



Turning obsolescence into excellence





1. Profiel van het bedrijf	1	6.6. Gebruik van financiële instrumenten	36
2. Risicofactoren	2	6.7. Risico's verbonden aan de activiteiten	36
2.1. Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling	2	6.8. Bijzondere bepalingen die van belang zijn als een openbaar overnamebod op de Vennootschap wordt uitgebracht	37
2.2. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt	2	6.9. Dividend	37
2.3. Risico's verbonden aan de concurrentie in de vastgoedsector	3	6.10. Kwijting aan de commissarissen	37
2.4. Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing, herpositionering en verkoop van onroerende activa	4	7. Vastgoedverslag	38
2.5. Risico's verbonden aan de huurders	5	7.1. Vastgoedmarkt	38
2.6. Risico's van beschadiging van gebouwen	5	7.2. Vastgoedportefeuille	45
2.7. Financiële risico's	6	7.3. Analyse van de vastgoedportefeuille	48
2.8. Risico's verbonden aan Banimmo en aan de Groep	8	7.4. Beheer van gebouwen	51
2.9. Risico's verbonden aan de regelgeving	9	7.5. Beschrijving van de gebouwen	52
3. Kerncijfers	10	8. Banimmo op de beurs	64
4. Brief aan de aandeelhouders	12	8.1. Het aandeel Banimmo	64
5. Corporate Governance	14	8.2. Belangrijkste ratio's	68
5.1. Raad van bestuur	15	8.3. Aandeelhoudersstructuur	68
5.2. Uitvoerend Management	23	8.4. Aandeelhouderskalender	69
5.3. Regels ter voorkoming van marktmisbruik	26	8.5. Analisten	69
5.4. Regels ter voorkoming van belangenconflicten	27	8.6. Loketbanken	69
5.5. Verklaring van niet-afwijking	27	9. Jaarrekeningen	72
6. Bestuursverslag	28	10. Aanvullende informatie	130
6.1. Markante feiten van 2007	28		
6.2. Informatie over onderzoek en ontwikkeling	32		
6.3. Inkoop van eigen aandelen	32		
6.4. Commentaar bij de balans en geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar	32		
6.5. Vooruitzichten en gebeurtenissen na balansdatum	36		



Profiel van het bedrijf

Banimmo is een vastgoedbedrijf dat zich specialiseert in herpositionering. Zijn hoofdactiviteit bestaat erin op zijn drie favoriete geografische markten, te weten België, Frankrijk en Luxemburg, ondergewaardeerde of vervallen onroerende activa van een zekere omvang (in principe van minimaal € 5.000.000, inclusief werken) te identificeren, te verwerken en te herpositioneren.

De beoogde onroerende activa zijn van het B2B-type, d.w.z. kantoorgebouwen, handelscentra of handelsgalerijen, evenals meer specifieke onroerende goederen zoals conferentiecentra of tentoonstellingsruimten.

Vervolgens zorgt Banimmo voor de eventuele zware renovatie van dit type van onroerend goed met, voor zover mogelijk, het behoud van zijn bestaande huurders. Banimmo biedt de gerenoveerde oppervlakten te huur aan en houdt zich met de hulp

van de makelaars actief met deze commercialisering bezig. Het nagestreefde resultaat is drievoudig: een verhoging van de potentiële huurwaarde, een daling van de beheerskosten en van de kapitalisatiegraad van het gebouw. Deze drie elementen resulteren in een stijging van de waarde van het gebouw.

Ten slotte wordt het gebouw aan de eindbeleggers doorverkocht.

Hiertoe combineert Banimmo diverse expertises: op het vlak van zijn lokale netwerk en op het vlak van projectbeheer evenals op financieel en fiscaal vlak.

Dankzij een groot eigen vermogen en de beschikbaarheid van externe financiering kan Banimmo snel aanzienlijke financiële middelen bijeenbrengen en zich binnen een korte termijn verbinden.



Risicofactoren

2.1. Risico's verbonden aan de economische ontwikkeling

De economische ontwikkeling beïnvloedt indirect de vraag naar beschikbare oppervlakte bij de verschillende economische spelers. Bij een neergaande conjunctuur draaien de ondernemingen op halve kracht met een inkrimping van de werkgelegenheid tot gevolg. Daardoor neemt ook de vraag naar oppervlakte af.

Om deze risico's tegen te gaan, voert Banimmo een beleid waarin het zwaartepunt ligt op de geografische en sectoriële spreiding van de investeringen met als doel de vastgoedportefeuille beter bestand te maken tegen uiteenlopende conjunctuurcycli.

2.2. 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 wezenlijke 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 zijn capaciteit om meerwaarden te realiseren bij de eventuele verkoop van vastgoed.

De vastgoedmarkt vertoont bovendien een cyclisch karakter dat vooral samenhangt met de algemene economische situatie, met de verwachtingen van de belangrijkste spelers op het vlak van de economische



groei, met het vertrouwen van de economische spelers en de financiële markten, met de rentevoeten, met de vooruitzichten op het vlak van de inflatie en op het vlak van de investeringen van bedrijven en hun rekruteringsbeleid of met de waarde van de verwachte huuropbrengst en het verwachte rendement (yields) bij verkoop van de vastgoedbeleggingen.

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

2.3. 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. De huidige druk op het rendement van vastgoed zorgt er verder voor dat de traditionele beleggers een hoger risiconiveau aanvaarden om zo een hoger rendement te verkrijgen. Daardoor zou een groter aantal traditionele beleggers zich op de markt van de herontwikkeling en herpositionering van vastgoed kunnen werpen, activiteiten die de bevoorrechte marktniche van Banimmo uitmaken.

De toegenomen concurrentie in de vastgoedsector zou tot gevolg kunnen hebben dat het aantal koopkansen en arbitragekansen voor Banimmo afneemt of dat de voorwaarden minder gunstig



worden, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

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

Aangezien de normale cyclus voor Banimmo de verwerving, verbouwing en verkoop van de onroerende activa 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 onroerende activa houdt een aantal specifieke risico's in die gerelateerd zijn:

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

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

Ondanks deze voorzorgen kan niet worden uitgesloten dat er bepaalde juridische, boekhoudkundige, fiscale of milieugerelateerde problemen blijven die bijkomende investeringen vergen en een initiële meerkost met zich meebrengen die niet in de werken voor de herpositionering van het vastgoed voorzien was (met name indien bij de aankoop niet voldoende waarborgen werden voorzien).

Omwille van de wijzigingen op de markt in het algemeen (bijvoorbeeld ten gevolge van een stijging van de rentevoeten) of op de vastgoedmarkt in het bijzonder (bijvoorbeeld een verminderde liquiditeit) 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 wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.



2.5. Risico's verbonden aan de huurders

Banimmo beheert in zijn portefeuille voortdurend een hele waaier huurovereenkomsten. Het beheer-team 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 laatstgenoemden 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 voor 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 voldaan.

Ondanks alle voorzorgen valt niet uit te sluiten dat bepaalde huurders hun huur of andere aan Banimmo of zijn dochtervennootschappen verschuldigde bedragen niet betalen of dat zij hun huurovereenkomst ontbinden, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van Banimmo.

2.6. Risico's van beschadiging van gebouwen

De activiteiten van de Groep impliceren risico's die verbonden zijn aan verbouwingen (zoals onder meer risico's van stopzetting/onderbreking van de werken) en aan het onderhoud (zoals onder meer de risico's van natuurrampen) van zijn vastgoedactiva. Banimmo heeft met de hulp en op advies van één van de grootste verzekeringsmakelaars ter wereld



een risicobeheersingsprogramma uitgewerkt dat periodiek op 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 het Atlantic House of de gebouwen in de buurt van de NAVO, werd een verzekering afgesloten die het risico van aanslagen dekt.

Niet-gebouwde activa zijn gedekt door de polis Burgerlijke Aansprakelijkheid Exploitatie van de Groep. Bouw- of renovatiewerken worden gedekt door een verzekeringsabonnement 'alle bouwplaatsrisico's', en in het geval van structurele werken laat Banimmo zijn tienjarige aansprakelijkheid verzekeren.

2.7. Financiële risico's

2.7.1. Financieringsrisico

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

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

Banimmo beschikt ook over een programma voor thesauriebewijzen ten belope van € 75 miljoen. Dit programma maakt deel uit van de plafonds die door het bestaande gesyndiceerde krediet zijn toegestaan. Dit programma voor thesauriebewijzen biedt Banimmo de mogelijkheid om zich rechtstreeks via de kapitaalmarkt te financieren, en dit tegen heel wat betere voorwaarden dan die van bankkredieten.

Verder beschikt Banimmo over een krediet voor Joint Ventures dat speciaal bestemd is voor de financiering van participaties in ondernemingen waarvan Banimmo minder dan 75 % van het kapitaal in handen heeft. Dit krediet werd op 1 december 2006 gesloten voor een looptijd van vijf jaar bij twee banken (Aareal Bank en Fortis) voor een bedrag van € 25 miljoen.

Op 31 december 2007 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld op korte en lange termijn van Banimmo € 49 miljoen. Van het totaalbedrag van de leningen met vlottende rentevoet is € 24,9 miljoen afkomstig van thesauriebewijzen.

2.7.2. Liquiditeitsrisico

Banimmo is erin geslaagd het liquiditeitsrisico te beperken door zijn bestaande financieringen te verdelen onder verschillende eersterangs-bankpartners waarmee Banimmo nauwe en duurzame zakenrelaties onderhoudt.

Daarnaast wordt het liquiditeitsrisico beperkt door het bestaan van het gesyndiceerde krediet op vijf jaar (tot in 2011) dat ook gebruikt kan worden als reservekredietlijn voor het programma van



thesauriebewijzen. Voor zover Banimmo bepaalde kernratio's in acht neemt, kunnen de banken in geen geval bijzondere marktomstandigheden inroepen om hun verbintenissen ten aanzien van Banimmo op te zeggen. Op de datum van dit jaarverslag heeft Banimmo alle vereiste kernratio's nageleefd.

Banimmo beschikt op 31 december 2007 over ongebruikte kredietfaciliteiten ten bedrage van € 144 miljoen, waardoor de Groep kan voorzien in zijn financieringsbehoeften op korte en middellange termijn.

2.7.3. Renterisico

Aangezien de financiële schulden grotendeels berusten op vlottende rentevoeten, is Banimmo blootgesteld aan het risico van een rentestijging

die de financiële kosten zou doen toenemen. De in 2007 opgetreden verhoging van de rentetarieven kon echter beperkt worden dankzij de actieve strategie die werd gevoerd om zich in te dekken tegen renteschommelingen. Banimmo heeft namelijk op een belangrijk deel van zijn financiële schuld een indekkingsstrategie toegepast die loopt tot in 2011. De verschillende indekkingsinstrumenten werden afgesloten bij eersterangs bankpartners (KBC en Fortis).

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor het risico van renteschommelingen. Ter illustratie: een stijging van de rentetarieven met 50 basispunten (0,50 %) op 31 december 2007 zou een impact van € 0,2 miljoen hebben op de financiële kosten van de Vennootschap.



2.7.4. Wisselkoers- of valutarisico

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

2.8. Risico's verbonden aan Banimmo en aan de Groep

2.8.1. Risico's verbonden aan de afhankelijkheid van het Management en de belangrijkste medewerkers

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

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

2.8.2. Risico's verbonden aan de afhankelijkheid van bepaalde dienstverleners

Voor de sector 'Conferentiecentra', één van de nicheactiviteiten die door Banimmo worden ontwikkeld, heeft de Vennootschap een dienstverleningsovereenkomst ondertekend met de Amerikaanse groep Dolce.

De goede werking van deze Conferentiecentra hangt af van de kwaliteit van de prestaties van Dolce en het aantal gelijkwaardige dienstverleners in de wereld is beperkt.

Hoewel het einde van het contract met Dolce werd vastgelegd in 2022, zou een vroegtijdige ontbinding van de contracten met Dolce een wezenlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van Banimmo.

2.8.3. Risico's verbonden aan de uitkering van preferente dividenden

De aandelen klasse B, die 9 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, geven, naast het gewone dividend, recht op een preferent dividend dat wordt berekend op basis van het minimumrendement op het eigen vermogen.

Dit preferent dividend wordt uitgekeerd zodra de drempel van een rendement van 10% op het eigen vermogen wordt overschreden en is geplafonneerd op een absoluut bedrag van € 4 miljoen (dit plafond wordt slechts bereikt indien een rendement van 20% op het eigen vermogen wordt gehaald). Dit



dividend is een incentive voor het Management dat alle aandelen van Klasse B in handen heeft. Wanneer deze drempel inzake het rendement op het eigen vermogen wordt overschreden, wordt dus een deel van de winst van de Vennootschap exclusief voorbehouden voor de betaling van het preferent dividend dat is toegekend aan de aandelen klasse B.

2.9. Risico's verbonden aan de regelgeving

2.9.1. Risico's verbonden aan de evolutie van de regelgeving

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

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

2.9.2. Risico's verbonden aan de evolutie van de fiscaliteit

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



VASTGOEDVERMOGEN

	31/12/2007
Totale oppervlakte van de investeringsportefeuille (in m ²) ¹	163.848
Kantoren	99.020
Logistiek	19.294
Retail	22.356
Overige	23.178
Waarde van de portefeuille (in € miljoen)	274,0
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen	87%
Brutohuurrendement van vastgoedbeleggingen	7,9%

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (in '000 €)

	31/12/2007 (IFRS)	31/12/2006 (IFRS)
Recurrente opbrengsten²	13.835	18.334
Netto huuropbrengsten	10.937	16.675
Erelonen en beheersvergoedingen	2.729	334
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	169	1.325
Bedrijfs- en administratieve kosten	-7.663	-5.436
Andere bedrijfskosten	-513	-2.682
Andere inkomsten	-	540
Recurrent operationeel resultaat (REBIT)³	5.660	10.756
Netto resultaat op vastgoedverkoop	23.117	23.348
Operationeel resultaat (EBIT)⁴	28.777	34.104
Netto financieel resultaat	-5.431	-6.386
Resultaat voor belastingen	23.346	27.718
Belastingen	-404	-2.054
Economisch resultaat	22.943	25.664
Wijzigingen van reële waarde en uitgestelde belastingen	-209	-2.907
Nettoresultaat van het boekjaar (aandeel van de Groep)	22.734	22.757
EBITDA⁵	29.029	34.189

1 Exclusief gebouwen in ontwikkeling en in joint venture aangehouden gebouwen.

2 Recurrente opbrengsten: netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

3 REBIT: recurrente winst vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) ('Recurrent Earnings before Interest and Taxes').

4 EBIT: economische winst vóór financiële kosten en belasting ('Earnings before Interest and Taxes').

5 EBITDA: economische winst vóór financiële kosten, belastingen en afschrijvingen ('Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization').

6 Berekening exclusief verkoop Brouckère Tower Invest.

7 Economisch resultaat op het gemiddelde eigen vermogen van het jaar.

8 Vóór uitkering van het preferente dividend van de aandelen van klasse B.

BALANS (in '000 €)	31/12/2007 (IFRS)	31/12/2006 (IFRS)
Vastgoedactiva	182.437	194.155
Lange termijn financiële activa	29.793	16.556
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	11.052	9.661
Andere activa	8.483	23.379
Cash	1.524	1.487
Eigen vermogen	157.452	105.356
Lange termijn financiële schulden	21.931	85.028
Korte termijn financiële schulden	27.029	16.419
Andere schulden	26.877	38.435
Balanstotaal	233.289	245.238
Netto schuld op balanstotaal	20,3%	40,8%
Schulden op eigen vermogen	31,1%	96,3%

BELANGRIJKSTE RENDABILITEITSRATIO'S	2007	2006
Recurrente opbrengsten / (Bedrijfskosten + netto financiële kosten)	1,02	1,26
Marge op verkoop van activa (Netto resultaat op verkopen / kost van de activa)	62% ⁶	25%
Aandeel van de recurrente opbrengsten in de totale opbrengsten	37%	44%
Aandeel van het netto resultaat op verkopen in de totale opbrengsten	63%	56%
Rendement van het eigen vermogen	17% ⁷	29%

RESULTAAT PER AANDEEL	2007	2006
Totaal aantal aandelen (per 31 december)	11.356.544	8.653.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.025.427	8.653.100
Eigen vermogen per aandeel (aantal aandelen per 31 december)	13,86 €	12,18 €
Nettoresultaat per gewoon aandeel (gewogen gemiddeld aantal aandelen) ⁸	2,27 €	2,63 €
Gewoon brutodividend	1,26 €	2,86 €
Pay-out ratio gewoon brutodividend	63%	109%



Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouder,

Investeren in Banimmo is voor onze aandeelhouders een manier om door een matig risico te nemen een hoger rendement te behalen dan het gemiddelde rendement in de vastgoedsector en dit in de vorm van een hoog dividend, gecombineerd met een redelijke koersstijging.

Wij hebben als missie onze bekwaamheid en deskundigheid aan te wenden en alle financiële middelen die ter beschikking van onze Venootschap werden gesteld te investeren met als doel stabiele economische resultaten te garanderen, gestoeld op een duidelijk omschreven vastgoedstrategie. In deze strategie ligt het zwaartepunt op de herstructurering van bestaande gebouwen of reeds bebouwde sites. Door dit streven naar verdergaande specialisatie, waarvoor wij de afgelopen jaren de basis hebben gelegd,

onderscheiden wij ons in de vastgoedsector door onze twee kernactiviteiten: projectontwikkeling en investering op lange termijn. Dat is met name te danken aan ons vermogen om meerwaarde te creëren voor B2B-gebouwen die het einde van de economische of technische levenscyclus hebben bereikt.

Onze wil om dit proces van waardecreatie te bestendigen in een continuüm dat verder in kracht toeneemt, moet ons in staat stellen om elk jaar opnieuw niet alleen meerwaarden te realiseren uit de verkoop van verbouwde of gerenoveerde gebouwen, maar ook de periodieke inkomsten op de gebouwen in onze portefeuille te doen toenemen.

Met als doel deze portefeuille aan te vullen en uit te breiden doen wij een beroep op teams en processen om overname- of investeringsstrategieën te ontwikkelen en in de praktijk te brengen

die voldoende diepgang hebben om complexe problemen op te lossen.

In de praktijk bewijzen alle investeringen die in 2007 werden opgestart dat dit de juiste keuze is geweest en dat wij het voordeel om in moeilijke kwesties het verschil te maken juist hebben ingeschat.

Denken we maar aan de degelijke coördinatie met Artexis, leader in zijn marktsegment, voor de overname van Antwerp Expo, of aan het teamwerk met de bevak Montea om de Unilever-site in Brussel te outsourcen door een partiële splitsing van de Unilever-bedrijfstaking, of nog aan de vlekkeloze samenwerking met de GOMB om de nieuwe zetel van Mobistar onder te brengen in het Da Vinci-park en, ten slotte, aan het partnership met Affine om een patchwork van winkelpanden langs de Garonne te Bordeaux samen te bundelen tot een samenhangend complex van kwalitatief hoogstaande winkeleenheden ('Quai des Marques'), zonder de opening in Terhulpen te vergeten van het eerste residentiële conferentiecentrum in België dat die naam waard is.

Al deze transacties bewijzen concreet onze wil om de lat hoger te leggen door de hefboomwerking van de toegevoegde waarde optimaal te benutten, die op haar beurt te danken is aan de kernwaarden die wij voorstaan en die wij in onze Vennootschap toepassen, met name: een corporate governance-beleid waarin een uitgebalanceerde belangenbehartiging van alle onderdelen van Banimmo centraal staat, een combinatie van integriteit, vakmanschap en samenwerking in onze teams en naleving van de eisen qua transparantie en rendement die door de kapitaalverschaffers worden gesteld.

Door de ontwikkeling van de financiële en vastgoedmarkten nauwlettend in het oog te houden, stellen wij alles in het werk om voortdurend te anticiperen op toonaangevende ontwikkelingen en gebeurtenissen die de resultaten van onze Vennootschap zullen beïnvloeden. Dankzij dit anticipatievermogen beschikken wij vandaag over solide financiële middelen tegen een lage gemiddelde kostprijs in de vorm van een aantal ongebruikte kredietfaciliteiten bij banken die echter op middellange termijn vast zijn toegezegd onder vooraf bepaalde voorwaarden, waarbij onze toekomstige rentevoeten op een relatief laag plafond zijn afgedekt.

In 2008 en 2009 zullen we verder voordeel halen uit deze financiële draagkacht en profiteren van de deskundigheid van onze medewerkers om ons onverminderd toe te leggen op buitengewone transacties en investeringen die gerichte en haalbare oplossingen vragen voor reële en complexe problemen.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit de juiste manier is om tegemoet te komen aan de verwachtingen van al onze aandeelhouders door onze risico's te beheersen en tegelijk onze aandeelhouders een rendement te bieden dat veel hoger ligt dan bij een strategie waarbij de huurinkomsten worden geaccumuleerd.



Didrik van Caloen,
CEO



Corporate governance

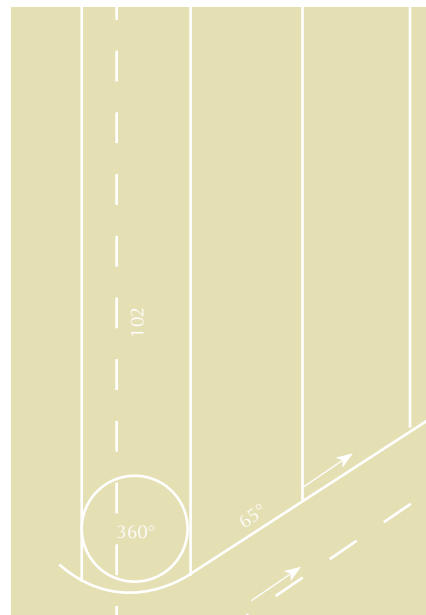
Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht genoteerd op Euronext Brussel sinds 26 juni 2007 en op Euronext Parijs sinds 31 december 2007. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en de exploitatiezetel is gevestigd aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem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

Banimmo is een vastgoedbedrijf dat zich richt op de herpositionering van vastgoed. De activiteiten van de Vennootschap bestaan in het verwerven op verschillende geografische markten van onroerende activa die een minderwaarde hebben in vergelijking met recente en/of volledig verhuurde activa en dit omwille van het feit dat zij technisch of commercieel verouderd zijn. Zodra dit type van activa werd geïdentificeerd en verworven, staat Banimmo,

na het verkrijgen van de nodige vergunningen, in voor de verbouwing en werkt de Vennootschap er een nieuw commercieel beleid voor uit zodat het actief op de markt kan worden aangeboden aan de uiteindelijke investeerders, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen of beleggingsfondsen.

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, derde lid, 1° van de Belgische wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak).

Banimmo houdt zich aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code die op 9 december 2004 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 beoogt volledige informatie te 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).

5.1. Raad van bestuur

5.1.1. Samenstelling van de raad van bestuur

Op 31 december 2007 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 8 leden, waarvan 2 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en de annex A van de Belgische Corporate Governance Code.

In het boekjaar 2007 kwam de raad van bestuur 10 keer samen om over volgende belangrijke punten te vergaderen:

- financiële en operationele rapportage

- analyse van en besluitvorming over investerings- en desinvesteringsdossiers
- analyse van en besluitvorming over partnerships en samenwerkingsverbanden
- afbakenen van de activiteitenperimeter
- analyseren en goedkeuren van businessplan, budgetten en prognoses
- opstellen van trading updates, semestriële- en jaarverslagen
- voorbereiden van algemene vergaderingen
- goedkeuren van de waarderingsregels
- delegatie van bevoegdheden en bancaire bevoegdheden
- aanstellen van commissarissen
- benoemen van twee onafhankelijke bestuurders
- opzetten van een directiecomité en aanduiden van de leden
- wijzigen van de datum van de gewone algemene vergadering
- herstructureren van de Groep in het kader van de beursgang (IPO-project)



- opstellen van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur in het kader van de aan te brengen wijzigingen in de rechten verbonden aan aandelen van categorie B en met betrekking tot de aanwending en bestemming van het toegestane kapitaal.
- goedkeuren en invoeren van het Corporate Governance Charter, de winstdelingsregeling voor het personeel en de dealing code
- goedkeuren van het prospectus en de underwriting agreement (plaatsingsovereenkomst) in het kader

van de beursintroductie (IPO) en vaststellen van de prijsvork en de definitieve prijs van het openbare aanbod tot inschrijving.

