaken die, conform de statuten, zijn voorbehouden aan de raad van bestuur.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum waarop zij automatisch afloopt indien zij niet werd verlengd. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

**Strategie en autonomie:** de Aandeelhouders verenigen zich om de activiteiten van Banimmo in het kader van haar nichestrategie als onafhankelijk bedrijf te ontwikkelen. Ze zullen bij het nemen van hun beslissingen elke inmenging van hun eigen ondernemingsstrategie of vermogensbelangen vermijden.

**Raad van bestuur:** het algemene beleid van de Banimmo groep, de krachtens artikel 21 van de statuten en art. 6.2. van het Corporate Governance Charter voorbehouden materies en het toezicht op het directiecomité vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Haar samenstelling geeft de wil van de Aandeelhouders weer om de controle op de vennootschap te delen omdat drie leden van de raad van bestuur aangeduid worden door Affine, drie door het Management en vier leden onafhankelijk zijn. Het voorzitterschap wordt verzekerd door Affine.

**Overleg tussen de Aandeelhouders:** Affine en het Management komen op geregelde tijdstippen samen om te overleggen over de transacties en de door de raad van bestuur te nemen beslissingen voor te bereiden, maar die vergaderingen vormen geen beslissingsorgaan en vervangen noch de raad van bestuur, noch het directiecomité. De leden van het Management maken onderling ook een aantal afspraken om te overleggen en ze hebben elkaar wederzijds een voorkeurrecht en voorkeurrecht toegekend op hun Banimmo aandelen.

**Beleid betreffende dividenduitkering:** het Management bezit, met uitzondering van 35.000 aandelen in handen van bepaalde medewerkers, alle aandelen van categorie B, hetzij 9,1% van het kapitaal van Banimmo. Het aantal aandelen van categorie B zal niet toenemen. Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend, dat voor het gewoon dividend wordt uitgekeerd en jaarlijks bepaald wordt op basis van een niveau van economische

rentabiliteit op economisch eigen vermogen, berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 39 van de statuten van de vennootschap. Dit recht op een preferent dividend zal uitdoven in 2017, na het uitkeren van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2016.

## 4. VERKLARINGEN

### 4.1. Verantwoordelijke personen

Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen, CEO Prins Boudewijnlaan 19 – 1150 Brussel,

Stratrefin 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 vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

Deze personen verklaren dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website (HYPERLINK "<http://www.banimmo.be>" "[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
- alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit registratiedocument;
- de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit registratiedocument.

## 5. WERKNEMERS

Op 31 december 2012 telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse, allen werkzaam op de exploitatiezetel). Daarnaast telde Banimmo France, op 31 december 2012, 6 werknemers (5 voltijdse en 1 deeltijdse). De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2011, telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse),

tegenover 24 werknemers in 2010 en 24 einde 2009. Voor Banimmo France, waren dit 6 werknemers in 2011 en 5 werknemers eind 2010, allen voltijds, tegenover 5 voltijdse werknemers eind 2009.

## 6. 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 € 10.400,91 en een terugname op de provisie van € 34.299,09 in 2012, blijft er nog een provisie van € 435.300,00 die ruimschoots de door de deskundige geraamde kosten om de sanering af te werken dekt. Daarnaast blijft een provisie van € 68.000 aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Corvettessite beschikbaar. Dit zijn de enige voorzieningen die door Banimmo ter dekking van een milieurisico werden aangelegd.

## 7. RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij een aantal geschillen, waarvan het merendeel met een beperkte invloed.

Het gaat onder andere over geschillen met betrekking tot afgewerkte werven.

Voor de rest worden de belangrijkste geschillendossiers hieronder beschreven. Ze betreffen Dolce La Hulpe, dochter van Conferinvest waarvan de Groep 49% van de aandelen bezit.

### 7.1. Rechtszaken tegen Dolce La Hulpe

Wat het dodelijke ongeval betreft dat in februari 2008 gebeurde werden de verschillende bij het project tussenkomende partijen doorverwezen naar de correctionele rechtbank wegens onvrijwillige doodslag door onvoorzichtigheid of door gebrek aan de nodige voorzorgsmaatregelen.

Het geschil met ORES-SEDILEC werd in der minne afgesloten.

### 7.2. Rechtszaken ingeleid door Dolce La Hulpe

De Groep deed afstand van haar vordering om betaling te verkrijgen van een aantal kosten gemaakt voor het project "one day clinic".

Het Openbaar Ministerie bij de Raad van State onderzoekt het beroep dat werd ingesteld tegen de weigering van het Waals Gewest om een premie toe te kennen voor de installatie van zonnepanelen.

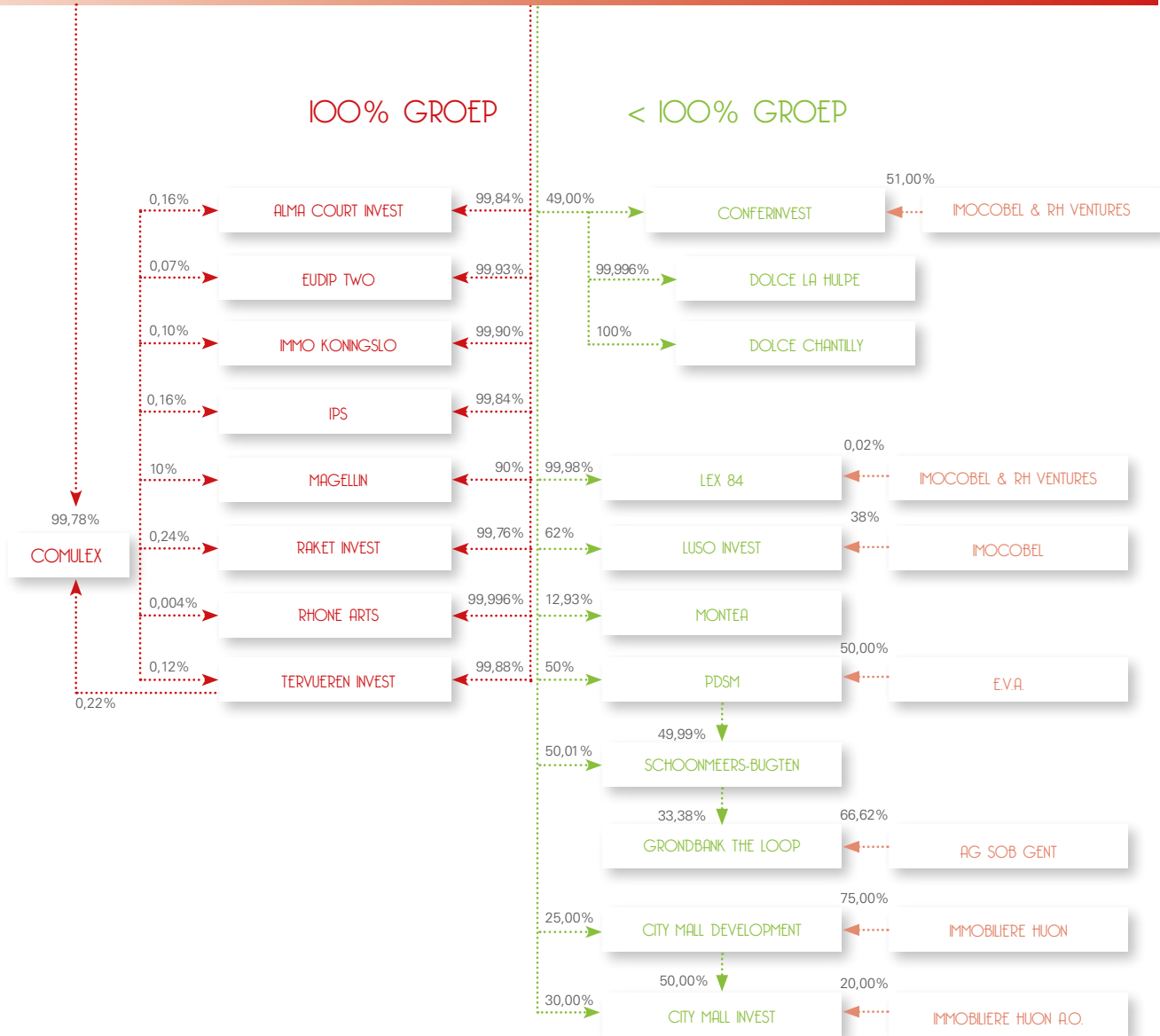
## 8. COMMISSARIS

De commissaris is Mazars Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Marcel Thiry laan 77, bus 4, 1200 Brussel, vertegenwoordigd voor de uitoefening van zijn opdracht door Xavier Doyen, benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 18 mei 2010.