- goedkeuren van het nieuwe register van de aandelen op naam.
- toewijzen van niet-uitgeoefende VVPR-strips bij de kapitaalverhoging
- dubbele notering van Banimmo op Euronext Parijs
- inkoop van Banimmo-aandelen A door de Vennootschap

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn herkiesbaar.

Naam	Functie	Bestuurder-vertegenwoordiger van	Einddatum van mandaat	Aanwezigheid op vergaderingen raad van bestuur in 2007
Affine NV, vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon	Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur	Affine	April 2010	10/10
MAB Finances SAS, vertegenwoordigd door Alain Chaussard	Bestuurder	Affine	April 2010	10/10
JDJ Two NV, vertegenwoordigd door Ariel Lahmi	Bestuurder	Affine	April 2010	10/10
Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen	Bestuurder en CEO van Banimmo	Management	April 2010	10/10
Stratelin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder en CFO van Banimmo	Management	April 2010	10/10
PH Properties Investments BVBA, vertegenwoordigd door Patrick Henniquau	Bestuurder en CEO van Banimmo France	Management	April 2010	10/10
Icode BVBA, vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet	Bestuurder	Onafhankelijk	April 2010	5/5
PBA SàRL, vertegenwoordigd door Patrick Buffet	Bestuurder	Onafhankelijk	April 2010	5/5
Emmanuel van Innis	Bestuurder	Onafhankelijk	April 2010	0/0 ⁹
Alter NV, vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes	Bestuurder	Onafhankelijk	April 2010	0/0 ⁹

⁹ Emmanuel van Innis en Alter SA, vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, zijn op 10 januari 2008 in functie getreden als onafhankelijke bestuurder en hebben bijgevolg geen enkele vergadering van de raad van bestuur bijgewoond tijdens het boekjaar 2007



Maryse AULAGNON, Voorzitster van de raad van bestuur, lid van het benoemings- en remuneratie-comité.

Vaste vertegenwoordigster van Affine SA, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk,

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10.

Einde mandaat: april 2010

Maryse AULAGNON, Voorzitter Directeur-Generaal van Affine, *'maître des Requêtes honoraire au Conseil d'Etat'*, behaalde een diploma aan het ENA, aan het Institut d'Etudes 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) stapt zij in 1984 over naar de groep CGE (vandaag Alcatel)

als directeur internationale zaken.

Vervolgens vervoegt zij Euris bij de oprichting in 1987 als Algemeen Directeur. In 1990 richt zij de groep Affine op die zij sindsdien leidt. Zij is eveneens bestuurder van verschillende beroepsorganisaties (EPRA, Club de l'Immobilier, Conseil Scientifique de l'IEIF, ...) en de 'European Asset Value Fund'. Zij is daarnaast ook bestuurder van culturele en universitaire organisaties (French American Foundation, Fondation Sasakawa, DESS de l'Immobilier van de Universiteit van Marne-la-Vallée).

Alain CHAUSSARD, Bestuurder.

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10.

Einde mandaat: april 2010



Alain CHAUSSARD, Vicevoorzitter en Directeur-generaal van Affine en Voorzitter van Concerto Développement behaalde een diploma aan de Ecole Centrale de Paris, aan het Institut d'Etudes Politiques en aan de Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique. Hij behaalde verder een master wiskunde en een DEA in financiën. Na een carrière in de banksector bij Crédit Lyonnais en Crédit Chimique wordt hij in 1989 adjunct-directeur-generaal van de Banque Stern. In 1992 keert hij terug naar Crédit Lyonnais, waar hij als directeur bevoegd wordt voor gespecialiseerde financiering en later voor speciale zaken van de Groep. In die hoedanigheid wordt hij benoemd tot voorzitter van Omnium immobilier de gestion en de concertzaal Pleyel. In 1996 wordt hij adjunct-directeur-generaal van Euris en in 1998 vervoegt hij de groep Affine als directeur-generaal waar hij sinds 2000 vicevoorzitter is. Hij is daarenboven Voorzitter Directeur-Generaal en Bestuurder van de Compagnie Financière Fideimur, Voorzitter van Concerta Développement en van Business Facility International. Hij is ook bestuurder van Pro Musicis, van FSIF en voorzitter van de groep Centrale immobilier.

Ariel LAHMI, Bestuurder, lid van het auditcomité. Vaste vertegenwoordiger van JDJ Two SA, square Edouard VII, 4, 75009 Parijs, Frankrijk. Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10. Einde mandaat: april 2010

Ariel LAHMI, Directeur-generaal van Concerto Développement en voorzitter van Affine building construction and design.

Ariel LAHMI behaalde een diploma expert-boekhouder en accountancy.

Na een carrière van 5 jaar als kaderlid bij Amar et Associés richt hij achtereenvolgens een vennootschap op voor advies inzake patrimoniumbeheer, een vennootschap gespecialiseerd in verzekeringen, financiële beleggingen en bancaire bemiddeling en een immobiliënnvennootschap. In 1997 participeert hij in de overname van Cepco, een vennootschap die gespecialiseerd is in het begeleiden van industriële en logistieke transacties. Deze vormt samen met zijn eerdere vennootschappen de groep Concerto Développement, die gespecialiseerd is in financiën en industrieel en commercieel vastgoed en waarvan hij directeur-generaal is.

Wanneer Concerto Développement in 2001 deel gaat uitmaken van Affine treedt hij toe tot de raad van bestuur van Affine. In februari 2006 wordt hij ook Voorzitter van Affine building construction & design, een vennootschap die gespecialiseerd is in construction engineering.

Hij is eveneens Bestuurder van Courcelles Invest SARL, Dan Real Estate SCI en MGP Sun SARL, evenals Voorzitter van JDJ One LLC JDJ 26 SA, JDJ 8 SA en Sun Lille SAS en Afgevaardigd Bestuurder JDJ Two SA.

Didrik van CALOEN, Bestuurder, Executive Management, CEO.

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10.

Einde mandaat: april 2010

Didrik van CALOEN werd geboren in 1955 en behaalde een licentie en een master in de Economische Wetenschappen aan de Université Catholique de Louvain. Hij bekleedde tal van functies, onder meer bij General Electric Information Services als Sales Representative – Timesharing Services (1979-1980), bij Citibank N.A., Brussel als FX Junior Trader, Credit Officer, Corporate Finance Management and Financial Institutions Business Head and Credit Officer (van oktober 1980 tot september 1993), bij Citibank (Luxemburg) als directeur-generaal belast met Institutional and Funds Management Business (van oktober 1993 tot mei 1994), bij Régent Finance (joint venture met Anhyp) als directeur (van mei 1994 tot juli 1995), bij Spaarbank Anhyp als lid van het Directiecomité en verantwoordelijk voor de afdeling vastgoedkredieten (van augustus 1995 tot januari 1999) en bij AXA Real Estate Investment Managers Benelux en als Managing Director (van februari 1999 tot juni 2000).

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

Hij is eveneens bestuurder van Devimo group en Azur vzw.

Christian TERLINDEN, Bestuurder, Executive Management, CFO.

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10.

Einde mandaat: april 2010

Christian TERLINDEN werd geboren in 1959 en is licentiaat in de rechten (UCL) en toegepaste economische wetenschappen (UCL). Hij behaalde eveneens een MBA aan de Cornell University in de Verenigde Staten. Hij kan heel wat ervaring voorleggen in de banksector, bij Citibank in Brussel (van 1984 tot 1988), en vervolgens bij de zakenbank Cobepa waar hij verantwoordelijk was voor bepaalde participaties en de vastgoedportefeuille en hij werkte er mee aan tal van fusies/acquisities (van 1989 tot 1995). Van 1995 tot 2005 was hij Chief Financial Officer bij Sapec en hij was er bestuurder tot juni 2006. Sinds juni 2005 is hij Chief Financial Officer en lid van het directiecomité van Banimmo. In de loop van de laatste jaren is hij ook bestuurder geweest van Zetes Industries, Air Energy, Tradecorp, Interpec Iberica, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria en Sapec Comercios y Serviços. Hij is thans bestuurder van de vennootschappen Montea en Devimo Consult.

Patrick HENNIQUAU, Bestuurder, Executive Management, CEO Banimmo France.

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 10/10.

Einde mandaat: april 2010

Patrick HENNIQUAU werd geboren in 1952 en behaalde een diploma aan de Ecole des Travaux Publics en het Centre des Hautes Etudes de la Construction. Hij kan heel wat beroepservaring voorleggen, onder andere bij de groep Bouygues van 1978 tot 1990, bij Norpac als groepschef



'Travaux' en technisch-commercieel ingenieur, en bij Batir als afdelingsdirecteur en regionaal directeur. Daarna was hij van 1990 tot 2000 aan de slag bij de vennootschap Codic, een dochter van Promotion Immobilière van de Angelsaksische groep Dixons als directeur-generaal Frankrijk en bestuurder van het filiaal in België.

In 2000 maakte hij deel uit van de groep HRO en richtte hij HRO Retail op, waar hij ook directeur-generaal was.

Vervolgens vervoegde hij via het in 2003 opgerichte Banimmo Real Estate France de Groep Banimmo.

Hij is ook zaakvoerder van JM Consulting SARL.

Dominique de VILLE de GOYET, onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité.

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 5/5.

Einde mandaat: april 2010

Dominique de VILLE de GOYET werd geboren in 1954 en behaalde 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 Bank Puilaetco scs (van 1990 tot 2004) en als afgevaardigd bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers (van 2004 tot 2005). Vandaag is hij

niet-uitvoerend bestuurder van Puilaetco Dewaay Private Bankers, Puilaetco Private Bankers en Parax NV, en als vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA is hij bestuurder van Puratos Group en OAAGC Holding en lid van het Investeringscomité van de vennootschap C+ Investments.

Patrick BUFFET, onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

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

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 5/5.

Einde mandaat: april 2010

Patrick BUFFET, werd geboren in 1953 en haalde een ingenieursdiploma bij het Corps des Mines.

Na tal van functies bij onder meer het Ministerie voor Onderzoek en Nijverheid en op het kabinet van de minister voor Energie (1978-1986), wordt 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 stapt vervolgens over naar de Generale Maatschappij van België waar hij lid wordt van het directiecomité en directeur Industriële Participaties en Strategie wordt (1994-1998). In 1998 wordt 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 (2001-2007). Vanaf april 2007 wordt hij dan directeur-generaal van de groep ERAMET en gedurende de vijf voorbije jaren heeft hij, in het kader van zijn activiteiten bij de groep Suez tot begin 2007, het mandaat van bestuurder vervuld bij Suez-Tractebel, Fluxys, Suez Energy Services en Electrabel.

5.1.2. Uitbreiding van de raad van bestuur

Zoals aangekondigd in het IPO-prospectus werd de raad van bestuur uitgebreid met twee onafhankelijke bestuurders, die aangewezen werden door de bijzondere algemene vergadering die daartoe werd bijeengeroepen op 10 januari 2008. Deze bestuurders zijn op diezelfde datum in functie getreden.

Emmanuel van INNIS, Nestor Plissartlaan 95, 1150 Brussel.

Onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 0/0.

Einde mandaat: april 2010

Emmanuel van INNIS, geboren in 1947, Doctor in de rechten, is sedert 1971 actief in de elektriciteits- en gassector. Hij is bestuurder van Suez-Tractebel en lid van het uitvoerend comité van Suez, waar hij als adjunct-directeur-generaal belast is met Human Resources. Hij is voorzitter van Contassur en Insutrel, Vicevoorzitter van Electrabel en Fabricom en bestuurder in verschillende dochtervennootschappen van de groep, zoals Suez Energy Services, Distrigas en Cosutrel. Hij is ook Voorzitter van de Unie van Brusselse Ondernemingen, bestuurder van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) en SN Airholding.



Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES, onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité.

Vaste vertegenwoordiger van Alter SA, rue des Sablons 14, 75116 Parijs.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2007: 0/0.

Einde mandaat: april 2010

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES studeert in 1970 af als accountant aan de Ecole Supérieure des Sciences Commerciales Appliquées. In 1980 wordt hij ingeschreven bij de Compagnie des Commissaires aux Comptes en wordt hij partner bij Coopers & Lybrand. Hij neemt de leiding over van de pool Distributie voor PriceWaterhouse Coopers wereldwijd, na de fusie tussen PWC/Coopers & Lybrand. Van 2000 tot 2005 wordt hij Senior Partner van PWC, waar hij op internationale schaal leiding geeft aan de pool Distributie/Grootverbruik. Hij is lid en voorzitter geweest van de Supervisory Board van PWC audit.

Momenteel is hij lid van de Supervisory Board van Altran Technologies, Operating Partner van Advent International Global Private Equity en bestuurder van Gifts in Kind International (USA) en Rémy Cointreau.

5.1.3. Bezoldiging van de raad van bestuur

De bezoldiging van de onafhankelijke leden van de raad van bestuur wordt als volgt bepaald:

- een vast bedrag van € 15.000 per jaar voor elke bestuurder die minstens drie vierden van de vergaderingen bijwoont.

Voor het boekjaar 2007 ontvangen twee onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur die in 2007 zijn benoemd een totaalbedrag van € 15.000.

Op grond van de Corporate Governance Code ontvangen de andere leden van de raad van bestuur geen enkele bezoldiging voor hun bestuurdersmandaat.

5.1.4. Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft op 15 februari 2008 in zijn midden twee gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité. Deze comités hebben als taak de raad van bestuur bij te staan en advies te geven in de aangelegenheden die door hen worden behandeld. Deze comités hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar vervullen een raadgevende rol en brengen verslag uit aan de raad van bestuur, die vervolgens de nodige beslissingen neemt.

5.1.5. Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit 3 bestuurders waarvan 2 onafhankelijke, namelijk:

- Icode BVBA, vertegenwoordigd door Dominique de Ville de Goyet, Onafhankelijke bestuurder en Voorzitter van het comité
- Alter SA vertegenwoordigd door Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes, Onafhankelijke bestuurder
- JDJ TWO NV, vertegenwoordigd door Ariel Lahmi, Bestuurder

Het comité kwam een eerste keer samen op 19 februari 2008.

5.1.6. Benoemings- en remuneratiecomité

Het Benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit 3 bestuurders waarvan 2 onafhankelijke, namelijk:

- Affine vertegenwoordigd door Maryse Aulagnon Bestuurder, Voorzitster van het comité
- PBA vertegenwoordigd door Patrick Buffet, onafhankelijk bestuurder
- Emmanuel van Innis, onafhankelijk bestuurder

5.1.7. Bezoldiging van de comités van de raad van bestuur

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen op elke vergadering presentiegeld waarvan het bedrag is vastgelegd op € 1.000 exclusief BTW.

Aangezien de comités pas begin 2008 werden opgericht, wordt geen enkele bezoldiging toegerekend aan het boekjaar 2007.

5.2. Uitvoerend Management

5.2.1. Samenstelling

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

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde bevoegdheden en verantwoordelijkheden volledig onder de

bevoegdheid van de raad van bestuur (zie de volledige lijst in artikel 21 (c) van de statuten).

Op 31 december 2007 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, samengesteld uit de volgende leden:

- **Strategy, Management and Investments SPRL**, Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR (Brussel) 0472.171.650. Vaste vertegenwoordiger Didrik van Caloen. Chief Executive Officer van Banimmo.
- **Stratefin Management BVBA**, Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR (Brussel) 0873.464.016. Vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Financial Officer van Banimmo.
- **PH Properties Investments SPRL**, Prins Boudewijnlaan 19, 1150 Brussel, RPR (Brussel) 0878.005.002. Vaste vertegenwoordiger Patrick Henniquau. Chief Executive Officer van Banimmo France.
- **André Bosmans Management BVBA**, Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPR (Gent) 476.029.577. Vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-Generaal van Banimmo.

André Bosmans werd geboren in 1954 en behaalde een diploma van licentiaat in de rechten (RUG) en een licentie notariaat aan de RUG in 1978. Hij kan heel wat beroepservaring voorleggen, onder meer als stagiair-advocaat en kandidaat-notaris. In 1990 ging hij aan de slag bij Imofo, een



dochtervennootschap van Anhyp, gespecialiseerd in vastgoed. Sinds 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is onafhankelijke bestuurder van Vedis NV en, sinds 2006, bestuurder van de bevak Montea.

Hij is tevens bestuurder van NV Grondbank The Loop.

- **Thierry Kislanski Management SPRL**, Savoiestraat 60, 1060 Brussel, RPR (Brussel) 866.355.005. Vaste vertegenwoordiger Thierry Kislanski. Development Manager van Banimmo.

Thierry Kislanski werd geboren in 1959 en behaalde zijn diploma van burgerlijk ingenieur aan de Ecole Polytechnique van Brussel en een MBA aan de Cornell University in de Verenigde Staten.

Hij begon zijn loopbaan in de industrie, eerst gedurende 3 jaar bij Exxon in Brussel en vervolgens bij Unilog in Parijs gedurende 9 jaar, waar hij tal van managementfuncties bekleedde en directeur van dochtervennootschappen was.

In 1996 vervoegt hij de groep Bouygues France voor de activiteit vastgoedontwikkeling, eerst in directiefuncties in Frankrijk en sinds 2004 in België.

Hij vervoegt de Groep Banimmo in 2004 als lid van het directiecomité en meer specifiek als verantwoordelijke ontwikkeling.

Hij was eveneens bestuurder van de vennootschap Apogée en van vennootschappen van de groep Courrèges in Frankrijk.

- **Amaury de Crombrugghe BVBA**. Sneppenlaan 16, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR(Brussel) 464.615.548. Vaste vertegenwoordiger Amaury de Crombrugghe. Investment Manager van Banimmo.

Amaury de Crombrugghe werd geboren in 1967 en behaalde een Master of Business Administration aan de European University van Barcelona. Hij kan heel wat beroepservaring voorleggen, onder meer bij Grey Advertising als Account Manager van Procter&Gamble, bij de bevak Cofinimmo als commercieel directeur, bij DBAssociates als verantwoordelijke van het departement Corporate Real Estate, en vervolgens bij CB Richard Ellis als Managing Director.

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

Hij is tevens bestuurder van NV Grondbank The Loop en, ten persoonlijke titel, van Cercle du Parc en Groupement Forestier du Parc Challon. Hij is eveneens bestuurder geweest van Ipex NV.

Meer informatie over de levensloop van de heren Didrik van Caloen, Christian Terlinden en Patrick Henniquau, vindt u in het punt 5.1.1 hierboven.

5.2.2. Vergoeding

De globale bruto jaarlijkse vergoeding die door de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd betaald aan alle uitvoerende bestuurders en leden van het directiecomité (zijnde in totaal zes personen) kwam in 2007 uit op een totaalbedrag



van € 1.582.136. Daarnaast werd aan alle aandelen van klasse B op 6 maart 2007 een globaal nettobedrag van € 3.999.913 uitgekeerd als preferent dividend. Het preferente dividend is een vergoedingsmechanisme ten voordele van de leden van het directiecomité dat nader wordt omschreven in punt 20.3 van het prospectus van het openbare aanbod tot inschrijving van 5 juni 2007 dat op de website kan worden geraadpleegd en waarvan het detail in toelichting 14 van de bijlagen is opgenomen. Het preferente dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het eigen vermogen.

Geen enkel ander voordeel of uitgestelde vergoeding wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen aan hen toegekend. De vergoeding die wordt toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA,

vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO), bedraagt € 366.398. De vergoeding die wordt toegekend aan de andere leden van het directiecomité bedraagt € 1.215.738.

5.2.3. Informatie met betrekking tot de dienstverleningsovereenkomsten met de leden van de bestuursorganen en leidinggevende organen van de Vennootschap

Banimmo heeft managementovereenkomsten gesloten met ieder van de leden van het directiecomité. Deze overeenkomsten werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden. De bruto jaarlijkse vergoeding verschilt afhankelijk van het betreffende lid van het directiecomité. Het zijn overeenkomsten van onbepaalde duur die door ieder van de partijen kunnen worden beëindigd mits een opzegperiode (of een overeenkomstige



vergoeding) van 12 à 24 maanden. Banimmo kan de overeenkomst zonder opzeg of vergoeding beëindigen in geval van zware fout van het desbetreffende lid van het directiecomité, in geval van verandering van controle binnen deze entiteit of in geval van vervanging van de vaste vertegenwoordiger van het desbetreffende lid van het directiecomité zonder voorafgaandelijk akkoord van Banimmo. De overeenkomsten bevatten een niet-concurrentiebeding dat van toepassing is zowel tijdens de duur van de overeenkomst, als tijdens een periode van 6 maanden na de verbreking ervan.

5.2.4. Verklaringen over de bestuurders en/of leden van het directiecomité

Voor meer informatie verwijzen wij naar het hoofdstuk 16.2 (pagina 81,82 en 83) van het IPO-prospectus dat geraadpleegd kan worden op de website van de Vennootschap (www.banimmo.be).

5.3. Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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

5.3.1. Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

- (a) de periode van één maand die voorafgaat aan de openbaarmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de Vennootschap;
- (b) elke periode waarin als voorkennis aangemerkte informatie bekend is.

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de sub (a) vermelde gesloten perioden voor het volgende boekjaar mee.

5.3.2. 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 en 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 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 is uitgevoerd.

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

5.4. 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 aangewezen en drie

bestuurders zijn op voorstel van het Management aangewezen.

Het comité van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot belangenconflicten in de raad van bestuur, alsook in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot 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 2007 was voor geen enkele verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

5.5. Verklaring van niet-afwijking

Onverminderd de structurele punten die nader in het Charter zijn toegelicht, werd er tijdens het afgelopen boekjaar niet afgeweken van de voorschriften in de Corporate Governance Code van de Vennootschap.



Bestuursverslag

De strategie van Banimmo bestaat erin gebouwen of sites te verwerven met als doel die te herpositioneren of opnieuw te ontwikkelen, dat wil zeggen ze vanuit technisch en commercieel oogpunt te herwaarderen tijdens een relatief langdurig proces tussen 3 en 7 jaar.

Dit proces maakt het mogelijk verouderde of buiten gebruik gestelde gebouwen opnieuw te verhuren aan voorwaarden vergelijkbaar met nieuwe gebouwen.

Deze upgradering vermindert de kapitalisatiegraad van vastgoed zodat bij wederverkoop van het actief een meerwaarde kan worden gerealiseerd.

Deze strategie kadert in een ruimer beheersbeleid gericht op een portefeuillesamenstelling met een constante omloopsnelheid die het

mogelijk maakt deze investeringen/desinvesteringen in een meerjarenplanning te integreren.

Als gevolg hiervan dient Banimmo binnen hetzelfde kalenderjaar meerdere aan- en verkooptransacties uit te voeren.

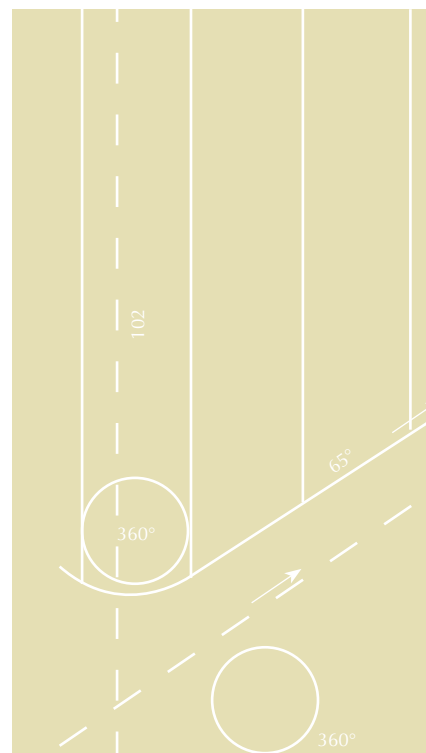
6.1. Markante feiten van 2007

6.1.1. Beursintroductie

De belangrijkste gebeurtenis wegens uniek in het bestaan van een vennootschap, was de beursgang van Banimmo, die voor het eerst werd genoteerd op Euronext Brussel op 26 juni 2007, boven de introductiekoers die op € 21,00 was vastgelegd.

Bij deze beursgang heeft Banimmo

**Belangrijkste gebeurtenis
wegens uniek in het
bestaan van een
vennootschap,
was de beursgang van
Banimmo**



voor € 56.773.000 nieuw kapitaal aangetrokken, wat overeenkomt met de uitgifte van 2.703.444 nieuwe aandelen die recht hebben op het volledige dividend over het boekjaar 2007.

Na deze transactie is 77,35 % van het kapitaal en de stemrechten in handen van de referentieaandeelhouders, dat wil zeggen de Franse vennootschap Affine (beursgenoteerd te Parijs) en het Management, die in onderling overleg handelen. Het saldo is in handen van het publiek (free float), dat wil zeggen particuliere beleggers en institutionele beleggers, hoofdzakelijk in België, Frankrijk en Nederland.

De Vennootschap heeft deze gelegenheid te baat genomen om een Corporate Governance Code aan te nemen, en heeft de samenstelling van de raad van bestuur gewijzigd door die uit te breiden met vier onafhankelijke bestuurders.

Per jaareinde heeft de Vennootschap de toelating tot de Euronext-notering te Parijs aangevraagd en verkregen.

6.1.2. Portefeuilletransacties

In het verlengde van de algemene strategie van Banimmo heeft de Vennootschap diverse aan- en verkooptransacties uitgevoerd.

Hier volgen de belangrijkste:

6.1.3. Wat overdrachten/verkoop betreft:

- a) Banimmo heeft tijdens het eerste semester het saldo van de Brouckère Tower Invest-aandelen verkocht aan het door Morgan Stanley beheerde Europese fonds, MSEOF, na het beëindigen van zijn verplichting om een renovatieprogramma van de Brouckère-toren te voltooien.



Bestuursverslag

Deze verplichting werd aangegaan in 2006 bij de verkoop van de eerste 60 %.

Deze transactie heeft € 9,5 miljoen nettomeerwaarde opgeleverd.

- b) Banimmo heeft een kantoorgebouw gelegen te Capellen (Luxemburg) verkocht aan de vastgoedmaatschappij Orco Property Group.

Dit gebouw heeft 7.750 m² kantoorruimte en 250 parkeerplaatsen.

De brutoverkoopprijs bedraagt € 30,1 miljoen. Deze verkoop heeft een nettomeerwaarde van € 9,71 miljoen opgeleverd.

Banimmo heeft een akkoord gesloten met Mobistar om tegen medio 2009 een nieuw gebouw met een oppervlakte van 29.500 m² op te trekken en op te leveren, waarin de toekomstige maatschappelijke zetel van Mobistar zal worden ondergebracht.

6.1.4. Wat acquisities/aankopen en nieuwe investeringen betreft:

- a) Banimmo heeft een akkoord gesloten met Mobistar om tegen medio 2009 een nieuw gebouw met een oppervlakte van 29.500 m² op te trekken en op te leveren, waarin de toekomstige maatschappelijke zetel van Mobistar zal worden ondergebracht. Dit gebouw wordt opgericht in het Da Vinci-park te Evere (Brussel), op en in de plaats van het gebouw dat eind 2006 door Honeywell verlaten is. Mobistar zal dit gebouw huren voor een vaste periode van 15 jaar. Na afloop van deze huurperiode heeft Mobistar een koopoptie tegen marktwaarde.
- b) Banimmo wil eigenaar worden van het North Plaza-gebouw om dit te renoveren. Dit gebouw met een oppervlakte van 13.630 m² is opgenomen in een structuur van vastgoedcertificaten. In Oktober heeft Banimmo een openbaar bod tot aankoop

(OBA) uitgebracht op de vastgoedcertificaten uitgegeven door Immo North Plaza.

De aanvankelijke biedprijs van € 169 per vastgoedcertificaat werd opgetrokken tot € 192 nadat GE Real Estate France een bod op hetzelfde gebouw had uitgebracht.

Het OBA werd afgesloten in januari 2008.

Banimmo kreeg 32 % van de vastgoedcertificaten in handen, en verwierf meteen de blokkeringsminderheid op de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders. Deze buitengewone algemene vergadering moet bijeengeroepen worden om haar fiat te verlenen aan elke tekoopstelling van het gebouw. Vol vertrouwen in zijn sterke positie op de buitengewone algemene vergadering, maakt Banimmo zich klaar om het gebouw uiteindelijk te kopen en vervolgens te renoveren.

- c) Banimmo heeft in het eerste semester Antwerp Expo verworven. Dit gebouw heeft 19.140 m² tentoonstellingsruimte en 2.030 m² kantoorruimte, en wordt verhuurd aan Artexis, de specialist in de organisatie van beurzen, salons en congressen.
- d) Samen met de bevak Montea, waarvan Banimmo referentieaandeelhouder is, samen met de familie De Pauw, werd eind december 2007 een 'sale and lease back'-transactie afgesloten voor de bedrijfslocatie van Unilever te Vorst (Brussel). Deze transactie moet tegen april 2008 afgerond zijn. Banimmo zal de kantoorgebouwen overnemen voor een totale waarde van € 25,5 miljoen.



e) Verder heeft Banimmo voor € 5,2 miljoen het erfpachtrecht verworven op een kantoorgebouw te Antwerpen (Kontich) in het kader van een 'sale and lease back'-transactie met Agfa Gevaert, alsook een kleinere winkelruimte in het Franse Orléans.

Banimmo heeft zijn asset pool met conferentiecentra versterkt en tegelijk gesyndiceerd.

bestaande uit kantoren, winkels, recreatie- en woonruimten in het kader van een meerjarenprogramma.

b) Banimmo heeft een joint venture opgezet met de groep US Pramerica om een fonds van € 200 miljoen aan te leggen met als doel te investeren in de ontwikkeling van winkels, waarvan

minstens € 20 miljoen in Frankrijk.

Banimmo heeft 33 % van het kapitaal in handen en blijft dan ook operationele aandeelhouder.

c) Banimmo heeft zijn asset pool met conferentiecentra versterkt en tegelijk gesyndiceerd.

In 2005 had Banimmo het voormalige opleidingscentrum van IBM in Terhulpen overgenomen om dit grondig te renoveren en te exploiteren via een managementovereenkomst gesloten met de in de VS gevestigde gespecialiseerde operator Dolce International.

6.1.5. Verrichtingen die de activiteitenperimeter beïnvloeden:

a) Banimmo heeft de laatste hand gelegd aan een partnership met de stad Gent om een grote zone rond de nabijgelegen Flanders Expo te ontwikkelen in het kader van het project The Loop.

In samenwerking met de gemeentelijke overheden zal Banimmo een complex ontwikkelen met een oppervlakte van 376.000 m²,



Begin 2007 heeft Banimmo een tweede centrum, Dolce Chantilly, verworven dat ten noorden van Parijs ligt en reeds beheerd wordt door Dolce International.

Deze beide activa gaan gepaard met een investering van meer dan € 100 miljoen en bijgevolg met hoge risicoconcentratie. Banimmo heeft het geheel gesyndiceerd bij Belgische privé-investeerders, maar behoudt 49 % van de lead-company Conferinvest alsook de taak van operator.

Zo beschikt Banimmo via Conferinvest over de nodige middelen om nieuwe centra in West-Europa te verwerven, zij het dan steeds onder het beheer van Dolce International.

De nettohuurinkomsten zullen echter opnieuw in stijgende lijn evolueren als gevolg van deze opnamevolumes en de investeringen die in het eerste kwartaal van 2008 werden uitgevoerd.

6.4. Commentaar bij de balans en geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar

Wat inkomsten betreft:

a) Door de hoge omloopsnelheid van de vastgoedactiva eigen aan de specialisatie van Banimmo kunnen de nettohuurinkomsten uit gebouwen van jaar tot jaar schommelen afhankelijk van de investerings- en verkoopactiviteiten.

De nettohuurinkomsten van het afgelopen boekjaar komen uit op € 10,937 miljoen, een daling vergeleken met € 16,675 miljoen voor het boekjaar 2006.

Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van twee belangrijke activa in het tweede semester van 2006, met name de Brouckèretoren, waarvan 60 % werd verkocht en uit de consolidatie verwijderd, en het Blue Star-gebouw te Evere.

Omwille van de timing en de gratis ter beschikkingstelling, konden de nieuwe acquisities en verhuringen van gerenoveerde oppervlakten, waarvan 12.914 m² kantoorruimte en 5.856 m² opslagruimte, deze verkopen niet volledig compenseren tijdens het boekjaar.

De nettohuurinkomsten zullen echter opnieuw in stijgende lijn evolueren als gevolg van deze opnamevolumes (take-up ratios) en de investeringen die in het eerste kwartaal van 2008 werden uitgevoerd.

6.2. Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Banimmo of zijn dochtervennootschappen hebben tijdens het afgelopen boekjaar geen bijzondere activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling (R&D).

6.3. Inkoop van eigen aandelen

De Vennootschap heeft in het boekjaar 2007 geen eigen aandelen ingekocht. Wel heeft de Vennootschap toestemming gekregen van de raad van bestuur en de algemene vergadering om ter waarde van € 1.000.000 eigen aandelen in te kopen en eventueel daarna door te verkopen.



- b) In de post Erelonen en beheersvergoedingen zijn diverse contractueel vastgelegde interventies opgenomen die Banimmo voor zijn partners presteert in het kader van joint ventures, met name: Conferinvest, Jardins des Quais en vanaf 2008 de Joint Venture Brittany met de groep Pramerica. Verder zijn in deze post enkele specifieke en eenmalige opdrachten verwerkt. Deze erelonen stijgen sterk en komen uit op € 2,729 miljoen in 2007 tegenover € 334 K in 2006. Deze facturatie houdt grotendeels verband met performance commitments (resultaatverplichtingen) die Banimmo op zich heeft genomen om het conferentiecentrum Dolce La Hulpe te renoveren en op te leveren.
- c) De derde belangrijke inkomstenbron is de verkoop van geherpositioneerde activa aan uiteindelijke investeerders.

In 2007 werd uit verkopen een nettomeerwaarde van € 23,117 miljoen gerealiseerd, inclusief een terugneming van voorziening ten belope van € 603 K op eerdere verkoop, tegenover € 23,348 miljoen in 2006.

Wat de kosten betreft:

Deze bestaan uit twee hoofdcategorieën: enerzijds werkingskosten in ruime zin inclusief personeelskosten, algemene kosten, expertisecosten voor de portefeuille, auditkosten alsook kosten voor juridisch advies en studies in verband met investeringsdossiers.

Anderzijds maakt de Vennootschap specifiekere bedrijfskosten die verband houden met lopende vastgoedprojecten of worden voorzieningen aangelegd voor toekomstige geïdentificeerde risico's waarvan er een aanzienlijke kans bestaat dat ze zich zullen voordoen.

a) De eerste post “Werkingskosten” bedraagt € 7,663 miljoen, en gaat daarmee fors omhoog vergeleken met € 5,436 miljoen in het boekjaar 2006.

Deze sterke toename bevat bepaalde eenmalige elementen een belope van € 828 K. De andere stijgingen zijn duurzamer van aard en vinden hun oorsprong in twee duidelijk geïdentificeerde oorzaken, meer bepaald een toename van de kosten voor de beursgang van Banimmo en de forse personeelsuitbreiding bij Banimmo France om nadrukkelijker aanwezig te zijn op de Franse markt.

Tot slot, is een verschil van € 270 K te verklaren door de toenemende studiekosten voor investeringsdossiers op 31 december 2007. Deze kosten kunnen in voorkomend geval in het volgende boekjaar geactiveerd worden, voor zover de investering daadwerkelijk plaatsvindt.

b) De tweede post ‘Operationele kosten’ bedraagt € 513 K in 2007 tegenover € 2,682 miljoen in 2006. Deze post bestaat grotendeels uit eenmalige kosten voor de opening van het conferentiecentrum Dolce La Hulpe die in januari en februari 2007 werden gemaakt, voordat dit actief gesyndiceerd werd bij financiële partners.

Het operationele resultaat (EBIT) komt uit op € 27,064 miljoen tegenover € 29,149 miljoen in 2006.

Wat netto financiële kosten betreft:

Deze omvatten financieringskosten, kosten op afgeleide afdekkingsinstrumenten, inclusief de waardering tegen nettomarktwaarde van alle financiële opbrengsten en dividenden.

Deze post bedraagt € 4,957 miljoen tegenover € 5,522 miljoen.

Deze daling, ondanks de stijging van de rentevoeten tijdens het volledige boekjaar 2007, is toe te schrijven aan twee factoren, met name de daling van de schuldgraad van de Vennootschap als gevolg van de kapitaalverhoging met € 56,77 miljoen ter gelegenheid van de beursintroductie en de stabiliteit van de effectieve financieringskosten van de Vennootschap.

Ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast:

De ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast hebben € 169 K bijgedragen aan het resultaat.

Deze post bestaat uit de bijdragen aan het nettoresultaat van de joint ventures waarvan Banimmo 50 % of minder in handen heeft. Op 31 december 2007 gaat het om de volgende ondernemingen: Conferinvest (conferentiecentra), Jardins des Quais (winkelcentrum te Bordeaux), Devimo Consult (beheerder van winkelcentra), The Loop (gemengde ontwikkeling van kantoor-, winkel- en recreatieruimten te Gent) en JM Consulting (consultant in verband met winkelvestigingen).

Conferinvest, eveneens met een negatieve bijdrage van € 197 K, wat een slechte weergave is van de aanzienlijke cashflow die gegenereerd wordt door Dolce Chantilly en Dolce La Hulpe.

Hier volgen de belangrijkste vennootschappen wat de activiteiten betreft:

a) Jardins des Quais met een nog negatieve bijdrage van € 319 K in 2007 wegens de overname van aanzienlijke herpositioneringskosten van het complex in 'Quai des Marques'. Voor 2008 wordt een positieve bijdrage verwacht gelet op het succes van de commercialisering van de eerste fase van Quai des Marques.

b) Conferinvest, eveneens met een negatieve bijdrage van € 197 K, wat een slechte weergave is van de aanzienlijke cashflow die gegenereerd wordt door Dolce Chantilly en Dolce La Hulpe.

Een ratio vreemd
vermogen op eigen
vermogen van 31,1%

Beide conferentiecentra hebben in 2007 voortreffelijk gepresteerd, in het bijzonder Dolce La Hulpe dat reeds na de eerste 10 maanden activiteit de verwachtingen overtroffen heeft.

De geconsolideerde omzet van beide centra kwam uit op € 32,013 miljoen, terwijl het bedrijfsresultaat vóór afschrijving en herwerking conform IFRS € 7,060 miljoen bedroeg.

Slechts 10 maanden activiteit zijn volgens de vermogensmutatiemethode in onze geconsolideerde jaarrekening opgenomen. Voor de eerste twee maanden van het boekjaar komt dit neer op een negatieve bijdrage van € 458 K wegens de opname van kosten voor de vooropening wat Dolce La Hulpe betreft.

Belastingen:

De belastingdruk is negatief als gevolg van de boeking van een uitgestelde belastingvordering die hoofdzakelijk resulteert uit de waardering van

de fiscale verliezen van de moedervernootschap Banimmo, die door zijn aard de enige vennootschap is die uitgestelde belastingen van dit type mag boeken.

Nettoresultaat:

Het nettoresultaat, aandeel van de Groep, bedraagt € 22,734 miljoen tegenover € 22,757 miljoen voor het vorige boekjaar.

Berekend per aandeel en rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen in 2007 na de in juni doorgevoerde kapitaalverhoging, komt het nettoresultaat uit op € 2,27 tegenover € 2,63 in 2006.

Balans:

De activa bestaan uit vastgoedbeleggingen ter waarde van € 167,93 miljoen. De vastgoedbeleggingen zijn tegen reële waarde gewaardeerd door een erkende schatter van onroerende goederen, in overeenstemming met IAS 40.

De belangrijkste andere actiefbestanddelen zijn materiële vaste activa ter waarde van € 14,505 miljoen met panden in aanbouw, deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast ten bedrage van € 11,052 miljoen en langlopende financiële activa ten belope van € 29,793 miljoen.

Deze post bevat de participatie van 15 % in de bevak Montea tegen beurswaarde per balansdatum, en de voorschotten van de aandeelhouders aan Conferinvest en Jardins des Quais.

Het eigen vermogen, aandeel van de Groep, vóór uitkering bedraagt € 157,452 miljoen, vergeleken



met € 105,36 miljoen eind 2006 rekening houdend met de specifieke waarderingsmaatstaven van Banimmo waarbij slechts een gedeelte van de portefeuille tegen marktwaarde wordt opgenomen, terwijl de rest tegen aanschaffingswaarde van de vastgoedactiva wordt verwerkt.

De financiële schulden op lange termijn (bankkredieten) of op korte termijn (thesauriebewijzen met een bancaire kredietfaciliteit) bedragen € 48,960 miljoen, wat neerkomt op een lage debt-equity ratio (verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen) van 31,1 %.

De financiële crisis die de banksector teistert heeft geen directe invloed op het financieringsvermogen van Banimmo.

Het streven van Banimmo blijft erop gericht dit gebouw uiteindelijk in eigendom te verwerven.

De financiële crisis die de banksector teistert heeft geen directe invloed op het financieringsvermogen van Banimmo dat tot in 2011 de beschikking heeft over vast toegezegde kredietfaciliteiten in een grootteorde van € 215 miljoen, die momenteel slechts in geringe mate worden aangesproken. In de huidige marktomstandigheden zullen de resultaten van Banimmo in 2008 naar verwachting in lijn liggen met die van het boekjaar 2007.

6.5. Vooruitzichten en gebeurtenissen na balansdatum

Aan twee investeringen die eind 2007 werden aangekondigd, zal in het eerste kwartaal van 2008 concreet invulling gegeven worden.

a) Banimmo zal samen met de bevak Montea de bedrijfssite van Unilever Belgium in het Brusselse Gewest verwerven.

Banimmo heeft zich ertoe verbonden het kantoorgebouw over te nemen voor een bedrag van € 25,50 miljoen: Montea zal de logistieke activa behouden.

Op verzoek van Montea zal Banimmo 8.000 m² logistieke ruimten ontwikkelen.

b) Na het OBA dat in januari op de certificaten North Plaza werd uitgebracht, heeft Banimmo 32 % van alle certificaten in handen en verwerft de Vennootschap meteen medebeslissingsrecht op de buitengewone algemene vergaderingen van certificaathouders.

6.6. Gebruik van financiële instrumenten

De Vennootschap loopt geen wisselkoers- of valutarisico.

Wat het renterisico betreft, is het beleid van de Vennootschap erop gericht hetzij instrumenten van het type IRS (renteswap), hetzij combinaties van aan- en verkoopopties (calls en puts) af te sluiten om de negatieve gevolgen van een rentestijging in te perken. De afgesloten instrumenten lopen tot in maart 2011, zodat de marktrente, exclusief commercial spread, een gemiddelde kostprijs in een grootteorde van 4,40 % niet kan overschrijden.

6.7. Risico's verbonden aan de activiteiten

De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap tijdens de bedrijfsuitoefening is blootgesteld, zijn die van de vastgoedmarkt in het algemeen, zoals risico's gebonden aan het verkrijgen van financieringen, risico's verbonden met huurders en

hun kredietwaardigheid (solvabiliteit), alsook het technische risico verbonden aan het verbouwings- en herpositioneringsproces van de vastgoedactiva, om alleen de belangrijkste te vermelden.

6.8. Bijzondere bepalingen die van belang zijn als een openbaar overnamebod op de Vennootschap wordt uitgebracht

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en de zes leden van het directiecomité op grond waarvan deze twee aandeelhouders in onderling overleg handelen.

Deze twee groepen controleren bijgevolg 77,35 % van het kapitaal, waardoor elke vijandige wijziging van de controle onmogelijk wordt gemaakt.

Indien één van beide groepen haar effecten wil overdragen, gelden tussen beide aandeelhoudersgroepen bepaalde voorkooppochten.

Bij een vriendelijke wijziging van de controle die een verandering van het Management van de Vennootschap met zich brengt, kan geen enkel lid van het Management een bijzondere bepaling inroepen om aanspraak te maken op enigerlei rouwgeld of uitzonderlijke afkoopsom, van welke aard dan ook. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Op te merken valt dat bij aftreden van het Management of één van diens leden, diens aandelen B met preferent dividend dit recht verliezen tenzij ze door een ander lid van het Management worden overgenomen.

In artikel 39 van de statuten van de Vennootschap wordt uitgelegd hoe dit preferente dividend wordt bepaald.

6.9. Dividend

De winst over het boekjaar 2007 van Banimmo NV bedraagt € 19.950.832.

Rekening houdend met het overgedragen resultaat van € 3.454.379, bedraagt de te bestemmen winst € 23.405.210.

De raad van bestuur zal de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen de volgende bestemming aan de winst te geven:

- € 998.000 toevoeging aan de wettelijke reserve
- € 3.167.035 uit te keren als preferent dividend voor de aandelen B
- € 14.309.245 uit te keren aan alle aandeelhouders, zijnde € 1,26 bruto per aandeel.
- € 4.930.930 over te dragen naar het volgende boekjaar.

Het voorgestelde dividend komt overeen met een uitkeringspercentage (pay-out ratio) van 76,87 % ten opzichte van het geconsolideerde resultaat over het boekjaar.

Indien de algemene aandeelhoudersvergadering hiermee instemt, zal het dividend betaalbaar worden gesteld tegen afgifte van coupon nr. 1 vanaf 21 april 2008 aan de loketten van de ING Bank en de Bank Degroef.

6.10. Kwijting aan de commissarissen

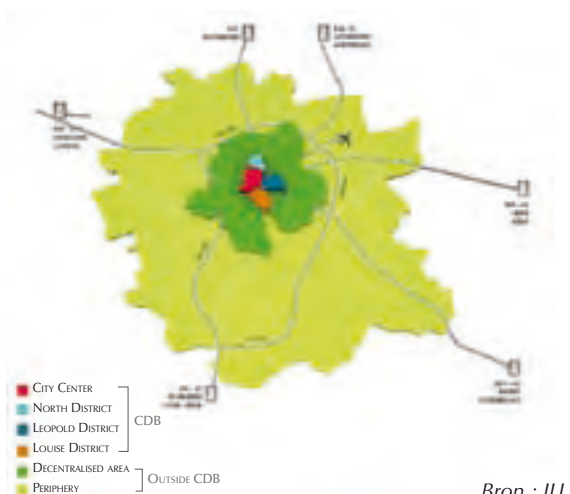
De algemene aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld kwijting te verlenen aan de commissarissen voor de uitvoering van hun mandaat tijdens het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2007.

Opgemaakt te Brussel, 10 maart 2008



Vastgoedverslag

Brussel



Bron : JLL

10 Bron: CB Richard Ellis Market View Brussels Offices Q4 2007, Jones Lang LaSalle City Profile Brussels Q4 2007, Jones Lang LaSalle Belgium Investment Market 2007

7.1. Vastgoedmarkt

7.1.1. Kantorenmarkt

Belgische kantorenmarkt¹⁰

Eind 2007 vertegenwoordigt de Brusselse kantorenmarkt een vastgoedvoorraad van 12.100.000 m². Twee wijken nemen de helft van de vastgoedvoorraad op de Brusselse markt voor hun rekening: de Leopoldwijk, goed voor 28 % van de Brusselse vastgoedvoorraad, en decentrale wijken, die 21% innemen. De andere helft van de vastgoedvoorraad is als volgt verdeeld: Brussel-centrum (20 %), Noordwijk (12 %), Louizawijk (6 %) en de periferie (13 %).