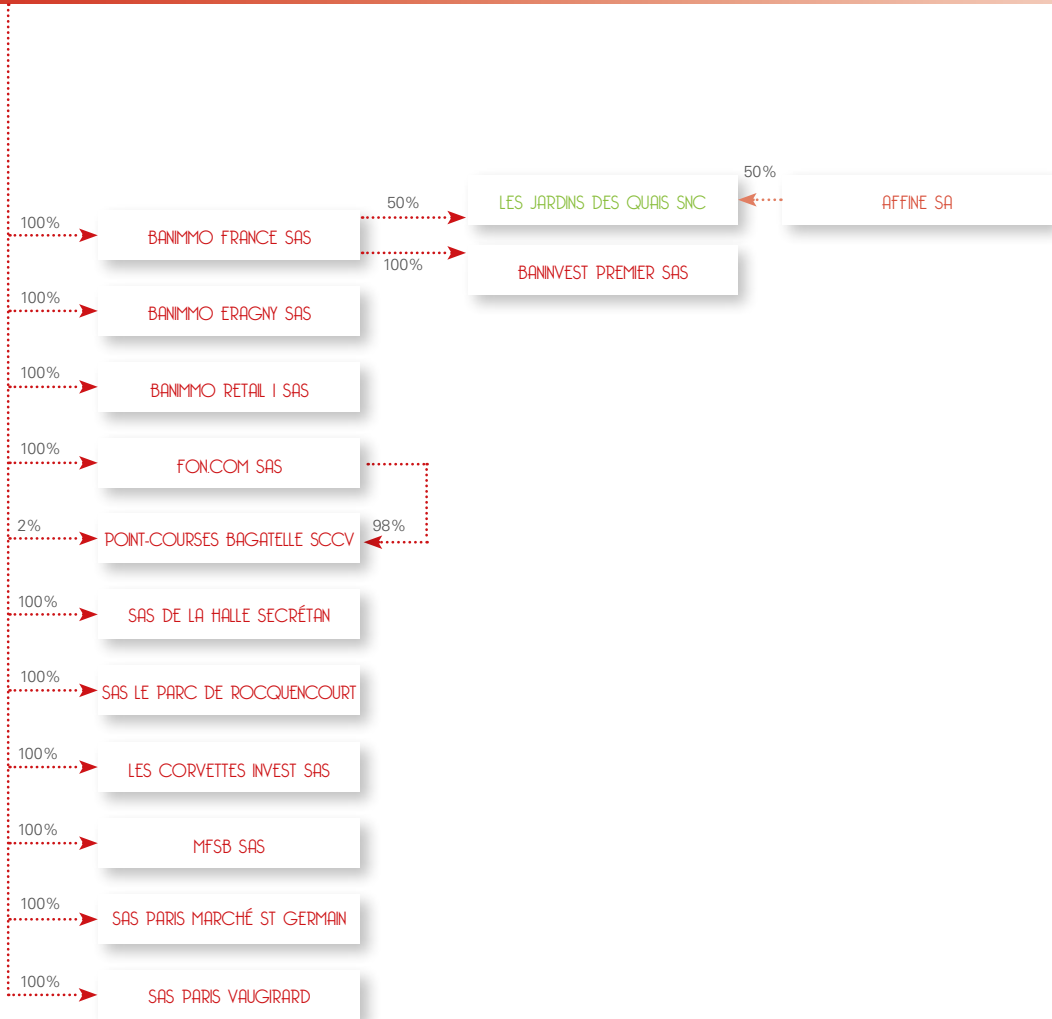
# ORGANOGRAM

België

## BANIMMO NV



# BANIMMO SA



# 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 2012 over de reële waarde van de gebouwen (IAS 40) en over de waarde van de voorraden (gebouwen in IAS 2).

## **EBIT**

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

## **EBITDA**

Bedrijfsresultaat vóór financiële kosten, belasting en afschrijvingen ("Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization").

## **Financiële schulden op eigen vermogen**

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het totaal van het eigen vermogen.

## **GLA**

"Gross Lettable Area" of bruto verhuurbare oppervlakte

## **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).

## **REBIT**

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

## **Recurrente opbrengsten**

Netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast. Voor dit laatste werden de wijzigingen ten gevolge van toepassingen van de IAS 39 en IAS 40 normen weggenomen.

## **Schuldgraad op het balanstotaal**

Totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) ten opzichte van het balanstotaal.

## **Take-up**

De algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.

## **Waarde van de portefeuille**

Som van:

- vastgoedbeleggingen (IAS 40), gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- voorraden, gewaardeerd aan de historische aanschaffingskosten verhoogd met de renovatiekosten;
- deelneming aangehouden in de vastgoedbevak Montea, stemt overeen met de deelneming van Banimmo in het eigen vermogen van deze bevak op 31/12/2012;
- de joint-venture Les Jardins des Quais gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de vastgoedexpert;
- de conferentiecentra, opgenomen aan hun historische kostprijs;
- de deelneming aangehouden in City Mall, gewaardeerd op basis van hun aanschaffingsprijs en de waarde van de noodzakelijke financiering toegekend door Banimmo.



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

35/37 rue d'Artois - 75008 Paris  
Tél. : 00.33.1.53.53.29.85 / Fax: 00.33.1.45.63.67.84

---

## DESIGN

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

## FOTO-CREDITS

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

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans.

Een exemplaar kan bekomen worden  
op de dienst communicatie :  
Tél. : 02 710 53 11  
Fax : 02 710 53 13  
e-mail : [valerie.baugnee@banimmo.be](mailto:valerie.baugnee@banimmo.be)

## VERSIE VAN HET JAARVERSLAG

Dit Nederlands jaarverslag is een vertaling van het Franstalige jaarverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Banimmo.

## **Bijlage 6**

### **Modaliteiten van de Nieuwe Obligaties**

De modaliteiten van de Obligaties (de "**Modaliteiten**") zijn als volgt.

De Raad van Bestuur van de Emittent, Banimmo N.V., (de "**Emittent**") heeft op 26 april 2013 beslist tot de uitgifte van een obligatielening voor een maximaal nominaal totaalbedrag van 75.000.000 EUR, met een rentevoet van 5,2% per jaar en die vervalt op 30 mei 2018 (de "**Obligaties**").

De Obligaties zijn het voorwerp van een financiële dienstenovereenkomst (de "**Financiële Dienstenovereenkomst voor de Obligaties**") die werd afgesloten op 29 april 2013 tussen de Emittent en ING, in haar hoedanigheid van domiciliëringsagent (de "**Domiciliëringsagent**", deze term omvat, als de context zich daartoe leent, eveneens elke andere domiciliëringsagent die later kan worden aangesteld) en de betaalagent (de "**Betaalagent**", deze uitdrukking omvat, als de context zich daartoe leent, ook elke andere betaalagent die later kan worden aangesteld).

Elke verwijzing in deze modaliteiten naar "**Obligatiehouders**" heeft betrekking op de houders van Obligaties.

#### **1 Vorm, nominale waarde en eigendom van Obligaties**

Obligaties worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm conform artikel 468 van het Wetboek van vennootschappen. Elke Obligatie heeft een nominale waarde van 1.000 EUR.

De Obligaties zullen vertegenwoordigd worden door een boeking in de registers van het vereffeningssysteem van de Nationale Bank van België (de "**NBB**") of diens rechtsopvolgers (het "**NBB-Systeem**"). Rechthebbenden op Obligaties kunnen deze aanhouden via de tussenkomst van een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer aan het NBB-Systeem waaronder Euroclear en Clearstream, Luxemburg. De Obligaties zijn toegelaten tot het NBB-Systeem en zijn als gevolg daarvan onderworpen aan de Belgische wetgeving betreffende deze materie. De rechten verbonden aan de Obligaties worden gevestigd door inschrijving op de rekening van een deelnemer aan het NBB-Systeem. De Obligatiehouders hebben geen recht op omzetting van Obligaties in Obligaties aan toonder en zijn dus gebonden aan de vorm van obligaties op naam.

De eigendom van de Obligaties wordt vastgesteld door inschrijving op rekening in de boeken van rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemers aan het NBB-Systeem en overdracht van de Obligaties kan slechts plaatsvinden door inschrijving in deze boeken of, in voorkomend geval, in het register van obligaties op naam.

Het adres van de NBB is als volgt: Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

#### **2 Rangorde van de Obligaties**

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde verplichtingen waaraan geen zekerheden van de Emittent of een derde gekoppeld zijn.

De Obligaties hebben een gelijke rangorde (*pari passu*) zonder enige onderlinge voorrang op grond van de uitgiftedatum, de betalingsvaluta of welke andere reden dan ook en evenmin ten opzichte van huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent.

### 3 Negatieve zekerheid

De Emittent verbindt zich er toe, en maakt zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, voor de volledige looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente, om haar activa niet met zakelijke zekerheden of voorrechten te bezwaren ten gunste van houders van obligaties of roerende waarden die een schuld vertegenwoordigen die beursgenoteerd zijn of worden verhandeld op een markt (of daarvoor in aanmerking komen), tenzij Obligatiehouders van gelijke rang hier voordeel bij hebben.

De Emittent verbindt zich ertoe, en maakt zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, om voor de volledige looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente, haar activa van alle zakelijke zekerheden en voorrechten vrij te houden voor een waarde die gelijk is aan 2/3 van het gecumuleerde nominale bedrag van de Obligaties die in omloop zijn en de obligaties, die een rente opleveren van 5,15% per jaar en die op eindvervaldag komen op 10 juni 2015, die in omloop zijn.

De bepalingen van deze clausule zijn echter niet van toepassing op de zakelijke zekerheden of voorrechten gevestigd krachtens dwingende wettelijke bepalingen en doen geen afbreuk, behoudens hetgeen staat vermeld in de voorgaande alinea, aan het recht van de Emittent om zakelijke zekerheden of voorrechten te vestigen op haar activa met het uitsluitend doel om verwerving of renovatie van deze activa te financieren.

### 4 Rente

De Obligaties brengen vanaf 30 mei 2013 (inbegrepen) tot 30 mei 2018 (niet inbegrepen) een rente op van 5,2% op jaarbasis, die jaarlijks na afloop van de termijn betaald wordt op 30 mei (elk een "**Rentebetaaldag**"). De eerste rentebetaling vindt plaats op 30 mei 2014 voor de periode van 30 mei 2013 (inbegrepen) tot 30 mei 2014 (niet inbegrepen).

Als de bepaling inzake Wijziging van Controle zoals bedoeld in Artikel 8 niet vóór 31 december 2013 ten laatste is goedgekeurd, wordt deze rente vanaf de renteperiode die begint op 30 mei 2014 van rechtswege verhoogd met 0,50%.

De Obligaties zullen niet langer interest opbrengen vanaf de dag van terugbetaling of annulering, behalve wanneer de betaling van de hoofdsom van de Obligaties werd belemmerd of geweigerd. In dat geval zullen de Obligaties rente blijven opbrengen tegen de voornoemde rente, tot de dag waarop alle verschuldigde bedragen uit hoofde van de Obligaties ten gunste van de Obligatiehouders zijn overgemaakt aan het NBB-Systeem.

Als de rente moet worden berekend voor een periode korter of langer dan een jaar, wordt deze berekend op een exacte basis voor elke periode, te weten het reëel aantal gedurende de betreffende periode verlopen dagen gedeeld door 365 (of 366 in geval een 29<sup>ste</sup> februari is inbegrepen in deze periode).

### 5 Terugbetaling en terugkoop van de Obligaties

#### 5.1 Uiteindelijke terugbetaling

Tenzij er sprake is van vervroegde terugkoop of annulering worden de Obligaties geheel a pari terugbetaald op 30 mei 2018.

#### 5.2 Terugkoop



De Emittent kan de Obligaties op elk moment op de markt of onderhands terugkopen. De aldus teruggekochte Obligaties worden, wanneer geen overdracht heeft plaatsgevonden, binnen drie maanden na terugkoop, voor annulatie overgedragen aan de Domiciliëringsagent.

### 5.3 Vervroegde terugbetaling

De Obligaties kunnen en, in sommige gevallen, moeten voor hun uiteindelijke vervaldatum worden terugbetaald als er sprake is van een wijziging in het fiscaal stelsel, volgens de voorwaarden van Artikel 7 en in de gevallen zoals voorzien in Artikel 8.

### 5.4 Annulatie

Alle door de Emittent of voor zijn rekening terugbetaalde of teruggekochte Obligaties die niet zijn overgedragen binnen de termijn zoals voorzien in Artikel 5.1.2 zullen zonder verder uitstel geannuleerd worden en kunnen niet opnieuw worden uitgegeven of verkocht.

## 6 Betalingen

### 6.1 Betalingswijze

Alle betalingen van hoofdsom en rente op de Obligaties worden verricht door de Domiciliëringsagent en het NBB-Systeem, volgens de procedures uiteengezet in het reglement van het NBB-Systeem. De betaling van deze gelden aan de Domiciliëringsagent strekt tot kwijting van de Emittent.

De betalingen geschieden onder voorbehoud van toepassing van de fiscale en overige wet- en regelgeving, onverminderd de bepalingen van Artikel 7.

### 6.2 Betaling op Werkdagen

Als de betaaldag voor de Obligaties geen Werkdag is, geschiedt deze op de volgende Werkdag. Dit uitstel geeft geen recht op extra rente of een andere betaling.

“**Werkdag**” betekent alle dagen waarop zowel (i) het NBB-Systeem functioneert als (ii) het systeem TARGET 2 geopend is.

### 6.3 Domiciliëringsagent en Betaalagent

De Emittent heeft ING België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, aangewezen als Domiciliëringsagent en Betaalagent voor de Obligaties (hierna de “**Agent**”) die de financieringsdienst voor Obligaties gratis verleent. De bewaarkosten voor de Obligaties op effectenrekeningen komen ten laste van de Obligatiehouders. Deze laatsten dienen informatie in te winnen over de desbetreffende kosten.

De Emittent behoudt zich het recht voor op enig moment het mandaat van de Agent te wijzigen of op te zeggen en een andere agent aan te stellen op voorwaarde dat de Obligatiehouders hiervan uiterlijk vijfenveertig (45) en minimaal dertig (30) kalenderdagen tevoren op de hoogte worden gesteld, conform Artikel 13 en onder het voorbehoud dat permanent sprake is van (i) een domiciliëringsagent die deelneemt aan het NBB-Systeem en (ii) voor zover de Obligaties toegelaten

zijn tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, een betaalagent voldoet aan de eisen van Euronext Brussels.

## 7 Fiscale compensatie

**7.1** Alle betalingen van hoofdsom, rente en andere inkomsten met betrekking tot de Obligaties verricht door of voor rekening van de Emittent worden uitgevoerd zonder enige inhouding van bronbelasting of voorheffing uit hoofde van een belasting of heffing van welke aard ook, geheven, ingehouden of geïnd door of voor rekening van de Belgische Staat of een andere Belgische belastingheffende overheid, tenzij de inhouding van deze bronbelasting of voorheffing vereist is door een wet.

**7.2** Als de betaling van rente of terugbetaling van de hoofdsom op/van de Obligaties krachtens de Belgische wet onderhevig is aan een voorheffing of inhouding van bronbelasting uit hoofde van een bestaande of toekomstige Belgische belasting of heffing, zal de Emittent, voor zover zulks bij wet toegestaan is, de betaling of de terugbetaling zodanig verhogen dat de Obligatiehouders, in weerwil van de aftrek van deze voorheffing of inhouding, de volledige sommen ontvangen die hun uit hoofde van de Obligaties verschuldigd zijn, zij het dat deze vermeerdering niet geldt:

- (i) **Niet-Inwoner:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die zulke aftrek of inhouding kan vermijden middels een fiscale verklaring van niet-inwoner of een gelijkaardig middel tot vrijstelling;
- (ii) **Andere band:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die onderworpen is aan zulke belastingen, rechten of heffingen op grond van zijn band met België anders dan omwille van (a) het uitsluitend aanhouden van Obligaties, of (b) het ontvangen van de hoofdsom, rente of andere bedragen uit hoofde van de Obligaties;
- (iii) **Betaling aan een Obligatiehouder die geen Rechthebbende Investeerder is:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die op datum van de verwerving van de Obligaties geen Rechthebbende Investeerder was of die een Rechthebbende Investeerder was op datum van de verwerving van de Obligaties maar die om redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer een Rechthebbende Investeerder is of die op enig moment bij de uitgifte van de Obligaties of daarna niet voldeed aan de voorwaarden voor vrijstelling inzake Belgische roerende voorheffing overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten;
- (iv) **Betaling aan natuurlijke personen of bepaalde transparante entiteiten:** wanneer deze inhouding van bronbelasting of aftrek noodzakelijk is krachtens de Richtlijn van de Europese Raad 2003/48/CE betreffende de belastingheffing op inkomsten uit spaargelden, of enige andere Richtlijn, Verordening, Besluit of andere Beslissing ter uitvoering van de besluiten van de ECOFIN Raad van 26-27 november 2000 over de belastingheffing op sparen, of enige wet, enige andere vorm van regelgeving of internationale overeenkomst die deze Richtlijn, Verordening, Besluit of andere Beslissing uitvoert; of
- (v) **Betaling door een andere financiële instelling:** wanneer de Obligaties worden aangehouden door of voor rekening van een Obligatiehouder die

dergelijke inhouding of aftrek had kunnen vermijden door de Obligaties aan te houden op een effectenrekening bij een andere financiële instelling gevestigd in een Lidstaat van de Europese Unie;

**“Rechthebbende Investeerder”**: duidt op categorieën van personen als gedefinieerd in artikel 4 van het Koninklijk besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing en die Obligaties aanhouden op een vrijgestelde effectenrekening in het NBB-Systeem.