Ook al is het opnamevolume van kantoorruimten hoog, met een take-up van 527.000 m², toch werden de recordhoogten van 2005 en 2006 niet geëvenaard. Deze minder goede prestatie



is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de geringe vraag van de overheidssector en de zo goed als onbestaande vraag van de Europese instellingen. Bijgevolg levert de privésector de grootste bijdrage aan de opname van kantoorruimte.

De netto-opname bleef in 2007 beperkt. In combinatie met een beperkte speculatieve ontwikkeling heeft dit ertoe geleid dat de gemiddelde kantorenleegstand vrijwel stabiel is gebleven op 9,5 %.

Ook de huurprijzen zijn relatief stabiel gebleven: de tophuren of « prime rents » schommelden tussen € 275 en 300/m² voor nieuwe gebouwen op het Schumanplein (Leopoldwijk). De gewogen gemiddelde huurprijs voor de Brusselse markt als geheel heeft zich gestabiliseerd op € 155/m².

Met een investeringsvolume van € 4,8 miljard in 2007 heeft de investeringsmarkt zijn vorige record

van 2006 (€ 4,3 miljard) verbroken. Deze prestatie moet echter gerelativeerd worden, aangezien het investeringsvolume in het laatste kwartaal veel lager lag dan in de andere kwartalen van 2007. Dit lijkt te wijzen op een groeivertraging op de investeringsmarkt, die deels te wijten is aan de crisis van de subprimes en vastgoedkredieten.

Dankzij de goede prestaties van de investeringsmarkt zijn de toprendementen of 'prime yields' gemiddeld gekrompen met 0,50 % tot een gemiddeld niveau van 6 %. Wat 3/6/9-huurovereenkomsten betreft, zien we de laagste niveaus in de Leopoldwijk (5,6 %), de Noordwijk (5,9 %) en Brussel-centrum (6,1 %).

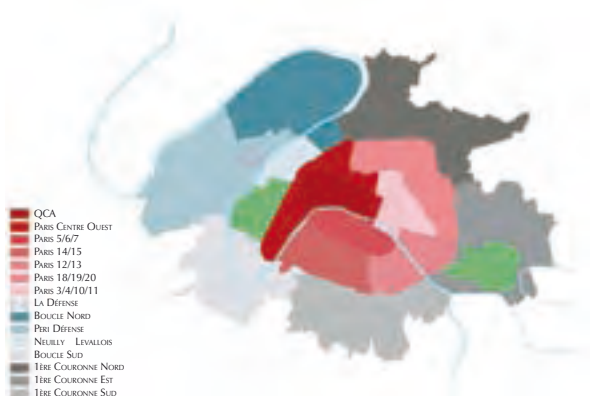
Antwerpen

Met een vastgoedvoorraad van 1.810.000 m² is de Antwerpse kantorenmarkt de op één na grootste van België, na Brussel. Wat de opname van



kantoorruimte betreft, was 2007 een recordjaar met een take-up van 107.000 m². Ondanks dit recordcijfer is de kantorenleegstand gestegen tot 11,8 % (vergeleken met 11 % in 2006). De huurprijzen zijn niet veranderd en bleven op hetzelfde niveau als in 2006. De 'prime rent' in het stadscentrum komt uit op € 144/m². Net als in Brussel was de investeringsmarkt in bijzonder goede doen, met een totaal investeringsvolume van € 432 miljoen. Ook hier viel echter tegen het jaareinde een groeivertraging waar te nemen: in het laatste kwartaal lag het investeringsvolume ver beneden dat van de voorgaande kwartalen.

De kantorenmarkt in Ile-de-France¹¹



Source: JLL

Met een totale opname van kantoorruimte in een grootteorde van 2.700.000 m² staat 2007 geboekstaafd als een goed jaar, ook al valt de take-up iets lager uit dan in 2006. De geografische spreiding van dit opnamevolume lag grosso modo in lijn met de voorgaande jaren. De zones Croissant

Ouest (25 %) en Paris Centre Ouest (22 %) nemen vrijwel de helft van de take-up voor hun rekening.

De beschikbare kantorenvorrade gaat achteruit en de kantorenleegstand komt uit op 4,8 %. Deze daling wordt in de meeste zones opgetekend, met uitzondering van de zones Paris Sud, Paris Nord Est en 2ème Couronne.

De gemiddelde huurprijzen in Ile-de-France zijn verder licht gestegen: de gemiddelde huurprijs bedraagt € 327/m² voor nieuwe gebouwen, en € 240/m² voor de andere panden. De 'prime rent' lijkt een plafond bereikt te hebben met € 750/m² in Paris Centre Ouest.

Met een investeringsvolume van € 27,0 miljard heeft de investeringsmarkt in Frankrijk zijn vorige record van 2006 gebroken (€ 23,1 miljard). Circa 74 % van dit volume hield verband met transacties op kantoorgebouwen, en 85% betrof de regio Ile-de-France.

Luxemburgse kantorenmarkt¹²

Wat de opname van kantoorruimte betreft, was 2007 een bijzonder dynamisch jaar waarin een nieuw record van 190.000 m² werd neergezet, goed voor een stijging met 11 % ten opzichte van 2006. Deze groei is grotendeels toe te schrijven aan de sector van diensten, banken en fondsen.

De kantorenleegstand heeft een historisch

¹¹ Bron : CB richard Ellis, Market View France Q4

¹² Bron : Jones Lang LaSalle City profile Luxembourg Q4 2007



dieptepunt bereikt van 2,1 %, waardoor Luxemburg de Europese stad is met de laagste vacancy rate. Gevolg hiervan waren oplopende huurprijzen. Zo is de 'prime rent' vergeleken met 2006 met 11 % gestegen naar € 480/m² in het stadscentrum.

Tegen deze achtergrond is het normaal dat de investeringsmarkt nieuwe recordhoogten bereikt. Het investeringsvolume in 2007 bedraagt € 2,8 miljard en verpulvert hiermee het vorige record van 2006 (€ 1,23 miljard).

De toprendementen of 'prime yields' zijn stabiel gebleven en liggen tussen 5,3 % en 6,1 %. Voor 2008 wordt een stabilisering van de 'prime yields' verwacht.

13 Bron : CB Richard Ellis, Market View Retail In Belgium
14 Winkelparken langs verkeersaders

7.1.2. Winkelmarkt

Winkelmarkt in België¹³

De winkelmarkt heeft een goed jaar achter de rug: in 2007 bedroeg het opnamevolume circa 340.000 m², alle winkelpanden dooreengenomen. De modewinkels namen hierbij het voortouw met 40 % van de take-up in grote winkelstraten, 56 % in winkelcentra en 18 % in retail warehousing .

Naar verwachting zal de komende vier jaar circa 1,1 miljoen m² winkelruimte op de markt worden gebracht. Circa 53 % van dit toekomstige aanbod bestaat uit winkelcentra en 41 % uit retail warehousing. In 2008 zullen twee winkelcentra van



kleinere omvang hun deuren openen, met name het Julianus-project te Tongeren en het Warande-project te Beveren.

In de toekomst blijft het aanbod in grote winkelstraten relatief beperkt: het gaat hier hoofdzakelijk om de renovatie van bestaande gebouwen.

Circa 60 % van de toekomstige winkelprojecten ligt in Wallonië, 35 % in Vlaanderen en de rest in Brussel.

De huurprijzen zijn in 2007 verder gestegen, zij het dan met enkele verschillen qua groeipercentage. Zo zijn de huurprijzen voor retail warehousing sterk gegroeid (+ 6,7 %), terwijl die van grote winkelstraten (+ 5,4 %) en winkelcentra minder sterk gegroeid zijn dan het vorige jaar.

Wat investeringen betreft, werd circa € 948 miljoen geïnvesteerd in winkelpanden. De prime yields zijn verder gekrompen: 4,5 % voor grote winkelstraten, 5,25 % voor winkelcentra en 6,50 % voor retail warehousing.

Winkelmarkt in Frankrijk¹⁶

De winkelmarkt en meer in het bijzonder de markt van winkelcentra heeft in 2007 goed gepresteerd. Zo is het investeringsvolume op de investeringsmarkt met 160 % gegroeid naar een totaal van € 5 miljard. Vooral in het laatste kwartaal

was het investeringsvolume erg stevig: dit kwartaal nam 46 % van het totale investeringsvolume van 2007 voor zijn rekening.

De huuropbrengsten van winkelcentra zijn omhooggegaan, terwijl die van de winkelstraten stabiel gebleven zijn.

Derendementspercentages gingen verder instijgende lijn en kwamen uit op 4,0 % te Parijs en op 4,75 % in de andere grootsteden wat de winkelstraten betreft. In de winkelcentra schommelde het rendement tussen 5 % en 5,25 %.

Het beschikbare aanbod in de winkelstraten blijft beperkt, met als belangrijkste uitzondering de Champs-Élysées. De winkelcentra in het stadscentrum worden verder ontwikkeld, niet alleen onder impuls van de herstructureringsbehoeften, maar ook als gevolg van de vraag bij investeerders.

7.1.3. Markt van conferentiecentra en hotels¹⁷

Markt van congres- en conferentiecentra

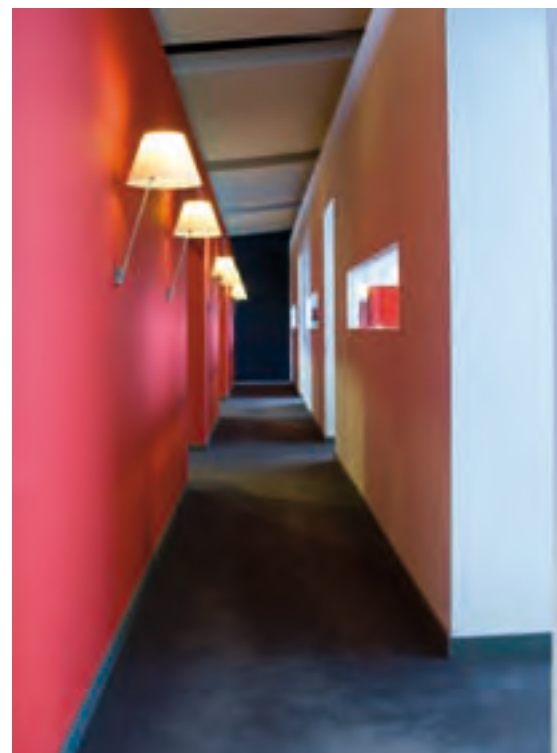
De markt van congres- en conferentiecentra kan ingedeeld worden door onderscheid te maken tussen gebruik voor zakelijke en niet-zakelijke doeleinden (corporate versus non-corporate) met overheids- en niet-overheidsinstellingen.

¹⁵ Rendement voor panden met 'top-rate' huren

¹⁶ Bron : Cushman & Wakefield

¹⁷ Bron: Belgian Association of Professional Congress Organisers, EFAPCO, Etude prospective du Palais des Congrès à Bruxelles, Eurohypo, Euro Property, Horeca Federatie België, France Congrès, International Congress & Convention, CB Richard Ellis Market View Hotels December 2007

¹⁸ International Congress & Convention Association.



Een verdere onderverdeling kan worden gemaakt tussen nationale en internationale vergaderingen.

In de sectorgebonden statistieken over de internationale congressen van niet-overheidsinstellingen maakt de ICCA¹⁸ gewag van circa 14.000 vergaderingen per jaar, waarvan 62 % in Europa en met een gemiddelde duur van 4,2 dagen. Circa 63 % van de vergaderingen wordt bijgewoond door 50 tot 500 deelnemers. Juni en september zijn de drukste vergadermaanden, gevolgd door mei en oktober.

48 % van de vergaderingen wordt gehouden in conferentiecentra, en 39 % in hotels met vergaderfaciliteiten.

De Brusselse MICE (meetings, incentives, conferences & events)-sector is goed voor een jaaromzet

van € 4 miljard en stelt 22.000 personen tewerk.

In 2005 werden te Brussel in totaal 66.000 vergaderingen gehouden, goed voor 6,7 miljoen deelnemers en 2,5 miljoen hotelovernachtingen.

Hier volgen de belangrijkste locaties voor grote congressen en conferenties in Brussel met de capaciteit van het grootste auditorium:

- Congrespaleis (heropening gepland in september 2009): 3.000 personen
- Brussels Expo: 2.000 personen
- Rogier Pyramid: 1.500 personen
- Magdalena-zaal: 1.500 personen
- Dolce La Hulpe: 500 personen
- Diamant Brussels Conference & Business Center: 300 personen
- Crown Plaza Brussel: 300 personen
- Sheraton: 300 personen



Frankrijk telt in totaal 120 congrescentra met een totale oppervlakte van 140.000 m². Hierdoor staat Frankrijk op de eerste plaats in Europa, met 36 % van de in Europa beschikbare vergaderplaatsen.

Hotelmarkt

Europa is de grootste hotelmarkt ter wereld, met 5 miljoen kamers (vergeleken met 4,5 miljoen in de Verenigde Staten).

Op de Europese hotelmarkt werden in 2006 voor een bedrag van € 21,6 miljard aan- en verkooptransacties uitgevoerd, wat 38 % meer is dan in 2005. De portefeuilverkopen kwamen uit op € 15 miljard, terwijl een bedrag van € 6,6 miljard verband hield met individuele hoteltransacties.

In het eerste semester van 2007 werden voor een totaalbedrag van € 9 miljard transacties uitgevoerd. In 72 % ging het om portefeuilverkopen, terwijl het saldo betrekking had op individuele transacties.

In het eerste semester van 2007 is het profiel van de investeerders ingrijpend veranderd. Werd de investeringsmarkt in 2006 nog overheerst door private equity-investeerders (43 %), in 2007 hadden de HNWI's¹⁹ het opnieuw voor het zeggen. Zo werd in het eerste semester van 2007 circa 31 % van de transacties op rekening van HNWI's geschreven, terwijl het aandeel van de private equity-investeerders terugviel op 23 %. Het saldo van de transacties komt toe aan vastgoedbedrijven (20 %),

institutionele investeerders (17 %), hotelgroepen (7 %) en andere (2 %).

Voor de verkopen van bestaande hotels worden twee technieken gebruikt: 'sale-and-lease-back' en 'sale-and-manage-back'. In een 'sale-and-lease-back'-overeenkomst verkoopt de hotelexploitant het gebouw om dit vervolgens terug te huren en zodoende de exploitatie in handen te houden. In een 'sale-and-manage-back'-constructie verkoopt de hotelexploitant de volledige activiteit, inclusief personeel, en ontvangt hij een vergoeding voor het hotelbeheer. Deze vergoeding bestaat doorgaans uit een goodwill voor het gebruik van de naam van de hotelketen. In Europa ligt een vergoeding van dit type doorgaans tussen 3 en 3,9 % van het bruto inkomen, vaak vermeerderd met een prestatievergoeding (incentive fee).

De cap yields in het hotelwezen zullen verder dalen als gevolg van de toegenomen vraag naar vastgoed van dit type. Bedroeg de gemiddelde cap yield in 2001 nog 7,85 %, vandaag is die geslonken tot 5,5 %-6,5 %.

¹⁹ High Net Worth Individual of zeer vermogende particulieren



Frankrijk-België

In Europa staat Frankrijk op de eerste plaats in de hotelsector met in totaal 600.000 kamers. Het hotelwezen boekt een omzet van circa € 15 miljard. Wat hoteltransacties betreft, zal 2007 naar verwachting worden afgesloten met een totaal investeringsbedrag in een grootteorde van € 2,0 miljard, in lijn met het transactiebedrag dat in 2006 werd opgetekend. De hotelindex HVS 2006 geeft een waardecijfer van € 528.100 per kamer in Parijs voor een vier- of vijfsterrenhotel. Wat het rendement betreft, schommelen de prime yields voor hotels in de hoofdstad binnen een bandbreedte van 5 % tot 6 %.

Brussel krijgt volgens de hotelindex HVS 2006 een waardecijfer van € 181.100 per kamer voor een vier- of vijfsterrenhotel.

7.2. Vastgoedportefeuille

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

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

Per 31 december 2007 was de vastgoedportefeuille samengesteld uit 25 locaties, met daarnaast een belangrijke deelneming in de bevak Montea. Het grootste gebouw vertegenwoordigt circa 11 % van de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille. Geen enkel ander gebouw heeft een wegingsfactor van meer dan 10 % van de waarde van de geconsolideerde portefeuille.



FASTGOEDBELEGGINGEN (DEFINITIE CONFORM IFRS)

Naam	Adres			Gebouwtype	Totale huuropper- vlakte (bo- vengronds) ²⁰ in m ²	Parkeer- plaatsen	Aantal huur- ders	Bezettings- graad ²¹
Alma court	Lenneke Marelaan 4-8	1932	Zaventem	Kantoren	16.042	280	6	65%
Antwerp Expo	Jan van Rijswijklaan 165-191	2020	Antwerpen	Tentoonstel- lingscentrum/ winkelruimten	22.635	400	1	100%
Arts 27	Kunstlaan 27	1000	Brussel	Kantoren	3.707	35	6	100%
Athena Business Center	Steenstraat 20	1800	Vilvoorde	Kantoren/semi- industriële	18.180	333	5	88%
Atlantic House	Noorderlaan 147	2030	Antwerpen	Kantoren	27.995	630	21	75%
Da Vinci H3	Bourgetlaan 1	1140	Brussel	Kantoren/ Semi- Industrieel	12.449	100	1	100%
Da Vinci H5	Schipholaan 3	1140	Brussel	Kantoren	3.951	74	-	-
Evere	Raketstraat 40	1140	Brussel	Kantoren/ Semi- Industrieel	6.350	129	1	100%
Gérardchamps	Boulevard des Gérard- champs 118	4800	Verviers	Winkelruimten	5.657	180	3	100%
Kruger Center	Stationstraat 82	9900	Eeklo	Winkelruimten	12.718	264	20	100%
Les Corvettes	Avenue de Stalingrad 142-160	92700	Colombes	Kantoren	14.215	450	12	67%
Lozana	Lange Lozanastraat 270	2018	Antwerpen	Kantoren	6.976	187	1	100%
Picardie Park	Picardiëstraat 43-49 – Stroobantsstraat 48	1140	Brussel	Kantoren/ Semi- Industrieel	4.077	73	7	63%
Prins Boudewijnlaan	Prins Boudewijnlaan 5	2550	Kontich	Kantoren/semi- industriële	6.541	218	3	100%
Saran	Route Nationale n° 20, 2458	45770	Saran (Orléans)	Winkelruimten	2.355	40	2	100%

GEBOUWEN IN ONTWIKKELING (OPGENOMEN IN DE POST MATERIËLE VASTE ACTIVA VOLGENS DE IFRS-DEFINITIE)

Naam	Adres			Gebouwtype	Totale huuropper- vlakte (boven- gronds)	Opleveringsdatum
Clamart	Avenue Charles de Gaulle 360	92140	Clamart	Winkelruimten	8.000	3e kwartaal 2008
Da Vinci H4	Bourgetlaan 3	1140	Brussel	Kantoren	29.500	3e kwartaal 2009

²⁰ Zonder archiefuimten

²¹ Zie punt 7.3.1 voor de definitie van bezettingsgraad

Het Clamart-gebouw is een complex in aanbouw met 8.000 m² winkelruimte en maakt deel uit van een omvangrijker project (met woningen, hotel enz.). De oplevering is gepland in het derde kwartaal van 2009 (inmiddels is reeds met de commercialisering begonnen).

Het Da Vinci H4-gebouw is de toekomstige maatschappelijke zetel van Mobistar en bestaat uit een kantoorgebouw met een totale oppervlakte van 29.500 m², verdeeld over zes verdiepingen en met 630 parkeerplaatsen.

VOORRADEN

Naam	Adres	Type	Oppervlakte (in m ²)
Ans	Rue de Laguesse	4430	Ans
Da Vinci H2	Bourgetlaan 1	1140	Brussel

IN JOINT VENTURE AANGEHOUDEN GEBOUWEN

Naam				Adres				Gebouwtype	Totale huuropper- vlakte (bo- vengronds) ²² in m²	Parkeer- plaatsen	Aantal huur- ders	Bezettings- graad ²³
Dolce La Hulpe				Brusselse- steenweg 135	1310	Terhulpen		Conferentie- centrum/hotel	35.977	538	1	100%
La Hulpe (gebouw 14)				Brusselse- steenweg 135	1310	Terhulpen		Kantoren	4.450	160	1	100%
La Hulpe (andere niet door Dolce gehuurde gebouwen)				Brusselse- steenweg 135	1310	Terhulpen		Kantoren	4.412	-	-	0%
Dolce Chantilly				Route d’Apremont	60500	Vineul St-Firmin		Conferentie- centrum/hotel	17.000	300	1	100%
Les Jardins des Quais				Quai Bacalan- Quai des Chartons	33300	Bordeaux		Winkelruim- ten/kantoren	22.374	770	-	-
The Loop (Flanders Expo)				Maaltekouter	9051	Gent		Terrein	454.645	-	-	-

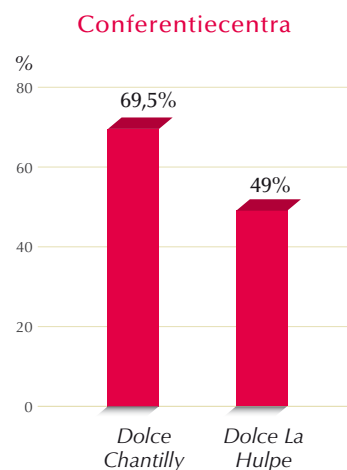
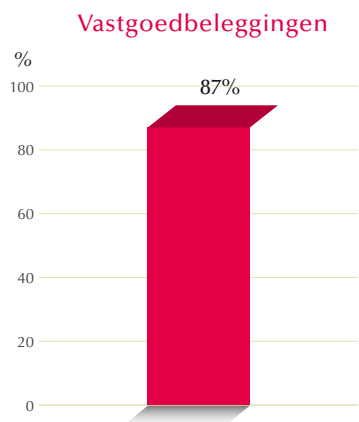
²² Zonder archiefruimte

²³ zie punt 7.3.1. voor de definitie van de bezettingsgraad.



7.3. Analyse van de vastgoedportefeuille

7.3.1. Bezettingsgraad



Door een actieve commercialiseringsstrategie te voeren is Banimmo erin geslaagd de occupancy rate of bezettingsgraad²⁴ van zijn portefeuille vastgoedbeleggingen op te voeren tot 87 %, vergeleken met 78 % in 2006.

De bezettingsgraad voor de portefeuille met gebouwen in ontwikkeling is niet beschikbaar omdat de in deze rubriek opgenomen gebouwen, met name Clamart en Da Vinci H4, momenteel nog in aanbouw/renovatie zijn.

De occupancy rate van de portefeuille conferentiecentra²⁵ is fors toegenomen. Zo komt

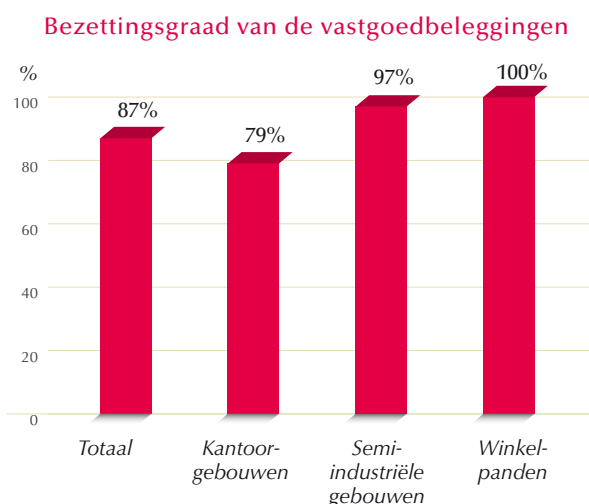
de bezettingsgraad voor het conferentiecentrum van Terhulpen uit op 49 %, terwijl dit op 1 februari 2007 zijn deuren geopend heeft.