- 7.3** Als de verplichting om conform bovenvermelde paragraaf 7.2 bijkomende betalingen te doen voortvloeit uit een wijziging van de Belgische wetgeving of een wijziging in de toepassing of interpretatie van de Belgische wetgeving die in voege zou treden na de uitgiftedatum van de Obligaties, en als de Emittent geen redelijke maatregelen kan treffen om deze verplichting te ontlopen, kan de Emittent op elk moment vervroegd overgaan tot terugbetaling, zij het ten vroegste dertig (30) dagen voor de datum van inwerkingtreding van de wijziging en ter hoogte van het totaal van de op dat moment in omloop zijnde Obligaties, tegen hun nominale waarde vermeerderd met de verlopen rente tot de datum die is vastgesteld voor de terugbetaling.
- 7.4** Als de Emittent krachtens bovenvermelde paragraaf 7.2 bijkomende betalingen moet verrichten en de betaling van deze bedragen bij de Belgische wetgeving is of wordt verboden, en als de Emittent geen redelijke maatregelen kan treffen om deze bijkomende betalingen niet te hoeven doen, moet hij de terugbetaling a pari verrichten, vermeerderd met de verlopen rente tot de datum die is vastgesteld voor de terugbetaling, ter hoogte van het totaal van de op dat moment in omloop zijnde Obligaties, op zijn vroegst dertig (30) dagen voor de inwerkingtreding van de wijziging zoals voorzien in bovenvermelde paragraaf 7.1.2 en uiterlijk op de dag waarop genoemde bijkomende betaling moet worden verricht.
- 7.5** In geval van terugbetaling krachtens bovenvermelde paragraaf 7.3 publiceert de Emittent of een derde een kennisgeving van terugbetaling, conform de bepalingen van Artikel 13, op zijn vroegst zestig (60) dagen en uiterlijk dertig (30) dagen voor de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling. In geval van terugbetaling krachtens bovenvermelde paragraaf 7.1.4 publiceert de Emittent of een derde een kennisgeving van terugbetaling tegen dezelfde voorwaarden, op zijn vroegst zestig (60) dagen en uiterlijk zeven (7) dagen voor de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling.

## **8 Wijziging van controle**

Een **“Wijziging van Controle”** heeft plaats als:

- (i) een bod wordt gedaan aan alle (of praktisch alle) aandeelhouders van de Emittent (hierna: de “Aandeelhouders”) (of alle (of praktisch alle) overige Aandeelhouders anders dan de bieder en/of alle partijen die in onderling overleg handelen met de bieder (zoals gedefinieerd in Artikel 3, paragraaf 1, 5° van de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen of elke wijziging of consolidatie daarvan), anders dan door een Uitgezonderd Persoon, om het geheel of de meerderheid van de aandelen van categorie A en van categorie B die het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen (hierna: de “Aandelen”) te verwerven en als de bieder (nadat de periode van zulk bod is beëindigd en de definitieve resultaten van dit bod gepubliceerd zijn en dit bod in alle opzichten

onvoorwaardelijk is geworden), of na publicatie van de resultaten van het bod door de bieder, als gevolg van het aldus geslaagde bod de Aandelen of andere stemrechten van de Emittent heeft verkregen die hem recht geven op meer dan 50% van de totale stemrechten die normaal gesproken kunnen worden uitgeoefend tijdens een algemene aandeelhoudersvergadering van de Emittent;

- (ii) indien één of meerdere Actieve Kaderleden, alleen of samen, niet minstens 60% van de aandelen van categorie B, uitgegeven door de Emittent, in omloop zou(den) bezitten. Als het Actieve Kaderlid een rechtspersoon is, wordt een vervanging van het Actieve Kaderlid door een andere managementvennootschap, waarvan de identiteit van de permanente vertegenwoordiger identiek is aan die van de permanente vertegenwoordiger van de vervangen managementvennootschap, of door de natuurlijke persoon die de permanente vertegenwoordiger was van de vervangen managementvennootschap, niet beschouwd als een Wijziging van Controle.

**“Uitgezonderd Persoon”**: duidt op Affine R.E. S.A., Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin BVBA, Amaury de Crombrughe BVBA en/of alle personen waarover zij controle uitoefenen (ieder voor zichzelf dan wel in onderling overleg handelend).

**“Actief Kaderlid”** duidt op: Strategy, Management and Investments SPRL, vertegenwoordigd door de heer Didrik van Caloen, André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer André Bosmans, Stratefin BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christian Terlinden, Amaury de Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury de Crombrughe en/of iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die een functie van hoger kader bij de Emittent uitoefent (ongeacht zijn functie, waarbij uitdrukkelijk geldt dat het niet nodig is dat deze persoon al werkzaam is bij de Emittent op de datum van uitgifte van de Obligaties om te worden aangeduid als Actief Kaderlid).

Zodra hij wordt geïnformeerd over een Wijziging van Controle, in welke vorm dan ook, informeert de Emittent de Domiciliëringsagent en gaat hij over tot publicatie van deze informatie in de vorm van een kennisgeving conform Artikel 13.

De Emittent verleent aan elke Obligatiehouder een “putoptie” op alle of een gedeelte van zijn Obligaties die hij aanhoudt, welke slechts kan worden uitgeoefend als een Wijziging van Controle plaats heeft. De Obligatiehouders hebben vijftien (15) dagen tijd, te rekenen vanaf de publicatie (conform Artikel 13) van een kennisgeving waarin de Obligatiehouders worden geïnformeerd over een Wijziging van Controle, om hun putoptie op de betreffende Obligaties uit te oefenen. De putoptie wordt uitgeoefend door aan de Emittent voor het einde van deze periode van vijftien (15) dagen een aangetekende brief te zenden (met kopie aan de Domiciliëringsagent). Als de putoptie niet binnen vijftien (15) dagen wordt uitgeoefend, heeft de Obligatiehouder niet langer recht op het uitoefenen van deze optie. Wanneer de optie binnen de aangegeven termijn wordt uitgeoefend, wordt de Obligatie van rechtswege opeisbaar en terugbetaalbaar tegen nominale waarde, vermeerderd met aangegroeide rente, zonder andere ingebrekestelling dan de kennisgeving verzonden aan de Emittent op de dag van terugbetaling vermeld door de Emittent in de voornoemde kennisgeving. Deze datum kan niet later kan zijn dan negentig (90) dagen na de publicatie van voornoemde kennisgeving.

Als de Obligatiehouders, na uitoefening van deze putoptie, terugbetaling vragen voor minstens 85% van het totale nominale bedrag van de in omloop zijnde Obligaties, kan de

Emittent het totaal van de in omloop zijnde Obligaties, tegen nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente, terugbetalen op de dag van terugbetaling vermeld in de kennisgeving die de Obligatiehouders informeert over de Wijziging van Controle. In dit geval publiceert de Emittent (conform Artikel 13) een kennisgeving om de Obligatiehouders te informeren over zijn besluit om het totaal van de Obligaties terug te betalen, uiterlijk vijftien (15) dagen voor de dag die was vastgesteld voor bedoelde terugbetaling.

Deze “putoptie” in geval van een Wijziging van Controle is pas geldig wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent daarmee akkoord is gegaan en op voorwaarde dat het goedkeuringsbesluit conform Artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen ter griffie is neergelegd.

## 9 Wanprestatie (*Events of Default*)

De volgende gebeurtenissen worden beschouwd als wanprestatie:

- (i) **Onwettigheid:** het wordt voor de Emittent onwettig om zijn verplichtingen onder de Obligaties uit te oefenen;
- (ii) **Wanbetaling: wanbetaling van rente of de hoofdsom met betrekking tot de Obligaties binnen 10 Werkdagen na de vervaldag ervan;**
- (iii) **Niet-nakomen van andere verplichtingen:** als de Emittent zijn verplichtingen met betrekking tot de Obligaties (anders dan die met betrekking tot de betaling) niet nakomt, zoals gedefinieerd in deze Modaliteiten, gedurende 30 Werkdagen nadat een Obligatiehouder de Emittent in kennis heeft gesteld;
- (iv) **Niet-nakomen van de regels van Euronext:** als de Obligaties worden geschrapt of geschorst op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende 30 opeenvolgende Werkdagen na een verzuim van de Emittent, behalve wanneer de Emittent uiterlijk voor afloop van deze periode een daadwerkelijke notering van de Obligaties bij een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte verkrijgt;
- (v) **cross acceleration:** wanbetaling vanwege de Emittent of vanwege één van haar dochterondernemingen met betrekking tot elke andere schuld dan de Obligaties, op de datum van opeisbaarheid ervan, ten belope van een minimaal gecumuleerd bedrag (i) (tot 10 juni 2015) van € 7.500.000 of (ii) (van 11 juni 2015 tot op de eindvervaldag) dat gelijk is aan 10% van het nominale bedrag van de Obligaties in omloop, zonder dat dat bedrag lager kan zijn dan € 5.000.000;
- (vi) **Reorganisatie / Heroriëntatie van activiteiten:** als sprake is van een reorganisatie bij de Emittent of bij een van haar dochterondernemingen die een aanzienlijke negatieve impact heeft op het vermogen van de Emittent, hetwelk zich binnen drie maanden niet heeft hersteld of wanneer het bedrijfsdoel van de Emittent gewijzigd wordt (om een andere dan een louter technische reden).

Het woord “**reorganisatie**” betekent een ingrijpende wijziging van een ondernemingsplan door het verlaten en de vervanging van de core business van de Emittent.

Een “**aanzienlijk negatieve impact**” duidt op een operatie die de belangen van Obligatiehouders substantieel benadeelt.

- (vii) **Faillissement / Vereffening:** de Emittent heeft betalingen gestaakt, bevindt zich in een vereffeningsprocedure of in een minnelijke of gerechtelijke ontbindingsprocedure, een minnelijk of gerechtelijk moratorium voor alle of een deel van zijn schulden, in een akkoordprocedure met al zijn schuldeisers, in een gerechtelijke reorganisatie of faillissementsprocedure, of gelijksoortige procedures met betrekking tot de Emittent opgestart worden (echter in geval van een dagvaarding in faillissement of gerechtelijke reorganisatie door een derde, de wanprestatie alleen geldt als de eis binnen 60 dagen na indiening van de vordering niet is verworpen).

## **10 Vervroegde opeisbaarheid**

Indien zich een geval van Wanprestatie (*Event of Default*) in de zin van Artikel 9 voordoet, heeft elke Obligatiehouder het recht om per aangetekende brief (met kopie aan de Domiciliëringsagent) de Emittent ervan in kennis te stellen dat zijn Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente. De Obligatie wordt van rechtswege opeisbaar en terugbetaalbaar tegen de nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente, zonder andere ingebrekestelling dan de aan de Emittent gerichte kennisgeving en wel direct na ontvangst van deze kennisgeving door de Emittent.

## **11 Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders**

De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de algemene vergadering van Obligatiehouders.

De algemene vergadering van Obligatiehouders is bevoegd om in te stemmen met elke wijziging van de algemene voorwaarden van de Obligaties zoals voorzien in Artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen, te besluiten over bewarende maatregelen in het algemeen belang en, in voorkomend geval, een of meer gevolmachtigden aan te wijzen belast met het uitvoeren van besluiten die genomen zijn door de vergadering en de Obligatiehouders te vertegenwoordigen in het kader van de uitgifte. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle Obligatiehouders, ook voor de afwezige, handelingsonbekwame en dissidente Obligatiehouders.

De vergadering kan worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur van de Emittent of door de commissarissen. Dezen zijn verplicht de vergadering bijeen te roepen als hierom wordt verzocht wordt door Obligatiehouders die minstens een vijfde deel van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen.

De convocaties voor elke algemene vergadering bevatten de agenda met aanduiding van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen voor besluiten. De convocaties worden gedaan in de vorm van een advertentie geplaatst in het Belgische Staatsblad en in twee dagbladen met ruime verspreiding in België, een dagblad in de Nederlandse taal en een dagblad in de Franse taal, conform Artikel 13 minstens vijftien dagen voor de vergadering.

Om te kunnen deelnemen aan een algemene vergadering dient men een getuigschrift voor te leggen van een deelnemer in het NBB-Systeem, via de financiële instelling waar de Obligaties op een effectenrekening worden gehouden, op de plaats zoals aangegeven in de convocatie en minstens drie Werkdagen voor de dag van de vergadering.

Tijdens elke vergadering wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden.

De algemene vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur van de Emittent en in geval van verhindering door een andere

bestuurder. De voorzitter wijst een secretaris aan die geen Obligatiehouder mag zijn en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders.

Iedere Obligatiehouder kan zich tijdens de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, die wel of geen Obligatiehouder is. De Raad van Bestuur van de Emittent kan besluiten over de vorm van de volmacht.

Iedere Obligatie geeft recht op één stem.

De vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen en besluiten als de aanwezigen minstens de helft van het bedrag van de uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. Als deze voorwaarde niet wordt vervuld is een nieuwe convocatie nodig; de tweede vergadering kan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Obligaties.

De beslissingen worden genomen met een drievierdemeerderheid van de Obligaties die aan de stemming deelnemen.

De verslagen van de algemene vergaderingen wordt ondertekend door de leden van het bureau en door de Obligatiehouders die daarom verzoeken.

Kopieën of uittreksels van deze notulen worden getekend door een bestuurder van de Emittent.

De rechten en plichten van de Obligatiehouders die in vergadering bijeen zijn staan meer gedetailleerd omschreven in Artikel 568 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

De Domiciliëringsagent en de Emittent kunnen zonder toestemming van de Obligatiehouders de Financiële Dienstenovereenkomst met betrekking tot de Obligaties en de Modaliteiten van de Obligaties wijzigen in de mate waarin een dergelijke wijziging geen inbreuk vormt op de belangen van de Obligatiehouders, zoals een zuiver technische wijziging of correctie van een duidelijke fout.

## **12 Verjaring**

Alle vorderingen tegen de Emittent met betrekking tot betaling van rente uit hoofde van de Obligaties verjaren na een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag van hun respectieve opeisbaarheid. Alle vorderingen tegen de Emittent met betrekking tot betaling van de hoofdsom van de Obligaties verjaren tien (10) jaar vanaf de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling.

## **13 Kennisgeving**

Kennisgeving aan Obligatiehouders wordt geacht geldig te zijn gegeven als deze verzonden is aan de Domiciliëringsagent en, voor zover de Obligaties genoteerd staan op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, gepubliceerd is op de website van de Emittent ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of in twee dagbladen met nationale verspreiding in België, eenmaal in de Franse taal en eenmaal in de Nederlandse taal (te weten l'Echo en De Tijd of een ander dagblad dat de Domiciliëringsagent geschikt acht voor informatie aan de Obligatiehouders).

Elke kennisgeving aan de Obligatiehouders wordt geacht verstrekt te zijn op de dag van publicatie of, in geval van meerdere publicaties, op dag van de eerste publicatie.

#### **14 Uitgifte van gelijkgestelde obligaties**

De Emittent kan, zonder akkoord van de Obligatiehouders, andere obligaties uitgegeven gelijkstelbaar met de Obligaties op voorwaarde dat deze obligaties in alle opzichten gelijke rechten geven als de Obligaties (eventueel met uitzondering van de uitgifteprijs en de eerste rentebetaling die daarop betrekking heeft) en de modaliteiten voor deze obligaties de gelijkstelling met de Obligaties voorzien.

In dit geval worden de houders van gelijkgestelde obligaties en de Obligatiehouders verenigd in één groep. In deze modaliteiten worden onder verwijzingen naar de Obligaties alle andere uitgegeven obligaties begrepen conform dit artikel uitgegeven en worden deze gelijkgesteld met de Obligaties.

#### **15 Toepasselijk recht, bevoegde rechtbanken en taal**

Op de Obligaties is Belgisch recht van toepassing<sup>1</sup>.

Geschillen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op de Obligaties worden, behalve wanneer de toepasselijke regelgeving het anders voorschrijft, voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken van het arrondissement Brussel.

Alleen de Franse versie van deze Modaliteiten is bindend.

---

<sup>1</sup> Punt 4.2 van Bijlage V en punt 4.1.3 van Bijlage XII van de Verordening.



## **Bijlage 7**

### **Modaliteiten van de Bestaande Obligaties**

Onder voorbehoud van aanvullingen en wijzigingen zijn de modaliteiten van Obligaties (“**Modaliteiten van de Obligaties**”) als volgt:

Elke verwijzing in deze modaliteiten naar “**Obligatiehouders**” heeft betrekking op de houders van Obligaties.

#### **1 Vorm, nominale waarde en eigendom van Obligaties**

Obligaties worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm<sup>2</sup> conform artikel 468 van het Wetboek van vennootschappen<sup>3</sup>. Elke Obligatie heeft een nominale waarde van 1.000 EUR.

De Obligaties zullen vertegenwoordigd worden door een boeking in de registers van het vereffeningssysteem van de Nationale Bank van België (de “**NBB**”) of diens rechtsopvolgers (het “**NBB-Systeem**”). Rechthebbenden op Obligaties kunnen deze aanhouden via de tussenkomst van een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer aan het NBB-Systeem waaronder Euroclear en Clearstream, Luxemburg. De Obligaties zijn toegelaten tot het NBB-Systeem en zijn als gevolg daarvan onderworpen aan de Belgische wetgeving betreffende deze materie. De rechten verbonden aan de Obligaties worden gevestigd door inschrijving op de rekening van een deelnemer aan het NBB-Systeem. De Obligatiehouders hebben geen recht op omzetting van Obligaties in Obligaties aan toonder en zijn dus gebonden aan de vorm van obligaties op naam.

De eigendom van de Obligaties wordt vastgesteld door inschrijving op rekening in de boeken van rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemers aan het NBB-Systeem en overdracht van de Obligaties kan slechts plaatsvinden door inschrijving in deze boeken of, in voorkomend geval, in het register van obligaties op naam.

Het adres van de NBB is als volgt: Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

#### **2 Rangorde van de Obligaties<sup>4</sup>**

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde verplichtingen waaraan geen zekerheden van de Emittent of een derde gekoppeld zijn.

De Obligaties hebben een gelijke rangorde (*pari passu*) zonder enige onderlinge voorrang op grond van de uitgiftedatum, de betalingsvaluta of welke andere reden dan ook en evenmin ten opzichte van huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent.