De bezettingsgraad van het conferentiecentrum Chantilly bedraagt 69,5 %, vergeleken met 67,6 % in 2006.

Ter vergelijking: de bezettingsgraad voor de verschillende locaties die Dolce exploiteert in Europa (Frankrijk, België, Duitsland, Nederland en Spanje) komt gemiddeld uit op 70 % op kruissnelheid.

²⁴ De occupancy rate of bezettingsgraad van de portefeuille wordt berekend door alle verhuurde oppervlakten van alle gebouwen te delen door de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen (exclusief parkeerruimten). In de vermelde bezettingsgraad is uitsluitend rekening gehouden met de voor verhuur beschikbare oppervlakten.

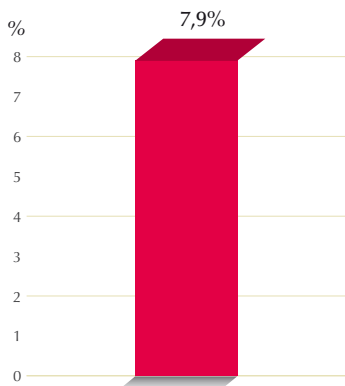
²⁵ Met name het aantal verkochte overnachtingen in verhouding tot het totaal aantal beschikbare overnachtingen (aantal kamers x 365 dagen).



Uit de analyse van de bezettingsgraad volgens gebouwtype, blijkt dat winkelpanden volledig verhuurd zijn, terwijl semi-industriële gebouwen voor 97 % verhuurd zijn.

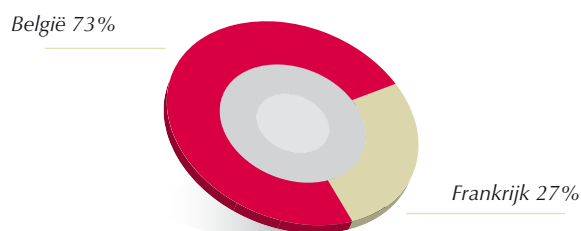
De bezettingsgraad voor kantoorgebouwen is gestegen naar 79 %, vergeleken met 77 % ultimo 2006.

7.3.2. Brutorendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen



Het brutohuurrendement van de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt berekend door de bruto contractuele huurgelden per 31 december 2007 te delen door de fair value²⁶ of reële waarde van de gebouwen in kwestie. Per 31 december 2007 komen de bruto contractuele huurgelden voor lopende huurovereenkomsten uit op € 14,1 miljoen, terwijl de fair value van deze gebouwen € 177,7 miljoen bedroeg.

7.3.3. Geografische spreiding van de portefeuille²⁷



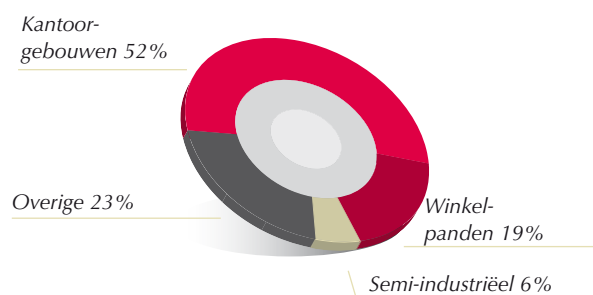
Banimmo was aanvankelijk alleen actief in België, maar heeft zijn werkterrein uitgebreid naar Frankrijk en Luxemburg. Banimmo heeft ervoor gekozen in zijn investeringsbeleid het zwaartepunt te leggen op de geografische spreiding om beter te kunnen inspelen op de investeringskansen die zich op deze drie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

Per 31 december 2007 lag circa 73 % van de portefeuille in België, terwijl het saldo zich in Frankrijk bevond. Per 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.

²⁶ Met uitzondering van het gebouw Prins Boudewijnlaan dat tegen aanschaffingswaarde is verwerkt omdat dit in december 2007 is gekocht.

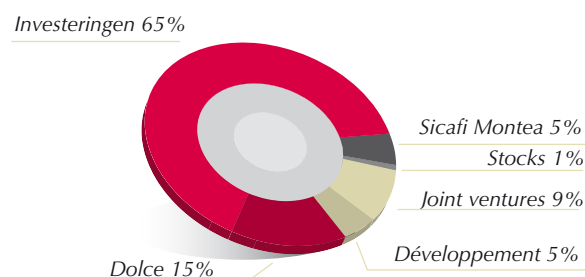
²⁷ De hierboven vermelde grafieken (geografische spreiding, naar investeringstype en naar gebouwtype) berusten op de reële waarde voor de 'Vastgoedbeleggingen' en de in joint venture aangehouden gebouwen. De twee Dolce-conferentiecentra zijn opgenomen tegen historische kostprijs en de 'Materiële vaste activa' tegen boekwaarde en de 'voorraden' aan hun aanschaffingswaarde. De in de bevak Montea aangehouden deelneming is verwerkt tegen marktwaarde.

7.3.4. Portefeuilleverdeling naar bouwtype



Een van de hoofdkenmerken van de vastgoed-portefeuille van Banimmo is de hoge spreiding (diversificatie). Ook al bestaat zijn portefeuille overwegend uit kantoorgebouwen (52 %), Banimmo heeft in zijn portefeuille eveneens winkelpanden (19 %), semi-industriële gebouwen (6 %) alsook conferentie- en tentoonstellingscentra (23 %).

7.3.5. Portefeuilleverdeling naar investeringstype



Door zich in een specifieke niche te profileren heeft Banimmo een portefeuille opgebouwd die evenwichtig gespreid is tussen periodieke-opbrengstgenererende vastgoedactiva, en activa in (her)ontwikkelingsfase. Bovendien heeft Banimmo 49 % in handen van de conferentiecentra Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly, alsook een belangrijke deelneming in de bevak Montea.

De activa die opgenomen zijn onder de rubriek Ontwikkeling, met name Clamart en Da Vinci H4, zullen aan belang winnen naarmate de werken vorderen.

7.4. Beheer van gebouwen

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

De te verstrekken beheersdiensten bestaan onder meer uit technisch, commercieel, administratief en financieel beheer van de goederen alsook de planning, de bestelling en het beheer van onderhouds- en herstellingsdiensten, het verstrekken van hulp en bijstand aan huurders, het sluiten van overeenkomsten voor afvalbeheer, loodgieterswerk, veiligheid, zowel in eigen naam als voor rekening van de huurders; het coördineren van de medewerkers die aangesteld worden om nieuwe huurders te zoeken, het voorstellen van een strategie om huurovereenkomsten te verlengen, het factureren van gemeenschappelijke kosten aan de huurders, het betalingsbeheer om te zorgen dat de huren tijdig betaald worden.

De beheersvergoeding wordt per pand berekend en bestaat uit een percentage van de huur voor elk gebouw of, als het gebouw leegstaat, van de geschatte huurwaarde.

De op dit ogenblik gemachtigde beheerders zijn:

Voor België:

Sogesmaint-CBRE NV
Herman Debrouxlaan 40-42
1160 Brussel

Voor Frankrijk:

Adyal PM capital
24, rue Jacques Ibert
92533 Levallois Perret Cedex

en

Ségécé
21, rue La Perouse
75798 Paris cedex 16

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor een periode van twee jaar en wordt automatisch verlengd voor telkens één jaar, tenzij één van de partijen de overeenkomst opzegt.

Banimmo heeft van dit recht gebruik gemaakt en heeft de overeenkomst met Sogesmaint-CBRE opgezegd. Vanaf 1 april 2008 wordt het administratieve beheer (opvragen van huurgelden, kosten en belastingen) van zijn gebouwen intern beheerd. Hiervoor zijn diverse redenen aan te geven:

- Banimmo beschikt over de daartoe vereiste deskundigheid, aangezien een gedeelte van de gebouwen in zijn portefeuille reeds intern wordt beheerd;
- na recente aankopen beschikt Banimmo naar eigen oordeel over voldoende kritieke massa om een efficiënt en vakbekwaam beheersteam op te zetten;
- door het beheer inhouse uit te voeren kan Banimmo kosten besparen.

7.5. Beschrijving van de gebouwen

7.5.1. België

ALMA COURT



Adres	Lenneke Marelaan 4-8 1932 Sint-Stevens-Woluwé
Bruto huuroppervlakte	16.042 m²
Parkeerplaatsen	280
Bouwjaar	2001
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 6
Kelderverdiepingen	2
Beschrijving	U-vormig gebouw met drie aparte ingangen en ruime parkeermogelijkheden in de ondergrondse parkeergarage

ANTWERP EXPO



Adres	Jan van Rijswijcklaan 165-191 2020 Antwerpen
Bruto huuroppervlakte	22.635 m²
Parkeerplaatsen	400
Bouwjaar	1958 tot 1993
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 2
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Dit gebouw wordt hoofdzakelijk gebruikt voor tentoonstellingen of beurzen die georganiseerd worden door de groep Artexis, Belgische specialist in de organisatie van beurzen, salons en congressen. Het gebouw heeft 19.140 m² expositiehallen, 2.030 m² kantoren en 1.465 m² restaurants.

ARTS 27



Adres	Kunstlaan 27 1000 Brussel
Oppervlakte	3707 m ²
Parkeerplaatsen	35
Renovatiejaar	1977 (renovatie gepland in 2008)
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 7
Kelderverdiepingen	2
Beschrijving	Gebouw met op de begane grond een winkelruimte en op de bovenverdiepingen kantoorruimten.

53

ATHENA BUSINESS CENTER



Adres	Steenstraat 20 1800 Vilvoorde
Oppervlakte	18.180 m ²
Parkeerplaatsen	333
Bouwjaar/renovatiejaar	Gebouwd in de periode tussen 1967 en 1980, gedeeltelijk gerenoveerd in 2003
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 1
Kelderverdiepingen	1
Beschrijving	Drie losstaande gebouwen die in fasen zijn opgetrokken, waarvan twee kantoorgebouwen en één entrepot.

ATLANTIC HOUSE



Adress	Noorderlaan 147 2030 Antwerpen
Oppervlakte	27.995 m²
Parkeerplaatsen	630 (inclusief nieuwe parking)
Renovatiejaar	Gerenoveerd in 2004/2005. Nieuwe parking in 2004
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 15
Kelderverdiepingen	1
Beschrijving	Dit tweevleugelig gebouw heeft een oppervlakte van respectievelijk 750 m² en 1318 m² per verdieping. Daarnaast ligt een recent parkeergebouw met 230 extra parkeerplaatsen

DA VINCI H3



Adres	Bourgetlaan 1 1140 Brussel
Oppervlakte	12.449 m²
Parkeerplaatsen	100
Renovatiejaar	Gerenoveerd in 2005-2006
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 1
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Het H3-gebouw ligt in het Da Vinci-park te Evere en heeft een gemengde bestemming (kantoren/werkplaatsen/opslagruimtes)

DA VINCI H5



Adres	Schipholaan 3 1140 Brussel
Oppervlakte	3.951 m²
Parkeerplaatsen	74
Bouwjaar	-
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 2
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Het H5-gebouw ligt in het Da Vinci-park te Evere, naast het H3-gebouw, en is bestemd voor kantoren

DOLCE LA HULPE BRUSSELS



Adres	Brusselsesteenweg 135 1310 Terhulpen
Oppervlakte	35.977 m²
Parkeerplaatsen	538
Renovatiejaar	Renovatie in 2006 en 2007
Beschrijving	Complex met 14 gebouwen, aanvankelijk bedoeld als opleidingscentrum voor de IBM-groep, gelegen in Terhulpen, dicht bij Brussel. Naast grote auditoria voor 150 tot 500 personen, heeft deze locatie 2.744 m² volledig uitgeruste vergaderzalen, 10.925 m² woonruimten (264 viersterrenkamers), 2.034 m² restaurants, bars en fitnesszalen, 1.195 m² computerruimten en 7.120 m² kelders. Deze gebouwen liggen in een bosrijk park van 71 hectare naast het Zoniënwoud.

EVERE



Adres	Raketstraat 40 1140 Brussel
Oppervlakte	6350 m²
Parkeerplaatsen	129
Bouwjaar	1983
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 1
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Dit gebouw ligt in het Da Vinci-park en heeft een gemengde bestemming als kantoor- en opslagruimte

GÉRARDCHAMPS



Adres	Boulevard des Gérardchamps 118 4800 Verviers
Oppervlakte	5.657 m²
Parkeerplaatsen	210
Bouwjaar/renovatiejaar	Gerenoveerd en verbouwd in 2006/2007
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	1
Beschrijving	Renovatie van een voormalig industriegebied in drie winkleenheden met ruime parkeermogelijkheden

KRUGER CENTER



Adres	Stationstraat 82 9900 Eeklo
Oppervlakte	12.718 m²
Parkeerplaatsen	264
Bouwjaar	1999-2003
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Stedelijk winkelcentrum in het stadscentrum van Eeklo, bestaande uit 15 winkeleenheden met een oppervlakte van 103 tot 1690 m²

LOZANA



Adres	Lange Lozanastraat 270 2018 Antwerpen
Oppervlakte	6.976 m²
Parkeerplaatsen	187
Bouwjaar	2001
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 5
Kelderverdiepingen	2
Beschrijving	Gebouw in Antwerpen tussen de Antwerpse ring en het Albertpark

PICARDIE PARK



Adres	Picardiëstraat 43-49/ Stroobantsstraat 48 1140 Brussel
Oppervlakte	4.077 m²
Parkeerplaatsen	73
Bouwjaar	Gebouwd in 1993
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 2
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	3 losstaande gebouwen met kantoren en opslagruimtes

PRINS BOUDEWIJNLAAN



Adres	Prins Boudewijnlaan 5 2550 Kontich
Oppervlakte	6.541 m²
Parkeerplaatsen	218
Bouwjaar	1984
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 2
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Gebouw met kantoren en een opslagruimte

THE LOOP



Beschrijving

Het project 'The Loop' beoogt de opwaardering van de volledige zone rond het Flanders Expo-complex te Gent, tussen de ringweg R4 rond Gent en de E40-snelweg Brussel-Oostende.

In het kader van een samenwerkingsverband privé-/overheidssector met de stad Gent, ontwikkelt Banimmo via een gemeenschappelijke vennootschap een coherent complex van bijna 376.500 m² met kantoor-, woon-, winkel- en recreatieruimten rond de expositiehallen van Flanders Expo

7.5.2. Frankrijk

LES CORVETTES



Adres

Avenue de Stalingrad 142-160
92700 Colombes

Oppervlakte

14.215 m²

Parkeerplaatsen

450

Bouwjaar

1990

Bovenverdiepingen

Gelijkvloers + 3

Kelderverdiepingen

1

Beschrijving

Complex bestaande uit drie gebouwen met kantoorverdiepingen en begane grond voor andere activiteiten

DOLCE CHANTILLY



Adres	Route d'Apremont – Vineul St-Firmin 60500 Chantilly
Oppervlakte	17.000 m²
Parkeerplaatsen	300
Renovatiejaar	Gerenoveerd in 2007-2008
Beschrijving	Conferentiecentrum met 22 vergaderzalen, 4 restaurants en 200 kamers (viersterrenhotel) verspreid over 17.000 m², met daarnaast een golfbaan met 18 holes

JARDINS DES QUAIS



Adres	Quai Bacalan- Quay des Chartons 33300 Bordeaux
Oppervlakte	22.374 m²
Parkeerplaatsen	770
Renovatiejaar	2002-2005
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers + 1
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Vastgoedcomplex aan de oever van de Garonne, op 1,5 km van het voetgangerscentrum van de stad Bordeaux. Dit complex bestaat uit winkelruimten, kantoorruimten die liggen in vijf grondig gerenoveerde loodsen

SARAN (ORLÉANS)

Adres	Route Nationale n° 20, 2458 45770 Saran (Orléans)
Oppervlakte	2.355 m²
Parkeerplaatsen	40
Bouwjaar	1994. Uitbreiding in 2003
Bovenverdiepingen	Gelijkvloers
Kelderverdiepingen	-
Beschrijving	Dit project bestaat uit drie gelijkvloerse winkelruimten in de gemeente Saran (ten noorden van Orléans) op de RN 20, invalsweg naar Orléans

7.5.3. Projecten

MOBISTAR

Ligging	Da Vinci (Evere-Brussel)
Project	Bouw van een kantoorgebouw
Huurder	Mobistar
Oppervlakte	29.500 m²
Architect	Assar
Begin der werken	Januari 2008
Einde der werken	Tweede semester 2009

Banimmo heeft begin januari 2008 aangekondigd dat zij een overeenkomst sloot die de Vennootschap belast met de bouw van de toekomstige maatschappelijke zetel van de telecomoperator Mobistar.

Het gebouw ligt in het Da Vinci-park, Bourgetstraat te Evere (Brussel). De telecomoperator zal hier het overgrote deel van zijn activiteiten samenbundelen die momenteel verspreid zijn over locaties

in Schaarbeek (Reyerslaan) en Evere (Kolonel Bourgstraat). Voor Mobistar biedt de ingebruikname van een nieuwe vestigingsplaats heel wat pluspunten vanuit praktisch en kostenbesparend oogpunt. Bovendien zijn aan dit project talloze voordelen verbonden qua bereikbaarheid en technische prestaties. Overigens beantwoordt dit project aan de strengste normen van het ogenblik inzake energiebesparing en milieubescherming.



Dit project, waarvan het ontwerp werd opgedragen aan het architectenbureau Assar, heeft een oppervlakte van 29.500 m² verdeeld over zes bovenverdiepingen. De drie kelderverdiepingen hebben om en bij de 630 parkeerplaatsen.

De duur van de werken wordt geschat op 22 maanden. Vanaf het tweede semester 2009

zal Mobistar zijn intrek nemen in de nieuwe maatschappelijke zetel in het kader van een huurovereenkomst op lange termijn.

Deze overeenkomst met Mobistar is de belangrijkste huurtransactie van 2007.

PROJECT CLAMART



Ligging	Clamart
Project	Bouw van winkelruimten
Huurder	Multi-tenants
Oppervlakte	8.000 m ²
Promoteur	Sodearif (dochtervennootschap van Bouygues)
Begin der werken	April 2007
Einde der werken	Derde kwartaal 2008

Dit complex in aanbouw heeft circa 8.000 m² winkels en maakt deel uit van een omvangrijker project met woningen, een hotel, serviceflats en een bejaardentehuis.

Het gedeelte van Banimmo bestaat uit een supermarkt van 3.200 m², een complex met 30

winkels met een totale oppervlakte van 4.800 m² en een ondergrondse parkeergarage met 230 plaatsen. Op 31 december 2007 was het overgrote deel van de beschikbare ruimten reeds verhuurd. Toekomstige huurders zijn onder meer Intermarché, Grand Optical, Crédit Mutuel, enz.

7.5.4. Belangrijke lopende investeringen

Bedrijfslocatie van Unilever

Banimmo zal, samen met de bevak Montea, de site van Unilever Belgium in het Brusselse gewest verwerven. Naast het kantoorgebouw van 13.608 m², bestaat deze bedrijfslocatie uit een traditionele opslagruimte van 7.100 m², 10.430 m² koelhuizen, een industriegebouw van 5.360 m², een polyvalente ruimte van 2.046 m² alsook 518 parkeerplaatsen en 28 standplaatsen voor vrachtwagens.

Banimmo heeft zich ertoe verbonden het kantoorgebouw over te nemen voor een bedrag van € 25,50 miljoen: Montea behoudt de logistieke activa. Op verzoek van Montea zal Banimmo 8.000 m² logistieke ruimte ontwikkelen.

Immo North Plaza

Banimmo wil het North Plaza-gebouw kopen. Dit gebouw dateert van 1993 en heeft 13.630 m² kantoorruimte, 652 m² archiefkamer en 146 parkeerplaatsen. Het pand ligt in de Brusselse Noordwijk.

Aangezien dit gebouw is opgenomen in een structuur met vastgoedcertificaten, heeft Banimmo

in oktober 2007 een openbaar bod tot aankoop (OBA) uitgebracht op de Immo North Plaza-certificaten.

Na het OBA op de North Plaza-certificaten in januari 2008, heeft Banimmo 32 % van alle certificaten in handen, zodat de Vennootschap medebeslissingsrecht heeft op de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders die bijeengeroepen moet worden om haar fiat te verlenen aan elke tekoopstelling van het gebouw. Vol vertrouwen in zijn sterke positie op de buitengewone algemene vergadering, maakt Banimmo zich klaar om het gebouw te kopen en vervolgens te renoveren. Daartoe heeft Banimmo een bod uitgebracht om het gebouw over te nemen voor een prijs van € 31.500.000. De buitengewone algemene vergadering van certificaathouders die door de raad van bestuur van North Plaza werd bijeengeroepen, heeft aangekondigd op niet-exclusieve basis te zullen onderhandelen over het door Banimmo uitgebrachte bod en een nieuwe buitengewone algemene vergadering te zullen bijeenroepen.

Het streven van Banimmo blijft erop gericht dit gebouw te verwerven.



Banimmo op de beurs

8.1. Het aandeel Banimmo

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

Het aandeel Banimmo is opgenomen in de BEL Small Index en BEL Real Estate met een wegingsfactor van respectievelijk 0,93 % en 3,78 % (stand per 31 december 2007).

Sedert 31 december 2007 is het aandeel Banimmo ook genoteerd op Euronext Parijs.