#### **3 Negatieve zekerheid**

De Emittent verbindt zich er toe, en maakt zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, voor de volledige looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente, om haar activa niet met zakelijke zekerheden of voorrechten te bezwaren ten gunste van houders van obligaties of roerende waarden die

---

<sup>2</sup> Punt 4.1 van Bijlage V van de Verordening en punt 4.1.1 van Bijlage XII van de Verordening.

<sup>3</sup> Punt 4.3 van Bijlage V en punt 4.1.4 van Bijlage XII van de Verordening.

<sup>4</sup> Punt 4.5 van Bijlage V van de Verordening en punt 4.1.6 van Bijlage XII van de Verordening.

een schuld vertegenwoordigen die beursgenoteerd zijn of worden verhandeld op een markt (of daarvoor in aanmerking komen), tenzij Obligatiehouders van gelijke rang hier voordeel bij hebben.

De Emittent verbindt zich er toe, en maakt zich sterk voor de verbintenissen van haar dochterondernemingen, voor de volledige looptijd van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van de hoofdsom plus rente, om haar activa van alle zakelijke zekerheden en voorrechten vrij te houden voor een minimale waarde van vijftig miljoen (50.000.000) EUR. Op het moment van de Uitgifte bestaan de niet-bezwaarde activa uit 811.183 aandelen van de BEVAK Montea Comm. V.A. die vrij van schuld en verplichtingen eigendom zijn van de Emittent, de Conferentiecentra, deels vrij van verplichtingen of hypothecaire mandaten en eigendom van de NV Dolce La Hulpe en de S.A.S. Dolce Chantilly, zijnde vennootschappen waarover de NV Conferinvest 100% controle uitoefent en die op operationeel vlak beheerd worden door de Emittent die daarin een deelname van 49% heeft, en de aandelen van "Grondbank The Loop".

De bepalingen van deze clausule zijn echter niet van toepassing op de zakelijke zekerheden of voorrechten gevestigd krachtens dwingende wettelijke bepalingen en doen geen afbreuk, behoudens hetgeen staat vermeld in de voorgaande alinea, aan het recht van de Emittent om zakelijke zekerheden of voorrechten te vestigen op haar activa met het uitsluitend doel om verwerving of renovatie van deze activa te financieren.

#### **4 Rente<sup>5</sup>**

De Obligaties brengen vanaf 12 mei 2010 (inbegrepen) tot 10 juni 2015 (niet inbegrepen) een rente op van 5,15% op jaarbasis, die jaarlijks na afloop van de termijn betaald wordt op 10 juni (elk een "**Rentebetaaldag**"). De eerste rentebetaling vindt plaats op 10 juni 2011 voor de periode van 12 mei 2010 (inbegrepen) tot 10 juni 2011 (niet inbegrepen).

Als de bepaling inzake Wijziging van Controle zoals bedoeld in Artikel 8 niet vóór 31 december 2010 ten laatste is goedgekeurd, wordt deze rente vanaf de renteperiode die begint op 10 juni 2011 van rechtswege verhoogd met 0,50%.

De Obligaties zullen niet langer interest opbrengen vanaf de dag van terugbetaling of annulering, behalve wanneer de betaling van de hoofdsom van de Obligaties werd belemmerd of geweigerd. In dat geval zullen de Obligaties rente blijven opbrengen tegen de voornoemde rente, tot de dag waarop alle verschuldigde bedragen uit hoofde van de Obligaties ten gunste van de Obligatiehouders zijn overgemaakt aan het NBB-Systeem.

Als de rente moet worden berekend voor een periode korter of langer dan een jaar, wordt deze berekend op een exacte basis voor elke periode, te weten het reëel aantal gedurende de betreffende periode verlopen dagen gedeeld door 365 (of 366 in geval een 29<sup>ste</sup> februari is inbegrepen in deze periode).

#### **5 Terugbetaling en terugkoop van de Obligaties<sup>6</sup>**

##### **5.1.1 Uiteindelijke terugbetaling**

Tenzij er sprake is van vervroegde terugkoop of annulering worden de Obligaties geheel a pari terugbetaald op 10 juni 2015.

---

<sup>5</sup> Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>6</sup> Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening.

### 5.1.2 Terugkoop

De Emittent kan de Obligaties op elk moment op de markt of onderhands terugkopen. De aldus teruggekochte Obligaties worden, wanneer geen overdracht heeft plaatsgevonden, binnen drie maanden na terugkoop, voor annulatie overgedragen aan de Domiciliëringsagent.

### 5.1.3 Vervroegde terugbetaling

De Obligaties kunnen en, in sommige gevallen, moeten voor hun uiteindelijke vervaldatum worden terugbetaald als er sprake is van een wijziging in het fiscaal stelsel, volgens de voorwaarden van Artikel 7 en in de gevallen zoals voorzien in Artikel 8.

### 5.1.4 Annulatie

Alle door de Emittent of voor zijn rekening terugbetaalde of teruggekochte Obligaties die niet zijn overgedragen binnen de termijn zoals voorzien in Artikel 5.1.2 zullen zonder verder uitstel geannuleerd worden en kunnen niet opnieuw worden uitgegeven of verkocht.

## 6 Betalingen

### 6.1.1 Betalingswijze

Alle betalingen van hoofdsom en rente op de Obligaties worden verricht door de Domiciliëringsagent en het NBB-Systeem, volgens de procedures uiteengezet in het reglement van het NBB-Systeem. De betaling van deze gelden aan de Domiciliëringsagent strekt tot kwijting van de Emittent.

De betalingen geschieden onder voorbehoud van toepassing van de fiscale en overige wet- en regelgeving, onverminderd de bepalingen van Artikel 7.

### 6.1.2 Betaling op Werkdagen

Als de betaaldag voor de Obligaties geen Werkdag is, geschiedt deze op de volgende Werkdag. Dit uitstel geeft geen recht op extra rente of een andere betaling.

“**Werkdag**” betekent alle dagen waarop zowel (i) het NBB-Systeem functioneert als (ii) het systeem TARGET 2 geopend is.

### 6.1.3 Domiciliëringsagent en Betaalagent

De Emittent heeft ING België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, aangewezen als Domiciliëringsagent en Betaalagent voor de Obligaties (hierna de “**Agent**”) die de financieringsdienst voor Obligaties gratis verleent. De bewaarkosten voor de Obligaties op effectenrekeningen komen ten laste van de Obligatiehouders. Deze laatsten dienen informatie in te winnen over de desbetreffende kosten.

De Emittent behoudt zich het recht voor op enig moment het mandaat van de Agent te wijzigen of op te zeggen en een andere agent aan te stellen op voorwaarde dat de Obligatiehouders hiervan uiterlijk vijfenveertig (45) en minimaal

dertig (30) kalenderdagen tevoren op de hoogte worden gesteld, conform Artikel 13 en onder het voorbehoud dat permanent sprake is van (i) een domiciliëringsagent die deelneemt aan het NBB-Systeem en (ii) voor zover de Obligaties toegelaten zijn tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, een betaalagent voldoet aan de eisen van Euronext Brussels.

## 7 Fiscale compensatie

7.1.1 Alle betalingen van hoofdsom, rente en andere inkomsten met betrekking tot de Obligaties verricht door of voor rekening van de Emittent worden uitgevoerd zonder enige inhouding van bronbelasting of voorheffing uit hoofde van een belasting of heffing van welke aard ook, geheven, ingehouden of geïnd door of voor rekening van de Belgische Staat of een andere Belgische belastingheffende overheid, tenzij de inhouding van deze bronbelasting of voorheffing vereist is door een wet.

7.1.2 Als de betaling van rente of terugbetaling van de hoofdsom op/van de Obligaties krachtens de Belgische wet onderhevig is aan een voorheffing of inhouding van bronbelasting uit hoofde van een bestaande of toekomstige Belgische belasting of heffing, zal de Emittent, voor zover zulks bij wet toegestaan is, de betaling of de terugbetaling zodanig verhogen dat de Obligatiehouders, in weerwil van de aftrek van deze voorheffing of inhouding, de volledige sommen ontvangen die hun uit hoofde van de Obligaties verschuldigd zijn, zij het dat deze vermeerdering niet geldt:

- (i) **Niet-Inwoner:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die zulke aftrek of inhouding kan vermijden middels een fiscale verklaring van niet-inwoner of een gelijkaardig middel tot vrijstelling;
- (ii) **Andere band:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die onderworpen is aan zulke belastingen, rechten of heffingen op grond van zijn band met België anders dan omwille van (a) het uitsluitend aanhouden van Obligaties, of (b) het ontvangen van de hoofdsom, rente of andere bedragen uit hoofde van de Obligaties;
- (iii) **Betaling aan een Obligatiehouder die geen Rechthebbende Investeerder is:** voor een Obligatiehouder, of een derde die handelt voor zijn rekening, die op datum van de verwerving van de Obligaties geen Rechthebbende Investeerder was of die een Rechthebbende Investeerder was op datum van de verwerving van de Obligaties maar die om redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer een Rechthebbende Investeerder is of die op enig moment bij de uitgifte van de Obligaties of daarna niet voldeed aan de voorwaarden voor vrijstelling inzake Belgische roerende voorheffing overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten;
- (iv) **Betaling aan natuurlijke personen of bepaalde transparante entiteiten:** wanneer deze inhouding van bronbelasting of aftrek noodzakelijk is krachtens de Richtlijn van de Europese Raad 2003/48/CE betreffende de belastingheffing op inkomsten uit spaargelden, of enige andere Richtlijn, Verordening, Besluit of andere Beslissing ter uitvoering van de besluiten van de ECOFIN Raad van 26-27 november 2000 over de belastingheffing op sparen, of enige wet, enige andere vorm van regelgeving of

internationale overeenkomst die deze Richtlijn, Verordening, Besluit of andere Beslissing uitvoert; of

- (v) **Betaling door een andere financiële instelling**: wanneer de Obligaties worden aangehouden door of voor rekening van een Obligatiehouder die dergelijke inhouding of aftrek had kunnen vermijden door de Obligaties aan te houden op een effectenrekening bij een andere financiële instelling gevestigd in een Lidstaat van de Europese Unie;

**“Rechthebbende Investeerder”**: duidt op categorieën van personen als gedefinieerd in artikel 4 van het Koninklijk besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing en die Obligaties aanhouden op een vrijgestelde effectenrekening in het NBB-Systeem.

**7.1.3** Als de verplichting om conform bovenvermelde paragraaf 7.1.2 bijkomende betalingen te doen voortvloeit uit een wijziging van de Belgische wetgeving of een wijziging in de toepassing of interpretatie van de Belgische wetgeving, en als de Emittent geen redelijke maatregelen kan treffen om deze verplichting te ontlopen, kan de Emittent op elk moment vervroegd overgaan tot terugbetaling, zij het ten vroegste dertig (30) dagen voor de datum van inwerkingtreding van de wijziging en ter hoogte van het totaal van de op dat moment in omloop zijnde Obligaties, tegen hun nominale waarde vermeerderd met de verlopen rente tot de datum die is vastgesteld voor de terugbetaling.

**7.1.4** Als de Emittent krachtens bovenvermelde paragraaf 7.1.2 bijkomende betalingen moet verrichten en de betaling van deze bedragen bij de Belgische wetgeving is of wordt verboden, en als de Emittent geen redelijke maatregelen kan treffen om deze bijkomende betalingen niet te hoeven doen, moet hij de terugbetaling a pari verrichten, vermeerderd met de verlopen rente tot de datum die is vastgesteld voor de terugbetaling, ter hoogte van het totaal van de op dat moment in omloop zijnde Obligaties, op zijn vroegst dertig (30) dagen voor de inwerkingtreding van de wijziging zoals voorzien in bovenvermelde paragraaf 7.1.2 en uiterlijk op de dag waarop genoemde bijkomende betaling moet worden verricht.

**7.1.5** In geval van terugbetaling krachtens bovenvermelde paragraaf 7.1.3 publiceert de Emittent of een derde een kennisgeving van terugbetaling, conform de bepalingen van Artikel 13, op zijn vroegst zestig (60) dagen en uiterlijk dertig (30) dagen voor de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling. In geval van terugbetaling krachtens bovenvermelde paragraaf 7.1.4 publiceert de Emittent of een derde een kennisgeving van terugbetaling tegen dezelfde voorwaarden, op zijn vroegst zestig (60) dagen en uiterlijk zeven (7) dagen voor de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling.

## **8 Wijziging van controle**

Een **“Wijziging van Controle”** heeft plaats als:

- (i) een bod wordt gedaan aan alle (of praktisch alle) aandeelhouders van de Emittent (hierna: de “Aandeelhouders”) (of alle (of praktisch alle) overige Aandeelhouders anders dan de bieder en/of alle partijen die in onderling overleg handelen met de bieder (zoals gedefinieerd in Artikel 3, paragraaf 1, 5° van de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare

overnamebiedingen of elke wijziging of consolidatie daarvan), anders dan door een Uitgezonderd Persoon, om het geheel of de meerderheid van de aandelen van categorie A en van categorie B die het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen (hierna: de "Aandelen") te verwerven en als de bieder (nadat de periode van zulk bod is beëindigd en de definitieve resultaten van dit bod gepubliceerd zijn en dit bod in alle opzichten onvoorwaardelijk is geworden), of na publicatie van de resultaten van het bod door de bieder, als gevolg van het aldus geslaagde bod de Aandelen of andere stemrechten van de Emittent heeft verkregen die hem recht geven op meer dan 50% van de totale stemrechten die normaal gesproken kunnen worden uitgeoefend tijdens een algemene aandeelhoudersvergadering van de Emittent;

- (ii) wanneer een Uitgezonderd Persoon of een andere persoon of personen die in onderling overleg met een Uitgezonderd Persoon handelen meer dan 80% van de Aandelen of stemrechten van de Emittent verwerft of deze controleert; of
- (iii) als één of meerdere Actieve Kaderleden op een gegeven moment niet langer alleen of gezamenlijk, minstens 60% van de door de Emittent uitgegeven aandelen van categorie B bezit(ten). Als het Actieve Kaderlid een rechtspersoon is, wordt een vervanging van het Actieve Kaderlid door een andere managementvennootschap, waarvan de identiteit van de permanente vertegenwoordiger identiek is aan die van de permanente vertegenwoordiger van de vervangen managementvennootschap, of door de natuurlijke persoon die de permanente vertegenwoordiger was van de vervangen managementvennootschap, niet beschouwd als een Wijziging van Controle.

**"Uitgezonderd Persoon"**: duidt op Affine S.A., Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin Management BVBA, Thierry Kislanski Management SPRL, Amaury de Crombrughe BVBA, PH Properties Investments SPRL en/of alle personen waarover zij controle uitoefenen (ieder voor zichzelf dan wel in onderling overleg handelend).

**"Actief Kaderlid"** duidt op: Strategy, Management and Investments SPRL, vertegenwoordigd door de heer Didrik van Caloen, André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer André Bosmans, Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christian Terlinden, Thierry Kislanski Management SPRL, vertegenwoordigd door de heer Thierry Kislanski, Amaury de Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury de Crombrughe en/of PH Properties Investments SPRL, vertegenwoordigd door de heer Patrick Henniquau en/of iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die een functie van hoger kader bij de Emittent uitoefent (ongeacht zijn functie, waarbij uitdrukkelijk geldt dat het niet nodig is dat deze persoon al werkzaam is bij de Emittent op de datum van uitgifte van de Obligaties om te worden aangeduid als Actief Kaderlid).

Zodra hij wordt geïnformeerd over een Wijziging van Controle, in welke vorm dan ook, informeert de Emittent de Domiciliëringsagent en gaat hij over tot publicatie van deze informatie in de vorm van een kennisgeving conform Artikel 13.

De Emittent verleent aan elke Obligatiehouder een "putoptie" op alle of een gedeelte van zijn Obligaties die hij aanhoudt, welke slechts kan worden uitgeoefend als een Wijziging

van Controle plaats heeft. De Obligatiehouders hebben vijftien (15) dagen tijd, te rekenen vanaf de publicatie (conform Artikel 13) van een kennisgeving waarin de Obligatiehouders worden geïnformeerd over een Wijziging van Controle, om hun putoptie op de betreffende Obligaties uit te oefenen. De putoptie wordt uitgeoefend door aan de Emittent voor het einde van deze periode van vijftien (15) dagen een aangetekende brief te zenden (met kopie aan de Domiciliëringsagent). Als de putoptie niet binnen vijftien (15) dagen wordt uitgeoefend, heeft de Obligatiehouder niet langer recht op het uitoefenen van deze optie. Wanneer de optie binnen de aangegeven termijn wordt uitgeoefend, wordt de Obligatie van rechtswege opeisbaar en terugbetaalbaar tegen nominale waarde, vermeerderd met aangegroeide rente, zonder andere ingebrekestelling dan de kennisgeving verzonden aan de Emittent op de dag van terugbetaling vermeld door de Emittent in de voornoemde kennisgeving. Deze datum kan niet later kan zijn dan vijfenveertig (45) dagen na de publicatie van voornoemde kennisgeving.

Als de Obligatiehouders, na uitoefening van deze putoptie, terugbetaling vragen voor minstens 85% van het totale nominale bedrag van de in omloop zijnde Obligaties, kan de Emittent het totaal van de in omloop zijnde Obligaties, tegen nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente, terugbetalen op de dag van terugbetaling vermeld in de kennisgeving die de Obligatiehouders informeert over de Wijziging van Controle. In dit geval publiceert de Emittent (conform Artikel 13) een kennisgeving om de Obligatiehouders te informeren over zijn besluit om het totaal van de Obligaties terug te betalen, uiterlijk vijftien (15) dagen voor de dag die was vastgesteld voor bedoelde terugbetaling.

Deze “putoptie” in geval van een Wijziging van Controle is pas geldig wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent daarmee akkoord is gegaan en op voorwaarde dat het goedkeuringsbesluit conform Artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen ter griffie is neergelegd.