AANDEEL BANIMMO

Aantal aandelen

Aantal uitgegeven aandelen

Aantal genoteerde aandelen

Beurskoers (in €)

Intekenprijs bij de beursintroductie

Hoogste koers

Laagste koers

Slotkoers

31/12/2007

11.356.544

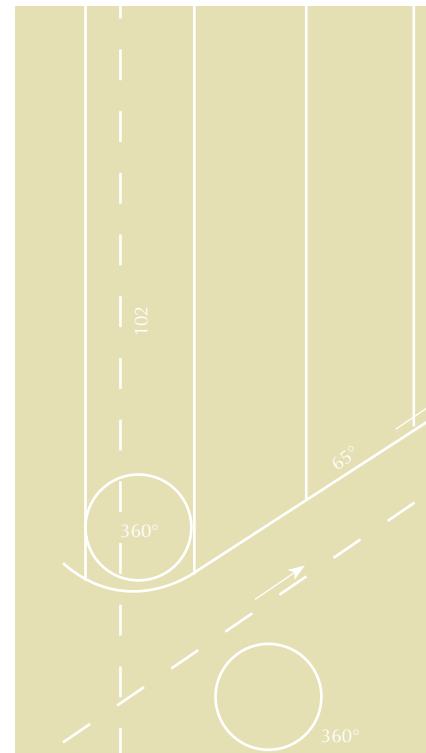
10.318.172

21,00 €

21,08 €

17,50 €

20,49 €



AANDEEL BANIMMO

Transactievolume

Gemiddeld dagelijks transactievolume ²⁸

Totaal transactievolume sedert beursintroductie (26 juni 2007)

Velocity ratio ²⁹

Aangepaste velocity ratio ³⁰

Beurskapitalisatie bij afsluiting ³¹

Brutodividend

Gewoon nettodividend

Nettodividend (met VVPR-strip)

Brutodividendrendement ³²

Totale return ³³

Pay-out ratio (bruto)

31/12/2007

6.979
928.223
6,03%
40,20%
232.695.587 €
1,26 €
0,95 €
1.07 €
6,0%
4%
63%

²⁸ Zonder rekening te houden met het aantal op de eerste noteringsdag verhandelde aandelen, komt het gemiddeld dagelijks transactievolume uit op 3.200 aandelen, terwijl het totale transactievolume sedert de beursintroductie 422.343 bedraagt

²⁹ 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

³⁰ De aangepaste velocity ratio komt overeen met het jaarlijkse transactievolume van de op de beurs verhandelde effecten, uitgedrukt als percentage van het niet-geïdentificeerde aantal aandelen. Voor meer informatie: www.euronext.com

³¹ Op basis van het totaal aantal aandelen (zowel van categorie A als van categorie B)

³² Het brutodividendrendement of gross dividend yield is te verstaan als het per aandeel uitgekeerde brutodividend gedeeld door de intekenprijs bij de beursintroductie

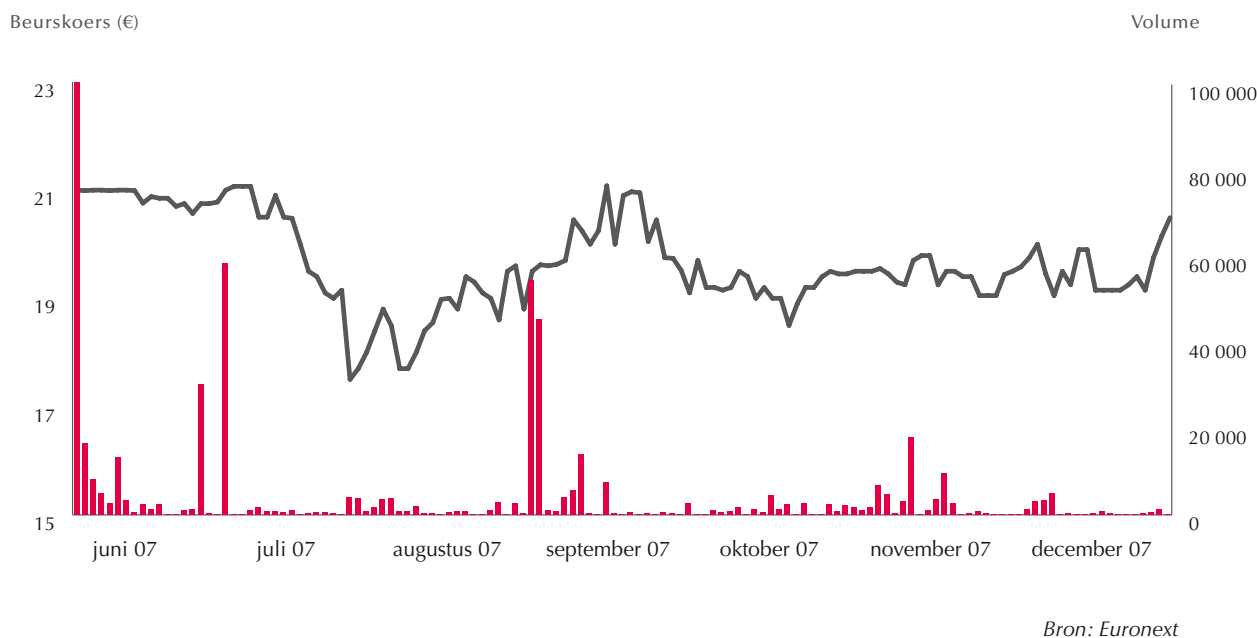
³³ De brutoreturn of het brutorendement is te verstaan als de som van de waardeinstijging van de beurskoers sedert de beursintroductie en het brutodividendrendement



Bij de beursintroductie in juni 2007 werd het aandeel Banimmo uitgegeven tegen een inschrijvingskoers van € 21. Tussen deze datum en 31 december 2007 schommelde de aandelenkoers binnen een bandbreedte (prijsvork) van € 17,5 en € 21,08.

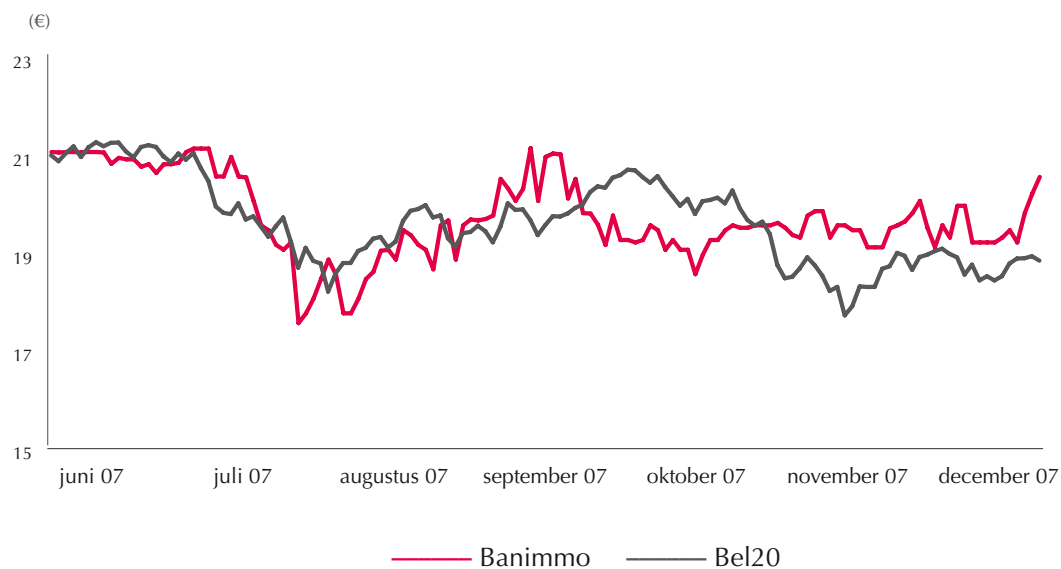
Per 31 december 2007 lag de koers van het aandeel Banimmo iets lager dan de beursintroductieprijs. Zoals blijkt uit de volgende grafieken, heeft het aandeel Banimmo echter iets beter gepresteerd dan de Belgische beurs in het algemeen (BEL 20) of de Belgische vastgoedsector (BEL Real Estate)³⁴, terwijl de Europese vastgoedsector duidelijk geoutperformed werd (EPRA-index)³⁵.

Beurskoers en volume



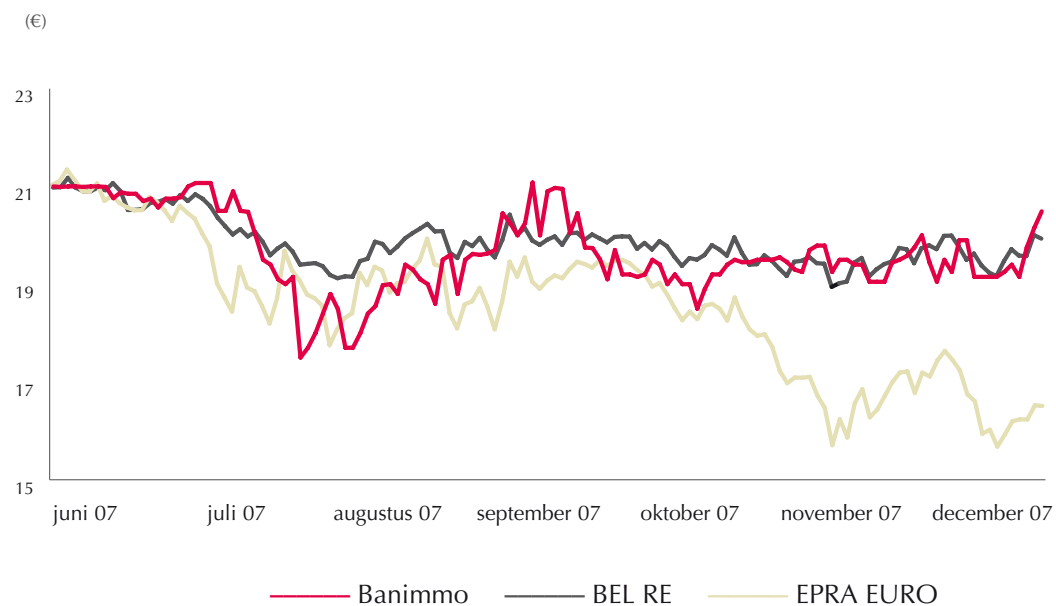
³⁴ De BEL Real Estate-index is een index waarin alle vastgoedvennootschappen zijn opgenomen die op Euronext Brussels genoteerd zijn
³⁵ De EPRA Euro-index is een index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in Europa

Vergelijking tussen Banimmo en BEL20



Bron: Euronext

Vergelijking tussen Banimmo en BEL Real Estate-index en EPRA Eurozone-index



Bron: EPRA European Public Real Estate Association en Euronext



8.2. Belangrijkste ratio's³⁶

Aantal aandelen	11.356.544
P/E ³⁷	10,2x
P/economisch resultaat	10,1x
P/Cash-flow ³⁸	8,0x
Rendement op eigen vermogen ³⁹	17%

8.3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo per 31 december 2007, rekening houdend met de laatste 'transparantieverklaringen' die Banimmo ontvangen heeft van de aandeelhouders die meer dan 5 % van de aandelen in handen hebben.

Het Management heeft alle aandelen B in handen, die 9,1 % van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven naast het gewone dividend recht op een tijdelijk preferent dividend.

De aandelen van categorie B zijn niet verhandelbaar op Euronext Brussel of op Euronext Parijs.

Op 1 september 2006 hebben Affine en het Management een aandeelhoudersovereenkomst gesloten die op 24 mei 2007 gewijzigd werd.

De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 om middernacht, en eindigt automatisch op dat ogenblik, tenzij ze verlengd wordt.

	AANDELEN A	AANDELEN B	TOTAAL	PERCENTAGE
AFFINE	5.678.315	0	5.678.315	50,00%
MANAGEMENT van Banimmo				
Strategy, Management and Investments	1.410.866	265.650	1.676.516	14,76%
André Bosmans Management	389.706	213.890	603.596	5,31%
Stratèfin Management	75.918	147.583	223.501	1,97%
Thierry Kislanski Management	87.472	147.583	235.055	2,07%
Amaury de Crombrughe bvba	49.302	124.996	174.298	1,53%
PH Properties Investments	54.694	138.670	193.364	1,70%
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmo	2.067.958	1.038.372	3.106.330	27,35%
Free Float				22,65%
Waarvan				
ETHIAS Gemeen recht	238.000	-	238.000	2,10%
ETHIAS Leven	238.000	-	238.000	2,10%
ETHIAS Investment RDT-DBI	238.000	-	238.000	2,10%
TOTAAL ETHIAS	714.000	-	714.000	6,29%
Rest van het publiek	1.857.899	-	1.857.899	16,36%
Totaal	10.318.172	1.038.372	11.356.544	100,00%

³⁶ Op basis van de slotkoers per 31 december 2007 (€ 20,49)

³⁷ P/E of Price/Earnings ratio of koers-winstverhouding, zijnde de verhouding tussen de koers van het Banimmo-aandeel en het nettoresultaat per gewoon aandeel

³⁸ P/cashflow of koers-kasstroomverhouding, zijnde de verhouding tussen de koers van het Banimmo-aandeel en de EBITDA per gewoon aandeel

³⁹ Het rendement op eigen vermogen (return on equity) is gelijk aan het nettoresultaat van het jaar gedeeld door het eigen vermogen per einde van het vorige jaar. Het eigen vermogen is voor 2007 aangepast om rekening te houden met de in juni 2007 doorgevoerde kapitaalverhoging

Op 4 januari 2008 heeft Strategy Management and Investment BVBA (S.M.I.), gedelegeerd bestuurder van Banimmo, de raad van bestuur van de Vennootschap meegedeeld een globale aankooporder te hebben verleend aan een bank om op discretionele wijze Banimmo aandelen te verwerven.

8.4. Aandeelhouderskalender

Gewone algemene vergadering	15 april 2008 (11.00 uur)
Betaalbaarstelling van het dividend (coupon nr. 1)	Vanaf 21 april 2008
Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2008	28 augustus 2008
Bekendmaking jaarresultaten 2008	Februari 2009
Vergadering van analisten – jaarresultaten 2008	Februari 2009

8.5. Analisten

Bank Degroof

Harry Alexandre Chkolar
Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel
Tel.: +32 2 287 95 71
E-mail: Harry.chkolar@degroof.be

ING Wholesale Banking

Herman van der Loos
Marnixlaan 24, 1000 Brussel
Tel.: 32 2 547 25 09
E-mail: herman.van-der-loos@ing.be

Dexia Bank

Mickael Van den Hauwe
Galileelaan 5, 1210 Brussel
Tel.: +32 2 222 33 95
E-mail: mickael.vandenhauwe@dexia.com

Kempen & Co

Robert Woerdeman
Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam Postbus
75666, 1070 AR Amsterdam
Tel.: +31 20 348 84 58
E-mail: rwoe@kempen.nl

8.6. Loketbanken

De dividendbedragen waartoe op de algemene vergaderingen beslist is, worden aan de loketten van de volgende financiële instellingen betaalbaar gesteld:

ING België
Marnixlaan 24 te 1000 Brussel

Bank Degroof
Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel



Inhoudstafel jaarrekeningen

9. Jaarrekeningen	72
9.1. Geconsolideerde jaarrekeningen	74
9.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	79
9.3. Verslag van het college van commissarissen	126
9.4. Jaarrekening onder verkorte vorm van Banimmo	128
10. Aanvullende informatie	130
10.1. Maatschappelijk kapitaal	132
10.2. Oprichtingsakte en statuten	133
10.3. Controle van de vennootschap	143
10.4. Verklaringen	143
10.5. Organigram	144
10.6. Werknemers	146
10.7. Milieu	146
10.8. Rechtszaken en arbitrage	146
10.9. Commissarissen	147





Jaarrekeningen

2007

73



9.1. Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in duizenden euro)

	Toel.	2007	2006	2005
Huurinkomsten		14.211	19.910	18.891
Kosten van verhuring	19	-3.274	-3.235	-3.671
Nettohuuropbrengst van de vastgoedbeleggingen		10.937	16.675	15.220
Nettoresultaat op vastgoedverkopen	20	23.117	23.348	4.049
Erelonen en beheersvergoedingen		2.729	334	17
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	-1.544	-3.630	-463
Andere operationele kosten	22	-512	-2.682	-1.639
Vastgoedresultaat		34.727	34.045	17.184
Administratieve kosten	23	-7.663	-5.436	-5.605
Andere inkomsten	32	0	540	0
Operationeel resultaat		27.064	29.149	11.579
Financiële kosten	25	-5.536	-5.926	-6.097
Financiële opbrengsten	25	579	404	590
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	169	1.325	764
Winst voor belastingen		22.276	24.952	6.836
Belastingen	26	458	-2.195	-2.089
Resultaat van het boekjaar – voortgezette activiteiten		22.734	22.757	4.747
Resultaat van het boekjaar		22.734	22.757	4.747
Toewijsbaar aan				
- Aandeelhouders van de vennootschap		22.734	22.757	4.747
- Minderheidsbelangen		0	0	0
Resultaat per aandeel voor en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)				
- Aandelen A	27	1,98	2,17	0,55
- Aandelen B	27	4,77	6,02	0,55

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2007.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizenden euro)	Toel.	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	6	167.933	158.018	218.199
Materiële vaste activa	7	14.505	36.137	5.421
Immateriële activa		289	299	0
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8	11.052	9.661	4.764
Uitgestelde belastingactiva		0	0	391
Langlopende financiële activa	9	29.793	16.556	15.587
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	1.147	1.057	167
Totaal vaste activa		224.719	221.728	244.529
Vlottende activa				
Voorraden	11	894	2.167	7.849
Handelsvorderingen en andere vorderingen	10	4.718	18.206	4.653
Kortlopende belastingvorderingen		148	155	547
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	1.286	1.495	305
Kas en kasequivalenten	13	1.524	1.487	1.171
Totaal vlottende activa		8.570	23.510	14.525
Totaal activa		233.289	245.238	259.054
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	14	129.562	75.282	75.282
Geconsolideerde reserves		27.890	30.074	15.659
Minderheidsbelangen		0	0	0
Totaal eigen vermogen		157.452	105.356	90.941
PASSIVA				
Langlopende verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	15	21.931	85.028	149.247
Langlopende afgeleide financiële instrumenten		0	0	0
Uitgestelde belastingsschulden	16	3.221	5.104	5.491
Voorzieningen	17	3.765	4.511	2.002
Handelsschulden en andere schulden	18	602	677	54
Totaal langlopende verplichtingen		29.519	95.320	156.794
Kortlopende verplichtingen				
Handelsschulden en andere schulden	18	17.020	24.348	8.338
Kortlopende belastingsschulden		1.395	2.037	564
Kortlopende financiële schulden	15	27.029	16.419	2.124
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	12	368	1.051	90
Voorzieningen	17	506	707	203
Totaal kortlopende verplichtingen		46.318	44.562	11.319
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		233.289	245.238	259.054

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2007.



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

<i>(in duizenden euro)</i>		Toel.	2007	2006	2005
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN					
Nettoresultaat			22.734	22.757	4.747
- Belastingen	26		-458	2.195	2.089
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20		-19.800	-20.494	-1.382
- (Winst) / verlies uit de verkoop van materiële vaste activa	20		-2.680	0	-2.266
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21		1.544	3.630	-1.189
- Waarderingsverlies op materiële vaste activa	21		0	0	1.652
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7		52	65	51
- Afschrijvingen op immateriële activa			200	20	0
- Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		-169	-1.325	-764
- Rentelasten	25		5.457	6.930	5.561
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25		-579	-347	-590
- (Winst) \ verlies op de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			79	-864	-718
Nettoresultaat vóór schommelingen van het werkkapitaal			6.380	12.567	7.191
Wijzigingen van het werkkapitaal					
- Voorraden			1.273	5.682	-183
- Handelsvorderingen en andere vorderingen			8.804	-12.883	1.215
- Handelsschulden en andere schulden			-40	15.228	-4.579
- Voorzieningen			-344	2.823	50
Kasmiddelen uit de bedrijfsactiviteiten			9.693	10.850	-3.497
Aankoop van afgeleide financiële instrumenten			-553	-121	-27
Betaalde belastingen			-1.135	-850	-879
Teruggekregen belastingen			96	601	1.899
Nettokasmiddelen uit de bedrijfsactiviteiten			8.101	10.480	-2.504

(in duizenden euro)		Toel.	2007	2006	2005
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN					
Bedrijfscombinatie na aftrek van de verworven kasmiddelen	32		0	754	0
Aankoop van de geconsolideerde deelnemingen, na aftrek van de verworven kasmiddelen	6		-14.933	0	0
Aankoop van vastgoedbeleggingen	6		-8.020	-6.496	0
Kosten voor investeringen in vastgoedbeleggingen	6		-3.103	-10.424	-3.655
Opbrengst uit de verkoop van vastgoedbeleggingen			39.287	102.173	8.399
Aankoop van materiële vaste activa	7		-46	-47	-72
Uitgaven voor investeringen in materiële vaste activa	7		-14.166	-30.722	-7.017
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa	20		3.925	0	2.458
Aankoop van immateriële activa			-183	-304	0
Opbrengst uit de verkoop van immateriële activa			4	0	0
Aankoop van participaties	8		-15	0	0
Verkoop van participaties	8		0	0	12
Kapitaalverhoging in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		-58	0	0
Dividenden ontvangen van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	8		685	662	774
Dividenden ontvangen uit financiële activa	25		366	0	0
Verkoop van financiële activa			0	508	0
Leningen toegestaan aan verbonden partijen	9		-2.767	-650	-9.000
Terugbetaling van leningen toegestaan aan verbonden partijen			12.750	4.260	1.401
Rente ontvangen op leningen toegestaan aan verbonden partijen			213	132	462
Andere			17	255	-168
Nettokasmiddelen uit de investeringsactiviteiten			13.956	60.101	-6.406
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Nettoverhoging (-vermindering) van de kredietlijn			-62.800	-75.399	20.100
Nieuwe leningen			0	2.970	2
Terugbetaling van leningen			-673	-7.341	-7.039
Nettoverhoging (-vermindering) van thesauriebewijzen			11.265	13.900	0
Betaalde intresten			-5.937	-7.396	-5.400
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders			-23.751	-11.076	-7.331
Kapitaalvermindering			0	0	0
Gestort kapitaal na aftrek van kosten	14		53.294	0	19
Nettokasmiddelen uit de financieringsactiviteiten			-28.602	-84.342	351
Nettoschommeling van de kas en de kasequivalenten			-165	-1.194	-1.368
Toestand van de kas en de kasequivalenten bij het begin van het jaar			-23	1.171	2.539
Toestand van de kas en de kasequivalenten op het einde van het jaar			-188	-23	1.171

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2007.



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	Toel.	Kapitaal	Geconso- lideerde reserves	Totaal eigen vermogen
Saldo per 31 december 2004		75.263	18.243	93.506
Resultaat van het boekjaar 2005			4.747	4.747
Totaal geboekt resultaat voor 2005			4.747	4.747
Storting niet-opgevraagd kapitaal		19		19
Dividenden	28		-7.331	-7.331
Saldo per 31 december 2005		75.282	15.659	90.941
Winst (verlies) op de reële waarde, na belastingen, van de financiële activa aangehouden voor verkoop	9		2.734	2.734
Resultaat 2006 rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen			2.734	2.734
Resultaat van het boekjaar 2006			22.757	22.757
Totaal geboekt resultaat voor 2006			25.491	25.491
Dividenden	28		-11.076	-11.076
Saldo per 31 december 2006		75.282	30.074	105.356
Kapitaalverhoging (openbaar aanbod tot inschrijving) akte 29,06,2007		55.000		55.000
Kapitaalverhoging (openbaar aanbod tot inschrijving) akte 22,07,2007		1.773		1.773
Kosten van het openbaar aanbod tot inschrijving, na aftrek van belastingen		-2.493		-2.493
Winst (verlies) op de reële waarde, na belastingen, van de financiële activa aangehouden voor verkoop	9		-1.167	-1.167
Resultaat 2007 rechtstreeks geboekt onder eigen vermogen	0		-1.167	-1.167
Resultaat van het boekjaar 2007			22.734	22.734
Totaal geboekt resultaat voor 2007			21.567	21.567
Dividenden	28		-23.751	-23.751
Saldo per 31 december 2007		129.562	27.890	157.452

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2007.

9.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De Vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming “GP Beta Holding Company SA”. Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping van de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de Vennootschap de naam “Banimmo” aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Kunstlaan 27 te 1040 Brussel en haar exploitatiezetel is gevestigd aan de Hippokrateslaan 16 te 1932 Zaventem. De vennootschap is beursgenoteerd op de Euronext-markt van Brussel en Parijs.

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

De belangrijkste activiteit van de Vennootschap bestaat erin om ondergewaardeerde of verouderde onroerende activa van zekere omvang te identificeren, te kopen en te renoveren, en dit binnen de drie voorkeurmarkten, zijnde België, Frankrijk en Luxemburg.

De geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2007 opgesteld volgens IFRS normen (« International Financial Reporting Standards ») werd op 10 maart 2008 door de Raad van Bestuur goedgekeurd en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering van 15 april 2008.

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 2007 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 2007.

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



Bij de opmaak van de jaarrekening volgens IFRS moeten een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen worden gedaan. De directie dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep. De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de ramingen belangrijk zijn voor de jaarrekening worden toegelicht onder toelichting 4.

Gepubliceerde normen, wijzigingen van normen en interpretaties die in werking treden in 2007

De volgende normen, wijzigingen van normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor het boekjaar 2007:

- IFRS 7 'Financiële instrumenten : te leveren informatie in de toelichting' ;
- Wijzigingen op norm IAS 1 'Voorstelling van de jaarrekening – Informaties over het kapitaal' ;
- IFRIC 10 'Tussentijdse financiële verslaggeving en bijzondere waardevermindering'.

De volgende interpretaties zijn eveneens van kracht vanaf het boekjaar 2007, maar na analyse is besloten dat die niet van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep:

- IFRIC 7 'Toepassing van de aanpassingsmethode in overeenstemming met IAS 29 Financiële verslaggeving in economieën met hyperinflatie.';
- IFRIC 8 'Toepassingsgebied van de norm IFRS 2' ;
- IFRIC 9 'Herbeoordeling van in contracten besloten derivaten'.

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

De volgende, nieuw gepubliceerde norm is van toepassing op de boekjaren die zijn ingegaan vanaf 1 januari 2009, en werd nog niet van tevoren overgenomen door de Groep:

- IFRS 8 'Operationele segmenten'

De analyse van de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde jaarrekening wordt momenteel uitgevoerd.

Hetzelfde geldt voor de volgende normen, wijzigingen van normen en interpretaties, die reeds gepubliceerd zijn, maar die nog niet door de Europese Unie zijn aangenomen op 31 december 2007:

- Wijziging op norm IAS 1 'Voorstelling van de jaarrekening' ;
- Wijzigingen van de norm IAS 23 'Financieringskosten' ;
- IFRS 3 'Bedrijfscombinaties' en wijzigingen van de norm IAS 27

'De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening' ;

- IFRIC 11 'IFRS 2: 'Eigen aandelen en intragroepstransacties' ;
- IFRIC 12 'Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten' ;
- IFRIC 13 'Klantentrouwheidsprogramma's' ;
- IFRIC 14 'Beperking van de activa met vaste prestatie, minimale financieringsverplichtingen, en de interactie daartussen'.

b. Consolidatiemethodes

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

1. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor de Groep het financiële en operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50% van de stemrechten bezit. Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer

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

De aankoopmethode wordt gebruikt om de overname van dochterondernemingen door de Groep te boeken. De kost van een overname stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, van de uitgegeven instrumenten met betrekking tot het eigen vermogen en van de passiva op de datum van de transactie, vermeerderd met de rechtstreeks aan de overname verbonden kosten.

De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de overname, en dit ongeacht het bedrag van de minderheidsbelangen. Het positieve verschil tussen de aankoopprijs en de reële waarde van het aandeel van de netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto-activa van de overgenomen dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Tijdens de consolidatie worden de saldi en intragroeptransacties, evenals de niet gerealiseerde winst of het niet-gerealiseerde verlies, geëlimineerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt aan de hand van homogene waarderingsregels voor transacties of andere vergelijkbare gebeurtenissen binnen de Groep.

II. Gezamenlijk gecontroleerde dochterondernemingen

De dochterondernemingen waarover de Groep samen met een of meerdere andere partners de controle uitoefent, en dit uit hoofde van een contractuele overeenkomst tussen de partijen, worden geboekt volgens de 'equity-methode' of vermogensmutatie-methode. De aanschaffingsprijs omvat in voorkomend geval de bij aankoop betaalde goodwill. Indien de boekwaarde van deze goodwill de realisatiewaarde overschrijdt, wordt een waardevermindering geboekt ten laste van de resultatenrekening.

Het aandeel van de Groep in het resultaat na overname van vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, wordt geboekt in het geconsolideerde resultaat en het aandeel in de schommelingen van het eigen vermogen (zonder impact op het resultaat) na de overname, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. De boekhoudkundige waarde van de participatie wordt aangepast aan het gecumuleerde bedrag van de schommelingen na de overname. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen of de gecumuleerde dividenden van een vennootschap waarop vermogensmutatie wordt toegepast groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de vennootschap, boekt de Groep de bijkomende verliezen niet, behalve indien de Groep in naam van de vennootschap een verbintenis heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop vermogensmutatie is toegepast.

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



III. Geassocieerde deelnemingen

Geassocieerde deelnemingen zijn de entiteiten waarover de Groep niet de zeggenschap heeft, maar waarop zij een invloed van betekenis uitoefent die doorgaans gepaard gaat met het bezit van 20% tot 50% van de stemrechten. De belangen in geassocieerde deelnemingen worden bij de eerste opname geboekt tegen aanschaffingswaarde en nadien volgens de vermogensmutatiemethode.

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

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

c. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt tegen de kostprijs, met inbegrip van de initiële rechtstreekse kosten voor onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de tijdens de periode gemaakte kosten van leningen gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen terug te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan. Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. De reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar is gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 31 maart en op 30 september) 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 waarderingdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters werd vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2.500.000.

De kosten na eerste opname zijn opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden gedaan.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De terreinen die de groep aanhoudt in het kader van gewone huurovereenkomsten (erfpachtrechten) worden ingedeeld en geboekt als vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde indien zij voor het overige beantwoorden aan de definitie van een vastgoedbelegging. De waardering ervan tegen reële waarde wordt bepaald na aftrek van de contante waarde van de nog te betalen huurgelden. Een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd met het oog op een later gebruik als vastgoedbelegging, wordt geboekt onder materiële vaste activa en wordt gewaardeerd tegen de aankoop prijs tot de bouwwerken of renovatiewerken klaar zijn.

Op dat ogenblik wordt het gebouw (dat niet eerder door zijn eigenaar is gebruikt) overgeboekt en achteraf als vastgoedbelegging gewaardeerd. Wanneer een gebouw in oprichting of een gebouw dat wordt gerenoveerd een vastgoedbelegging wordt, dan wordt het verschil tussen de reële waarde en de boekhoudkundige waarde van het gebouw op de datum van de overboeking rechtstreeks ingeschreven in de resultatenrekening.

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

Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de groep van een handelsactiviteit die niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen in de post Materiële vaste activa overeenkomstig de voorschriften in IAS 16 (kostprijsmodel). Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt dit verplaatst naar vastgoedbelegging. 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 terugnemering van een eerder geboekte waardevermindering, in hetwelk geval het positieve verschil tot het passende beloop in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

d. Materiële vaste activa

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

De kosten voor leningen voor gebouwen in aanbouw of die worden gerenoveerd 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 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 restwaarde. De in aanmerking genomen levensduur is de volgende:

Materiële activa	Vermoedelijke levensduur
Gebouwen	20 – 40 jaar
Meubilair en kantooruitrusting	5 jaar
Informaticamateriaal	4 jaar

e. Immateriële activa

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

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

Financieringskosten worden niet opgenomen in de aankoopprijs van immateriële activa.

De immateriële activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de restwaarde. 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 beëindigende 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 beëindigende bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt beschouwd als zijnde aangehouden voor de verkoop en (a) een activiteit is of activiteiten voorstelt in een belangrijke of specifieke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een specifiek gecoördineerd plan om een activiteit of activiteiten in een belangrijke of specifieke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd overgenomen.

g. Voorraden

Voorraden worden geboekt tegen kostprijs of tegen hun nettoverkoopwaarde, indien deze lager is. De gronden en de gebouwen die worden aangehouden met het oog op de verkoop worden opgenomen in de post voorraden. Zij worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, inclusief de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten die verbonden zijn aan de vermoedelijke periode voor commercialisering.

De kosten van leningen die worden gemaakt tijdens de aanbouw of renovatie van gebouwen worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om ze in gereedheid te brengen. De nettoverkoopwaarde staat voor de verkoopprijs die conform normale activiteitsvoorwaarden wordt geraamd, na aftrek van de kosten voor verkoop.

h. Waardeverminderingen op materiële en immateriële activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden ieder jaar onderworpen aan een waardeverminderingstest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer hun realiseerbare waarde omwille van specifieke gebeurtenissen of omstandigheden in vraag wordt gesteld. Een waardevermindering wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de kosten van de verkoop of de bedrijfswaarde, als deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardevermindering worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, het laagste niveau dat onafhankelijke kasstromen oplevert. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren zodat waardeverminderingstests kunnen worden gedaan. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergieën die voortvloeien uit de aankoop. Voor niet-financiële activa (andere dan de goodwill) die waarde hebben verloren, wordt de eventuele terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum gecontroleerd. De waardeverminderingen van de goodwill zijn niet omkeerbaar.

i. Financiële activa

Financiële activa worden, met uitzondering van afgeleide financiële instrumenten, initieel gewaardeerd tegen de reële tegenwaarde, uitgegeven voor de verwerving ervan, inclusief de transactiekosten.

De Groep boekt haar financiële activa volgens de volgende categorieën; leningen en schuldvorderingen, activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot einde looptijd en activa beschikbaar voor verkoop. De classificatie hangt af van de redenen voor de aankoop van de financiële activa :

- (1) Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt genoteerd zijn. Zij maken deel uit van de vlottende activa, afgezien van deze instrumenten waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt. Deze laatsten 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;
- (2) De financiële activa die bedoeld zijn om aangehouden te worden tot einde looptijd 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.
- (3) De voor verkoop beschikbare activa zijn een restcategorie die 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 bij 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 bij 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 invorderbaarheid, geheel of gedeeltelijk, twijfelachtig of onzeker is.

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

k. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (rentevoetswaps, cap aankoopties, floor verkoopopties) om haar blootstelling aan het rentevoetrisico die het gevolg is van haar bedrijfsactiviteiten, financiële en investeringsactiviteiten, in te dekken.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen hun aankoopprijs (inclusief de eventuele transactiekosten) en worden op de daaropvolgende afsluitingsdatums geboekt tegen hun reële waarde. Afgeleide instrumenten die worden aangehouden met het oog op transacties worden geboekt bij vlottende activa of passiva. De schommelingen van de reële waarden van financiële instrumenten worden geboekt in de resultatenrekeningen, onder de rubriek "Financiële verplichtingen".

l. Kas en kasequivalenten

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

m. Kapitaal

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

n. Financiële schulden

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

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

o. Handelsschulden en andere schulden

De schulden worden initieel geboekt tegen hun nominale waarde en later tegen hun afgeschreven kostprijs of met andere woorden tegen de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet significant 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 overlopende inkomsten, 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 overlopende inkomsten. 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 voor de jaren voordien.

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 belastingvorderingen 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 belastingvorderingen en –verplichtingen voor de verschillende dochterondernemingen niet verrekend worden. Uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen gerelateerd aan participaties in dochterondernemingen en ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.



r. Personeelsvoordelen

I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren. De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Andere schulden".

II. Voordelen na uitdiensttreding

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

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

III. Ontslagvergoedingen

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt voor 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, hetgeen tot gevolg heeft 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:

- (1) Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico's en beloningen 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 geboekt in mindering op de inkomsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

- (2) Ofwel financieringshuurovereenkomsten («financiële leases») waarin vrijwel alle aan het eigendom van het goed verbonden risico's en beloningen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leases aangehouden activa worden door de groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease en de ongegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

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

- (1) 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 ».
- (2) Ofwel financieringshuurovereenkomsten («financiële leases») die op de balans geactiveerd worden tegen de laagste waarde van de reële waarde van de geleasede goederen en de contante waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële lease. De bijbehorende leaseschulden worden gepassiveerd op de balans na aftrek van de financiële kosten. Op de activa die het voorwerp van financiële leases uitmaken 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 kunnen op betrouwbare wijze 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 jaarbalans 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 aanschaffingskosten.

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 voor de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

TOELICHTING 3 : BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

De Groep is onderworpen aan een bepaald aantal risico's die een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep, met name:

a. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

De waardering van vastgoedactiva en het bedrag van hun huurinkomsten worden in sterke mate beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. De daling van de vraag naar kantoren voor verhuur, bijvoorbeeld, zou een aanzienlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand en resultaten van de Groep. Een dergelijke daling zou bovendien kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep en dus een ongunstige invloed kunnen hebben op haar capaciteit om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen.

Om zich in te dekken tegen deze risico's heeft de Groep besloten te opteren voor een investeringsbeleid dat is gebaseerd op diversificatie, en dit zowel vanuit het geografische standpunt (België, Luxemburg, Frankrijk) als vanuit sectorieel standpunt (kantoren, handelsruimte met inbegrip van 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 vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering van de Groep berust hoofdzakelijk op bancaire kredietlijnen, die nader worden omschreven in toelichting 12, en op de mogelijkheid om een via een programma van thesauriebewijzen een beroep te doen op de kapitaalmarkt. De schuldgraad van de Groep bedraagt 21 % van het balanstotaal eind 2007 (41% eind 2006 en 55% eind 2005).

c. Risico's verbonden aan de rentevoeten

De Groep financiert haar activiteiten hoofdzakelijk via bankkredieten met variabele rentevoeten.

Daarom, en rekening houdend met het feit dat Banimmo systematisch een beroep doet op mechanismen ter indekking van de rentevoet voor een periode van vier jaar, kan een sterke stijging van de rentevoeten na die periode een invloed hebben op de kost van de financiering van de vastgoedbeleggingen van de Groep en tegelijkertijd ook de vraag naar vastgoedbeleggingen doen afnemen, wat een wezenlijke ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand of de resultaten van de Groep.

d. Wisselkoersrisico's

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico aangezien alle activiteiten van de Groep zich afspelen in de eurozone.

e. Kredietrisico

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of «default rate», dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is bijzonder klein.

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 waarderings die daaruit voortvloeien onvermijdelijk een zekere mate van onzekerheid verbonden is. Hieronder worden de inschattingen en beoordelingen nader toegelicht die een invloed van betekenis kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva.

- De uitgestelde belastingsactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst (toelichting 16) ;
- 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;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt c) bij de jaarrekening. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5% wordt vanaf boekjaar 2006 in aanmerking genomen (tegen een gemiddelde van ongeveer 10% voor de voorgaande boekjaren). De impact van deze boekhoudkundige inschatting kon niet door de Groep worden gewaardeerd;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen van de vastgoedmarkt.
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.



TOELICHTING 5 – SECTORIËLE INFORMATIE

a. Geografische sectoren

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

I. Geografische sectoren 2007

(in duizenden euro)

	Op 31 december 2007			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	12.384	1.827	—	14.211
Kosten van verhuring	-3.057	-217	—	-3.274
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	9.327	1.610	—	10.937
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	45.001	—	—	45.001
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-21.884	—	—	-21.884
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	23.117	—	—	23.117
Erelonen en beheersvergoedingen	2.381	348	—	2.729
Vastgoedresultaat	33.778	949	—	34.727
Administratieve kosten	-6.569	-1.094	—	-7.663
Bedrijfsresultaat per sector	27.208	-144	—	27.064
Netto financiële kosten				-4.957
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				169
Belastingen				458
Resultaat van het boekjaar				22.734

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

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2007 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)

	Op 31 december 2007			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	22.770	3.508	—	26.278
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa (toelichting 7)	6.035	8.177	—	14.212
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	242	10	—	252

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

(in duizenden euro)	Op 31 december 2007			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	177.342	35.782	9.113	222.237
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	5.789	5.263	—	11.052
Totale activa	183.131	41.045	9.113	233.289
Totaal sectoriële passiva	42.459	13.993	19.385	75.837

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

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

II. Geografische sectoren 2006

(in duizenden euro)	Op 31 december 2006			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	18.257	1.653	—	19.910
Kosten van verhuring	-3.155	-80	—	-3.235
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	15.102	1.573	—	16.675
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	136.540	—	—	136.540
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-113.192	—	—	-113.192
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	23.348	—	—	23.348
Erelonen en beheersvergoedingen	139	195	—	334
Vastgoedresultaat	32.625	1.420	—	34.045
Administratieve kosten	-4.791	-645	—	-5.436
Overige inkomsten	—	—	540	540
Bedrijfsresultaat per sector	27.834	775	540	29.149
Netto financiële kosten	—	—	—	-5.522
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	—	—	—	1.325
Belastingen	—	—	—	-2.195
Resultaat van het boekjaar	—	—	—	22.757

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 2006 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2006			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	16.807	21.037	—	37.844
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa (toelichting 7)	30.767	2	—	30.769
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	80	5	—	85
Niet kasstroom gebonden lasten	2.794	500	—	3.294

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2006 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2006			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	189.889	22.989	22.699	235.577
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	4.815	4.846	—	9.661
Totale activa	194.704	27.835	22.699	245.238
Totaal sectoriële passiva	111.269	500	28.112	139.881

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de voorraden en de financiële vaste activa. Zij omvatten niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten. De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen, de financiële schulden en uitgestelde belastingen. Zijn uitgesloten: de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden en andere schulden.

III. Geografische sectoren 2005

(in duizenden euro)	Op 31 december 2005			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Huurinkomsten	18.891	—	—	18.891
Kosten van verhuring	-3.671	—	—	-3.671
Nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	15.220	—	—	15.220
Opbrengsten uit vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	12.633	—	—	12.633
Lasten en kosten van vastgoedtransacties (zie toelichting 20)	-8.584	—	—	-8.584
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties	4.049	—	—	4.049
Erelonen en beheersvergoedingen	17	—	—	17
Vastgoedresultaat	17.184	—	—	17.184
Administratieve kosten	-5.605	—	—	-5.605
Bedrijfsresultaat per sector	11.579	—	—	11.579
Netto financiële kosten				-5.507
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast				764
Belastingen				-2.089
Resultaat van het boekjaar				4.747

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 2005 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2005			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	3.655	—	—	3.655
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa (toelichting 7)	7.089	—	—	7.089
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	51	—	—	51
Niet kasstroom gebonden lasten	892	—	—	892

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2005 weer:

(in duizenden euro)	Op 31 december 2005			
	Belux	Frankrijk	Niet toegewezen	Totaal
Sectoriële activa	247.447	—	6.843	254.290
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	4.764	—	—	4.764
Totale activa	252.211	—	6.843	259.054
Totaal sectoriële passiva	159.067	—	9.046	168.113

b. Activiteitensectoren

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitensector.

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Nettohuurinkomsten van vastgoedbeleggingen			
Kantoorgebouwen	11.726	18.109	16.933
Winkelruimte	2.485	1.047	999
Semi-industriële gebouwen	—	754	959
Totaal	14.211	19.910	18.891
Nettoresultaat uit vastgoedtransacties			
Kantoorgebouwen	20.437	21.110	3.934
Winkelruimte	2.680	25	115
Semi-industriële gebouwen	—	2.213	—
Totaal	23.117	23.348	4.049
Vastgoedresultaat			
Kantoorgebouwen	26.547	30.060	15.476
Winkelruimte	8.174	1.126	1.142
Semi-industriële gebouwen	6	2.859	566
Totaal	34.727	34.045	17.184
Total der activa			
Kantoorgebouwen	137.733	150.568	203.900
Winkelruimte	45.599	45.754	17.089
Semi-industriële gebouwen	—	—	10.480
Niet-toegewezen activa	49.957	48.916	27.585
Totaal	233.289	245.238	259.054
Aankoop van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa			
Kantoorgebouwen	13.327	37.879	5.429
Winkelruimte	27.163	30.734	5.315
Semi-industriële gebouwen	—	—	—
Totaal	40.490	68.613	10.744



TOELICHTING 6 : VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Openingsbalans	158.018	218.199	199.140
Gekapitaliseerde uitgaven	3.103	10.424	3.655
Aankopen	8.020	—	—
Verwervingen door aankopen van aandelen	15.155	6.496	—
Verwerving door bedrijfscombinatie (toelichting 32)	—	20.924	—
Overboeking van materiële vaste activa (toelichting 7)	4.621	—	21.232
Verkopen (toelichting 20)	-19.440	-94.395	-7.017
Winst (verlies) op reële waarde (toelichting 21)	-1.544	-3.630	1.189
Op afsluitingsdatum	167.933	158.018	218.199

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

De bij deze transacties verworven activa en passiva zien er voor 2007 samengevat als volgt uit:

- Vastgoedbeleggingen	15.155
- Diverse activa en passiva	<u>1.338</u>
- Verworven nettoactiva	16.493
- In contanten betaalde aankoopprijs	-16.493
- Verworven nettokasmiddelen	<u>1.560</u>
- Uitstroom van nettokasmiddelen voor aankoop van de aandelen	-14.933

Overigens bevatten de overdrachten 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 voor 2007 samengevat als volgt uit:

- Vastgoedbeleggingen	19.440
- Diverse activa en passiva	<u>255</u>
- Overgedragen nettoactiva	19.695
- Overdrachtprijs van aandelen	30.399
- Overgedragen nettokasmiddelen	-272
- Ontvangen nettokasmiddelen uit overdracht van de aandelen	<u>30.127</u>

In 2005 bedroegen de verkopen van gebouwen € 7.017.000, hoofdzakelijk een gebouw gelegen te Brussel (België), Rouppeplein.

In 2006 bedroegen de verwervingen door aankoop van aandelen en door bedrijfscombinaties € 27.420.000 voor de volgende gebouwen:

- Brussel (België), Kunstlaan;
- Colombes (France), Les Corvettes.

In 2006 kwamen de verkopen uit op € 94.395.000, hoofdzakelijk voor de volgende gebouwen:

- Evere (België), Blue Star;
- Brussel (België), Brouckère Tower;
- Herentals (België), Toekomstlaan (inbreng in de BEVAK Montea Comm VA);
- Grobbendonk (België), Bouwelven (inbreng in de BEVAK Montea Comm VA);
- Antwerpen (België), Albert Building.

In 2007 bedroegen de verwervingen € 23.175.000, met name voor de volgende gebouwen:

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

In 2007 bedroegen de verkopen € 19.440.000 voor een gebouw gelegen te Capellen in Luxemburg. Overigens werd in 2007 een prijsaanpassing ten belope van € 669.000 geïnd op de verkoop van Brouckère Tower.



BIJLAGE 7 : MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro)

OP 1/01/2005

Aankoopwaarde	524	22.724	23.248
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-427	-1.362	-1.789
Nettowaarde	97	21.362	21.459

BOEKJAAR 2005

Nettowaarde bij opening	97	21.362	21.459
Aankopen	72	7.017	7.089
Verkopen	0	-192	-192
Waardeverminderingen	0	-1.652	-1.652
Overboeking naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	0	-21.232	-21.232
Afschrijvingen	-51	0	-51
Omrekeningsverschillen	0	0	0
Andere	0	0	0
Nettowaarde op afsluitingsdatum	118	5.303	5.421

OP 31/12/2005

Aankoopwaarde	596	5.303	5.899
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-478	0	-478
Nettowaarde	118	5.303	5.421

BOEKJAAR 2006

Nettowaarde bij opening	118	5.303	5.421
Aankopen	47	30.722	30.769
Aankoop ingevolge hergroepering van ondernemingen	12	0	12
Verkopen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Overboeking naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	0	0	0
Afschrijvingen	-65	0	-65
Omrekeningsverschillen	0	0	0
Andere	0	0	0
Nettowaarde op afsluitingsdatum	112	36.025	36.137

OP 31/12/2006

Aankoopwaarde	680	36.025	36.705
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-568	0	-568
Nettowaarde	112	36.025	36.137

(in duizenden euro)	Meubilair en rollend materieel	Gebouwen in aanbouw of gebouwen die worden gerenoveerd	Totaal
BOEKJAAR 2007			
Nettowaarde bij opening	112	36.025	36.137
Aankopen	46	14.166	14.212
Verkopen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Overboeking naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	0	-4.621	-4.621
Afschrijvingen	-52	0	-52
Omrekeningsverschillen	0	0	0
Overige (wijziging van consolidatiekring*)	0	-31.171	-31.171
Nettowaarde op afsluitingsdatum	106	14.399	14.505
OP 31/12/2007			
Aankoopwaarde	726	14.399	15.125
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-620	0	-620
Nettowaarde	106	14.399	14.505
(*)			
Materiële vaste activa bij opening		31.171	
Aankopen 2007 tot wijziging van consolidatiekring		4.765	
Materiële vaste activa op transactiedatum		35.936	
Overige activa en passiva		-33.645	
Nettoactief		2.291	
Waarde van overgedragen 51%		-1.168	
Overdrachtprijs		3.925	
Transactiekosten		-77	
Nettoresultaat van de overdracht (toelichting 20)		2.680	

De gebouwen in aanbouw of renovatie worden niet geherwaardeerd.

Eind 2005 werden de gebouwen Da Vinci H3 (België) en Capellen (GH Luxemburg), ingevolge hun afwerking, overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 21.232.000.

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

Tot 1 maart 2007 had Banimmo een 100%-belang in Dolce La Hulpe. Deze onderneming bezat 100% van de aandelen van Dolce Chantilly SA.