## **9 Wanprestatie (Events of Default)**

De volgende gebeurtenissen worden beschouwd als wanprestatie:

- (i) **Onwettigheid:** het wordt voor de Emittent onwettig om zijn verplichtingen onder de Obligaties uit te oefenen;
- (ii) **Wanbetaling:** wanbetaling van rente of de hoofdsom met betrekking tot de Obligaties binnen 10 Werkdagen na de vervaldag ervan;
- (iii) **Niet-nakomen van andere verplichtingen:** als de Emittent zijn verplichtingen met betrekking tot de Obligaties (anders dan die met betrekking tot de betaling) niet nakomt, zoals gedefinieerd in deze Modaliteiten, gedurende 30 Werkdagen nadat een Obligatiehouder de Emittent in kennis heeft gesteld;
- (iv) Niet-nakomen van de regels van Euronext: als de Obligaties worden geschrapt of geschorst op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende 30 opeenvolgende Werkdagen na een verzuim van de Emittent, behalve wanneer de Emittent uiterlijk voor afloop van deze periode een daadwerkelijke notering van de Obligaties bij een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte verkrijgt;
- (v) **Cross acceleration:** als er sprake is van wanbetaling door de Emittent of één van haar dochterondernemingen voor een totaal bedrag van 7.500.000 EUR van enige schuld op de dag van opeisbaarheid die niet betrekking heeft op Obligaties;
- (vi) **Reorganisatie / Heroriëntatie van activiteiten:** als sprake is van een reorganisatie bij de Emittent of bij een van haar dochterondernemingen die een aanzienlijke negatieve impact heeft op het vermogen van de Emittent, hetwelk zich binnen drie maanden niet heeft hersteld of wanneer het bedrijfsdoel van de Emittent gewijzigd wordt (om een andere dan een louter technische reden).  
  
Het woord “**reorganisatie**” betekent een ingrijpende wijziging van een ondernemingsplan door het verlaten en de vervanging van de core business van de Emittent.  
  
Een “**aanzienlijk negatieve impact**” duidt op een operatie die de belangen van Obligatiehouders substantieel benadeelt.
- (vii) **Faillissement / Vereffening:** de Emittent heeft betalingen gestaakt, bevindt zich in een vereffeningprocedure of in een minnelijke of gerechtelijke ontbindingsprocedure, een minnelijk of gerechtelijk moratorium voor alle of een deel van zijn schulden, in een akkoordprocedure met al zijn schuldeisers, in een gerechtelijke reorganisatie of faillissementsprocedure, of gelijksoortige procedures met betrekking tot de Emittent opgestart worden (echter in geval van een dagvaarding in faillissement of gerechtelijke reorganisatie door een derde, de wanprestatie alleen geldt als de eis binnen 60 dagen na indiening van de vordering niet is verworpen).

## 10 Vervroegde opeisbaarheid

Indien zich een geval van Wanprestatie (*Event of Default*) in de zin van Artikel 9 voordoet, heeft elke Obligatiehouder het recht om per aangetekende brief (met kopie aan de



Domiciliëringsagent) de Emittent ervan in kennis te stellen dat zijn Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente. De Obligatie wordt van rechtswege opeisbaar en terugbetaalbaar tegen de nominale waarde vermeerderd met aangegroeide rente, zonder andere ingebrekestelling dan de aan de Emittent gerichte kennisgeving en wel direct na ontvangst van deze kennisgeving door de Emittent.

## **11 Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders<sup>7</sup>**

De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door de algemene vergadering van Obligatiehouders.

De algemene vergadering van Obligatiehouders is bevoegd om in te stemmen met elke wijziging van de algemene voorwaarden van de Obligaties zoals voorzien in Artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen, te besluiten over bewarende maatregelen in het algemeen belang en, in voorkomend geval, een of meer gevolmachtigden aan te wijzen belast met het uitvoeren van besluiten die genomen zijn door de vergadering en de Obligatiehouders te vertegenwoordigen in het kader van de uitgifte. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle Obligatiehouders, ook voor de afwezige, handelingsonbekwame en dissidente Obligatiehouders.

De vergadering kan worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur van de Emittent of door de commissarissen. Dezen zijn verplicht de vergadering bijeen te roepen als hierom wordt verzocht wordt door Obligatiehouders die minstens een vijfde deel van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen.

De convocaties voor elke algemene vergadering bevatten de agenda met aanduiding van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen voor besluiten. De convocaties worden gedaan in de vorm van een advertentie geplaatst in het Belgische Staatsblad en in twee dagbladen met ruime verspreiding in België, een dagblad in de Nederlandse taal en een dagblad in de Franse taal, conform Artikel 13 minstens vijftien dagen voor de vergadering.

Om te kunnen deelnemen aan een algemene vergadering dient men een getuigschrift voor te leggen van een deelnemer in het NBB-Systeem, via de financiële instelling waar de Obligaties op een effectenrekening worden gehouden, op de plaats zoals aangegeven in de convocatie en minstens drie Werkdagen voor de dag van de vergadering.

Tijdens elke vergadering wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden.

De algemene vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur van de Emittent en in geval van verhindering door een andere bestuurder. De voorzitter wijst een secretaris aan die geen Obligatiehouder mag zijn en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders.

Iedere Obligatiehouder kan zich tijdens de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, die wel of geen Obligatiehouder is. De Raad van Bestuur van de Emittent kan besluiten over de vorm van de volmacht.

Iedere Obligatie geeft recht op één stem.

De vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen en besluiten als de aanwezigen minstens de helft van het bedrag van de uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. Als deze voorwaarde niet wordt vervuld is een nieuwe convocatie nodig; de tweede

---

<sup>7</sup> Punt 4.10 van Bijlage V van de Verordening.

vergadering kan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Obligaties.

De beslissingen worden genomen met een drievierdemeerderheid van de Obligaties die aan de stemming deelnemen.

De verslagen van de algemene vergaderingen wordt ondertekend door de leden van het bureau en door de Obligatiehouders die daarom verzoeken.

Kopieën of uittreksels van deze notulen worden getekend door een bestuurder van de Emittent.

De rechten en plichten van de Obligatiehouders die in vergadering bijeen zijn staan meer gedetailleerd omschreven in Artikel 568 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

De Domiciliëringsagent en de Emittent kunnen zonder toestemming van de Obligatiehouders de Financiële Dienstenovereenkomst met betrekking tot de Obligaties en de Modaliteiten van de Obligaties wijzigen in de mate waarin een dergelijke wijziging geen inbreuk vormt op de belangen van de Obligatiehouders, zoals een zuiver technische wijziging of correctie van een duidelijke fout.

## **12 Verjaring**

Alle vorderingen tegen de Emittent met betrekking tot betaling van rente uit hoofde van de Obligaties verjaren na een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag van hun respectieve opeisbaarheid. Alle vorderingen tegen de Emittent met betrekking tot betaling van de hoofdsom van de Obligaties verjaren tien (10) jaar vanaf de dag die is vastgesteld voor de terugbetaling.

## **13 Kennisgeving**

Kennisgeving aan Obligatiehouders wordt geacht geldig te zijn gegeven als deze verzonden is aan de Domiciliëringsagent en, voor zover de Obligaties genoteerd staan op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, gepubliceerd is op de website van de Emittent ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of in twee dagbladen met nationale verspreiding in België, eenmaal in de Franse taal en eenmaal in de Nederlandse taal (te weten l'Echo en De Tijd of een ander dagblad dat de Domiciliëringsagent geschikt acht voor informatie aan de Obligatiehouders).

Elke kennisgeving aan de Obligatiehouders wordt geacht verstrekt te zijn op de dag van publicatie of, in geval van meerdere publicaties, op dag van de eerste publicatie.

## **14 Uitgifte van gelijkgestelde obligaties**

De Emittent kan, zonder akkoord van de Obligatiehouders, andere obligaties uitgegeven gelijkstelbaar met de Obligaties op voorwaarde dat deze obligaties in alle opzichten gelijke rechten geven als de Obligaties (eventueel met uitzondering van de uitgifteprijs en de eerste rentebetaling die daarop betrekking heeft) en de modaliteiten voor deze obligaties de gelijkstelling met de Obligaties voorzien.

In dit geval worden de houders van gelijkgestelde obligaties en de Obligatiehouders verenigd in één groep. In deze modaliteiten worden onder verwijzingen naar de Obligaties alle andere uitgegeven obligaties begrepen conform dit artikel uitgegeven en worden deze gelijkgesteld met de Obligaties.

## **15 Toepasselijk recht, bevoegde rechtbanken en taal**

Op de Obligaties is Belgisch recht van toepassing<sup>8</sup>.

Geschillen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op de Obligaties worden, behalve wanneer de toepasselijke regelgeving het anders voorschrijft, voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken van het arrondissement Brussel.

Alleen de Franse versie van deze Modaliteiten is bindend.

---

<sup>8</sup> Punt 4.2 van Bijlage V en punt 4.1.3 van Bijlage XII van de Verordening.



**Banimmo SA/NV**

Kunstlaan 27, 1040 Brussel – Tel : 02/710.53.11 – Fax: 02/710.53.70

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