Na 1 maart bezit Banimmo nog een 49%-belang; er werd 51% gesyndiceerd bij twee financiële investeerders en, een aandeelhoudersovereenkomst werd ondertekend. Dit heeft geleid tot de in de bovenstaande tabel vermelde wijziging van consolidatiekring.



In 2006 heeft Banimmo een industrieel gebouw verworven gelegen rue Gérardchamps te Verviers (België). Dit gebouw werd afgebroken om plaats te maken voor de bouw van een retail park. Dit gebouw werd in 2007 overgeboekt naar de post vastgoedbeleggingen (toelichting 6) voor een bedrag van € 4.621.000.

De toevoeging aan de afschrijvingen van meubilair en informaticamaterieel werd toegewezen aan de administratieve kosten.

TOELICHTING 8 : PARTICIPATIES IN ONDERNEMINGEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Bij opening	9.661	4.764	4.785
Aankopen	15	—	—
Kapitaalverhogingen	58	—	—
Bedrijfscombinaties (toelichting 32)	—	4.072	—
Verkopen	—	—	-11
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast	169	1.325	764
Ontvangen dividenden	-685	-662	-774
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	1.122	—	—
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 9)	712	162	—
Op afsluitingsdatum	11.052	9.661	4.764

Deelnemingen

Maatschappelijke benaming	Land		Activa		Passiva	Omzet	Deel-neming	Aandeel van de groep in het nettore-sultaat ⁽¹⁾
		(*)		(*)				
2005								
Jacqmain Invest NV	België	KL	4.321	KL	4.282	—	50 %	-34
Eudip Three NV	België	KL	109	KL	7	—	50 %	—
Immo T'Serclaes NV	België	LL	601	LL	—	39	50 %	378
Immo T'Serclaes NV	België	KL	42	KL	338			
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	728	LL	—	—	50 %	-48
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	729	KL	3			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1.385	LL	—	—	50 %	-49
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	5	KL	17			
Devimo Consult NV	België	LL	2.227	LL	1.376	12.646	32,5 %	517
Devimo Consult NV	België	KL	4.252	KL	4.647			
								764
2006								
Eudip Three NV	België	KL	111	KL	77	—	50 %	—
Immo T'Serclaes NV	België	LL	3.496	LL	—	1.064	50 %	13
Immo T'Serclaes NV	België	KL	26	KL	3.216			
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	941	LL	—	—	50 %	-34
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	532	KL	13			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1.385	LL	—	—	50 %	-36
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	18			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	8.304	LL	11.384	4.357	50 %	701
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	2.324	KL	647			
JM Consulting SARL	Frankrijk	LL	6	LL	—	926	49,9 %	58
JM Consulting SARL	Frankrijk	KL	782	KL	282			
Devimo Consult NV	België	LL	2.017	LL	1.637	13.007	32,5 %	623
Devimo Consult NV	België	KL	4.609	KL	4.622			
								1.325
2007								
Eudip Three NV	België	KL	111	KL	8	—	50 %	—
Immo T'Serclaes NV	België	KL	1.232	KL	905	—	50 %	-1
Schoonmeers Bugten NV	België	LL	1.554	LL	—	—	50 %	-60
Schoonmeers Bugten NV	België	KL	0	KL	3			
Project Development Survey and Management CVBA	België	LL	1.440	LL	—	—	50 %	-62
Project Development Survey and Management CVBA	België	KL	2	KL	77			
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	LL	10.238	LL	17.659	2.521	50 %	-319
Les Jardins Des Quais SNC	Frankrijk	KL	4.653	KL	647			
JM Consulting SARL	Frankrijk	LL	5	LL	—	516	49,90 %	124
JM Consulting SARL	Frankrijk	KL	607	KL	264			
Devimo Consult NV	België	LL	2.017	LL	1.637	13.007	32,50 %	685
Devimo Consult NV	België	KL	4.609	KL	4.622			
Conferinvest NV	België	LL	88.144	LL	83.900	32.703	49,00 %	-198
Conferinvest NV	België	KL	13.614	KL	11.474			
PPF Brittany sca	Luxemburg	KL	23	KL	2	—	33,30 %	—
PPF Brittany GP sàrl	Luxemburg	KL	7	KL	0	—	33,30 %	—
								169

(*) KL = Kortlopend, LL = Langlopend

[1] Het aandeel van Banimmo in het nettoresultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, houdt rekening met de afstemming naar de boekhoudkundige methoden van de Groep, de aanpassingen als gevolg van afsluitingsdata van de jaarrekening die verschillen van de afsluitingsdatum van de Groep en in voorkomend geval de integratie van het resultaat van de dochterondernemingen van deze ondernemingen.



De afsluitingsdatum voor de rekeningen van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast valt op 31 december, behalve voor de volgende participaties:

- Immocert T'Serclaes : 28 februari.
- Project Development Survey and Management CVBA en JM Consulting SARL : 30 september.

Op 28 februari 2006 heeft Banimmo samen met de groep Affine, die intussen aandeelhouder was geworden van Banimmo, 50% gekocht van de SNC Jardin des Quais (naar Frans recht) die eigenaar is van, een hoofdzakelijk commercieel vastgoed in Bordeaux.

In juli 2007 heeft Banimmo een raamakkoord gesloten met de investeerder en Amerikaanse investment manager «Pramerica Real Estate Investors» met als doel vastgoedtransacties in Europa uit te voeren.

Banimmo heeft in dat verband een 33,30%-belang genomen in twee joint ventures en heeft zich ertoe verbonden een totaalbedrag van EUR 20 miljoen in de joint venture te investeren.

Wij verwijzen tevens naar toelichting 31 voor meer informatie over de geassocieerde ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.

TOELICHTING 9 : FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De langlopende financiële activa van de Groep omvatten de volgende elementen:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	16.018	1.614	15.587
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	13.775	14.942	—
Op afsluitingsdatum	29.793	16.556	15.587

a. Leningen toegestaan aan verbonden partijen

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Bij opening	1.614	15.587	7.861
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	2.767	650	9.000
Leningen toegestaan via bedrijfscombinaties (toelichting 32)	—	4.782	—
Ontvangen terugbetalingen	—	-4.260	-1.401
Renteopbrengsten	99	215	127
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	12.250	-15.200	—
Overboeking naar een andere rubriek (toelichting 8)	-712	-162	—
Op afsluitingsdatum	16.018	1.614	15.587

De intrestvoeten van leningen toegestaan aan verbonden partijen worden vermeld in toelichting 33.

In 2005 bestonden de tijdens het boekjaar toegestane leningen hoofdzakelijk uit leningen aan de groep Ad Valore. Deze leningen zijn geëlimineerd uit de geconsolideerde jaarrekening van 2006 als gevolg van de overname van de groep Ad Valore op 28 februari 2006.

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

Op 31 december 2007 bestaat de post hoofdzakelijk uit leningen die de Groep heeft toegestaan aan haar dochterondernemingen Jardins des Quais SNC en Conferinvest NV, moederonderneming van Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly. Wat de langlopende financiële activa betreft is er geen contractuele vervaldatum vastgelegd.

b. Financiële activa beschikbaar voor verkoop

	2007	2006
Bij opening	14.942	—
Aankopen	—	12.716
Verkopen	—	-508
Winst (verlies) op reële waarde dat naar het eigen vermogen werd overgeboekt	-1.167	2.734
Op afsluitingsdatum	13.775	14.942

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 448.536 aandelen verworven ter vergoeding van deze inbreng. De Groep wil zich positioneren als strategische partner van de stichtende groep. Banimmo heeft bij de beursintroductie echter 17.942 aandelen verkocht in het kader van de “green shoe” die het mogelijk moest maken om de koers bij grote vraag te stabiliseren. Banimmo heeft geen specifieke aandeelhoudersovereenkomst gesloten met de stichtende groep. Deze participatie wordt gewaardeerd op basis van de slotkoers op het einde van het jaar.

Banimmo heeft in 2007 een dividend van 0,85 € per aandeel geïnd, wat neerkomt op een totaalbedrag van 366.004,99 €.

TOELICHTING 10 : HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Brutohandelsvorderingen	2.934	13.130	3.935
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-351	-288	-286
Nettohandelsvorderingen	2.583	12.842	3.649
Regularisatierekeningen	299	224	74
Gestort voorschot	—	4.000	—
Andere vorderingen	2.983	2.197	1.097
	5.865	19.263	4.820
Min langlopend deel	-1.147	-1.057	-167
Kort deel	4.718	18.206	4.653

De handelsvorderingen op 31 december 2006 omvatten het geschatte te ontvangen bedrag uit de verkoop van Brouckère Tower Invest. De koper van 60% van de aandelen beschikte in 2007 immers over een aankoopoptie op de 40% nog uitstaande aandelen. De koper heeft beslist deze koopoptie in 2007 uit te oefenen.

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van 871.000 € in 2007 (2006: 562.000 € en 2005: 469.000 €).

Het betaalde voorschot van 4 miljoen euro staat voor een prijswaarborg betaald aan de verkoper van Dolce Chantilly SA in oktober 2006 met het oog op de goede uitvoering van de aankoopovereenkomst. De overeenkomst werd in januari 2007 uitgevoerd.

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



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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007, heeft Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen geboekt ten belope van € 97.000 (2006: € 49.000 en 2005: € 41.000), alsook een terugneming van de waardevermindering op vorderingen ten belope € 34.000 (2006: € 35.000 en 2005: € 35.000). De toevoeging en de terugneming van de waardevermindering op dubieuze vorderingen werd geboekt onder “Andere operationele kosten” (toelichting 22) in de resultatenrekening.

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Bij opening	288	286	280
Waardeverminderingen op vorderingen	97	49	41
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden uitgeboekt	—	-12	—
Terugneming van de overtollige waardeverminderingen	-34	-35	-35
Op afsluitingsdatum	351	288	286

Vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst wordt intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Wat zijn handelsvorderingen uit huur betreft, is het kredietrisico naar het oordeel van Banimmo klein, aangezien de kans op wanbetaling van zijn portefeuille historisch zeer laag is. In 2006 werd een waardevermindering voor een nettobedrag van slechts € 17.659 geboekt (waarvan € 48.995 waardevermindering en € 31.336 terugneming van waardevermindering). Voor 2007 bedroeg de waardevermindering € 63.792 netto (waarvan € 97.397 waardevermindering en € 33.605 terugneming van waardevermindering).

Gezien de brede spreiding van zijn portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 396.617 bedragen, waarvan € 28.209 met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden, en het saldo van € 368.408 met een betalingsachterstand tussen 3 en 12 maanden.

TOELICHTING 11 : VOORRADEN

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

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Bij opening	2.167	7.849	7.666
Gekapitaliseerde uitgaven	0	13	1.146
Verkopen	-1.273	-5.695	-963
Op afsluitingsdatum	894	2.167	7.849

In 2006 heeft Banimmo de grond gelegen in de gemeente Findel in Luxemburg verkocht nadat een Bijzonder Plan van Aanleg werd bekomen. Banimmo wenste niet het risico te nemen van een niet-gedekte projectontwikkeling.

In 2007 heeft Banimmo een terrein gelegen te Gosselies verkocht.

Voor deze “terreinen bestemd voor verkoop” werd geen enkele waardevermindering geboekt.

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

TOELICHTING 12 : AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

(in duizenden euro)	2007		2006		2005	
Gekochte CAP-opties	1.286		1.495		305	
Verkochte floor-opties		335		92		11
Renteswaps		33		959		79
	1.286	368	1.495	1.051	305	90

De afgeleide financiële instrumenten die werden afgesloten met het oog op de indekking van toekomstige risico's op de evolutie van de rentevoeten zijn de volgende per 31 december 2007:

Periode	Optie (1)	ko/ki-rente	Uitoefenprijs	Bedrag
<i>(bedragen in duizenden euro)</i>				
2007-2008	cap ko	4,20 %	3,20 %	50.000
2007-2008	cap ko	4,45 %	3,10 %	40.000
2007-2008	cap	-	4,20 %	50.000
2007-2008	cap	-	4,20 %	50.000
2007-2009	cap	-	4,50 %	15.800
2008-2009	cap ko	5,20%	3,65 %	55.000
2008-2009	cap	-	3,75 %	50.000
2009-2010	cap	-	4,85 %	25.000
2009-2010	cap	-	4,50 %	50.000
2009-2010	cap ko	5,50 %	4,40 %	25.000
2009-2010	cap ko	5,35 %	4,35 %	50.000
2009-2010	cap ko	5,05 %	4,20 %	50.000
2009-2010	cap ko	4,85 %	4,20 %	40.000
2010-2011	cap	-	5,00 %	25.000
2010-2011	cap ko	5,25 %	4,55 %	30.000
2010-2011	cap ko	5,50 %	4,55 %	40.000
2007-2008	floor ki	2,75 %	3,20 %	100.000
2007-2008	floor ki	2,60 %	3,10 %	40.000
2008-2009	floor ki	3,00 %	3,65 %	70.000
2008-2009	floor ki	2,90 %	3,65 %	25.000
2008-2009	floor ki	2,90 %	3,65 %	10.000
2009-2010	floor ki	3,50 %	4,35 %	50.000
2009-2010	floor ki	2,95 %	3,95 %	50.000
2009-2010	floor ki	2,95 %	4,20 %	40.000
Periode	Afgeleide	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Bedrag
<i>(bedragen in duizenden euro)</i>				
2010-2011	irs	Euribor 1 jaar	Euribor 3 maanden	30.000

(1) cap : plafondreente floor : bodemrente cap ko : CAP-transactie van het type barrière-optie (knock-out)
floor ki : FLOOR-transactie van het type barrière-optie (knock-in) irs : interest rate swap of renteswap



De Groep heeft op 31 december 2007 « CAP »- en « FLOOR »-opties alsook een « interest rate swap » afgesloten om zich in te dekken tegen toekomstige schommelingen van de rentevoeten die worden toegepast op de kredietlijn die is toegestaan door de Bank Aareal en waarvoor een minimumdekking van 60% moet worden nageleefd.

Deze opties zijn afgesloten om het rentesvoetrisico in te dekken, niet alleen op de bestaande schulden, maar ook op de in de komende jaren verwachte schulden (met degressieve dekking).

De administratieve verwerking van indekkingstransacties («hedge accounting») zoals bedoeld in IAS 39, wordt niet toegepast door Banimmo.

Het bedrag van de reële waarde voor deze indekkingsinstrumenten is berekend door de verschillende bankinstellingen waarbij deze instrumenten werden afgesloten.

De waarde van deze indekkingsinstrumenten hangt af van de rentevoet.

Ter illustratie: als de rentevoeten op 31 december 2007 50 basispunten meer bedroegen, zou de positieve impact op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten uitkomen op € 946.065.

Omgekeerd, zou een rentedaling in dezelfde grootteorde een negatieve impact hebben van € 788.757 op de waarde van de indekkingsinstrumenten.

TOELICHTING 13 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Termijnbeleggingen	—	—	517
Liquide middelen	1.524	1.487	654
Op afsluitingsdatum	1.524	1.487	1.171

De effectieve rentevoet op de termijnrekeningen bedroeg 2,20% in 2005.

Deze termijndeposito's hebben over het algemeen een erg korte looptijd. Sedert 2006 heeft de Groep een "cash pooling"-overeenkomst gesloten met een bankgroep die zorgt voor de automatische compensatie van de creditsaldo's met de kortlopende uitstaande bankschulden. Deze overeenkomst omvat alle vennootschappen van de Groep die 100% dochterondernemingen zijn.

De deposito's worden op die manier conform dezelfde voorwaarden vergoed als de bankvoorschotten op korte termijn. Binnen de geconsolideerde tabel van de kasstromen, kan de nettokaspositie als volgt worden opgesplitst:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Kas en kasequivalenten	1.524	1.487	1.171
Kaskrediet (toelichting 15)	-1.712	-1.510	—
	-188	-23	1.171

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

TOELICHTING 14 : KAPITAAL

	Aandelen klasse A	Aandelen klasse B	Totaal aandelen	Gestort kapitaal	Uitgifte- kosten	Totaal
	Aantal aandelen (in duizenden)			(in duizenden euro)		
Op 31 december 2004	7.615	1.038	8.653	75.263	-	75.263
Storting van het niet-opgevraagde kapitaal	-	-	-	19	-	19
Op 31 december 2005	7.615	1.038	8.653	75.282	-	75.282
Op 31 december 2006	7.615	1.038	8.653	75.282	-	75.282
Openbaar aanbod tot inschrijving	2.704	-	2.704	56.773	-	56.773
Kosten verbonden aan het openbaar aanbod tot inschrijving, na uitgestelde belastingen	-	-	-	-	-2.493	-2.493
Op 31 december 2007	10.319	1.038	11.357	132.055	-2.493	129.562

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

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

Met uitzondering van de aandelen van klasse A en de aandelen van klasse B is er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo houdt geen eigen aandelen aan per 31 december 2007.

Alle aandelen zijn per 31 december 2007 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.



De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 om middernacht, en eindigt automatisch op die datum, tenzij in geval van verlenging. Hier volgen de kernpunten van deze aandeelhoudersovereenkomst:

• **Aandelen B.**

Het Management heeft alle aandelen B in handen, welke 9,1% van het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen. De aandelen van categorie B geven naast het gewone dividend recht op een tijdelijk preferent dividend dat wordt vastgelegd overeenkomstig artikel 39 van de statuten. Dit recht vervalt na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016. Het aantal aandelen B blijft ongewijzigd.

• **Preferent dividend.**

Overeenkomstig artikel 39 van de statuten geven de aandelen van categorie B recht op een preferent dividend dat wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en dat elk jaar wordt bepaald aan de hand van het rendement op het eigen vermogen dat wordt berekend op de hierna gestelde wijze.

Dit recht op preferent dividend vervalt in 2017, na de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016.

• **Preferent dividend – berekeningswijze.**

Het eigen vermogen waarmee rekening dient te worden gehouden is het eigen vermogen dat op 31 december 2006 in de geconsolideerde balans van Banimmo is opgenomen, vermeerderd met (i) de netto-opbrengst van de kapitaalverhoging als gevolg van het openbaar aanbod tot inschrijving waartoe de algemene vergadering van aandeelhouders besloten heeft op 5 juni 2007, in voorkomend geval rekening houdend met de uitoefening van de overtoewijzingsoptie, en (ii) de jaarlijkse netto economische en niet als dividend uitgekeerde winst (met dien verstande echter dat alleen voor de boekjaren 2007 en 2008 de sub (i) bedoelde netto-opbrengst van de kapitaalverhoging zal worden verminderd met een bedrag voor 2007 gelijk aan 25% en voor 2008 gelijk aan 75% van deze netto-opbrengst) (het « Eigen vermogen »). Netto economische winst is te verstaan als het netto geconsolideerde resultaat gecorrigeerd voor de winsten/verliezen uit de jaarlijkse herwaardering van de afgeleide financiële producten en de vastgoedportefeuille, overeenkomstig de IFRS-normen (IAS 40 en IAS 39). 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 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.

TOELICHTING 15 : FINANCIËLE SCHULDEN

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Langlopend			
Kredietlijn – vlottende rente	19.839	82.664	143.000
Bankleningen - vlottende rente	—	—	6.247
Bankleningen – vaste rentevoet	2.092	2.364	—
	21.931	85.028	149.247
Kortlopend			
Kredietlijn - vlottende rente	18	507	926
Bankleningen - vlottende rente	—	—	531
Bankleningen – vaste rente	379	607	—
Kaskrediet (toelichting 13)	1.712	1.510	—
Thesauriebewijzen	24.919	13.727	—
Andere leningen – vaste rente	—	52	650
Andere financiële schulden	1	16	17
	27.029	16.419	2.124
Totaal financiële schulden	48.960	101.447	151.371

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

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Leningen met vlottende rentevoet	46.488	98.408	150.704
Leningen met vaste rentevoet	2.471	3.023	650
Renteloze schulden	2	16	17
	48.960	101.447	151.371

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 – toelichting 12).

De boekhoudkundige waarde van de kortlopende en langlopende financiële schulden is een goede schatting van de reële waarde.

a. Kredietlijn

In maart 2001 werd aan de Groep een kredietfaciliteit toegestaan voor een bedrag van € 200 miljoen. In juli 2006 werd deze kredietlijn heronderhandeld en opgetrokken tot een bedrag van € 225 miljoen.

Deze werd in 2007 teruggebracht tot € 215 miljoen. Deze kredietfaciliteit is gedekt door een hypothecair mandaat voor een zelfde waarde vermeerderd met 10% ter dekking van de diverse kosten verbonden aan de lening.

Deze kredietfaciliteit heeft een vaste vervaldag die is vastgesteld op 5 september 2011.



Dit krediet geeft Banimmo het recht elke nieuwe verwerving te financieren of elk uitstaande krediet af te lossen bij verkoop van een gebouw.

De uitstaande kredietbedragen worden periodiek verlengd voor een periode tussen 1 maand tot 12 maanden. Banimmo heeft echter geen enkele specifieke verbintenisregeling om zijn bankschuld af te lossen. Vanaf juli 2006 wordt de rentevoet voor deze kredietfaciliteit gelijkgesteld met de Euribor-rente vermeerderd met een variabele commerciële marge die afhangt van de reële waarde van de gebouwen en het opnemingsniveau op het ogenblik van elke aanwending van het krediet.

Tussen 2001 en juli 2006 bedroeg de rentevoet die van toepassing was op deze kredietlijn de Euribor-rente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

De groep beschikt op 31 december 2007 over niet-gebruikte kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 144.016.000 (€ 141.829.000 op 31 december 2006 en € 56.074.000 op 31 december 2005).

b. Bankleningen met vlottende rentevoet

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

In 2006 werden deze bankleningen met vlottende rentevoet integraal vervroegd terugbetaald.

c. Banklening met vaste rentevoet

De rentevoet die van toepassing is op bankleningen met vaste rentevoet bedraagt 4,508 % (IRS 10 jaar).

Deze bijzondere banklening ten belope van € 3 miljoen is gesloten in het kader van een specifieke overeenkomst met de OIB («Office for Infrastructures and Logistics Brussels») bij de ingebruikname van het gebouw.

Banimmo heeft zich toen bereid verklaard bepaalde werken voor rekening van de OIB te financieren.

Deze schuld wordt gewaarborgd door een overeenkomst van in pand gegeven contanten voor een identiek bedrag.

d. Thesauriebewijzen

Sedert het boekjaar 2006 heeft Banimmo thesauriebewijzen op korte termijn (minder dan één jaar) uitgegeven tegen een effectieve rentevoet tussen 3,844% en 5,145% in 2007 (tussen 3,602% en 4,256% in 2006).

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.

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Uitgestelde belastingactiva	—	—	-391
Uitgestelde belastingpassiva	3.221	5.104	5.491
Totaal netto uitgestelde belastingen	3.221	5.104	5.100

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Bij opening	5.104	5.100	3.958
Kosten (opbrengsten) in de resultatenrekening	-862	141	1.142
Andere bewegingen	-1.021	-137	—
Op afsluitingsdatum	3.221	5.104	5.100

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

Uitgestelde belastingpassiva	op kapitaal-subsidies	op vastgoed-beleggingen	op afgeleide financiële instrumen-ten	diversen*	Totaal
Op 1 januari 2005	586	4.831	-1.017	265	4.665
Kosten (opbrengsten) in de resultatenrekening	-19	-116	610	351	826
Andere	—	—	—	—	—
Op 31 december 2005	567	4.715	-407	616	5.491
Kosten (opbrengsten) in de resultatenrekening	-19	-1.743	689	823	-250
Andere bewegingen	-104	-33	—	—	-137
Op 31 december 2006	444	2.939	282	1.439	5.104
Kosten (opbrengsten) in de resultatenrekening	-14	-217	-248	-383	-862
Andere bewegingen	—	-36	—	-985	-1.021
Op 31 december 2007	430	2.686	34	71	3.221

* Lineaire spreiding van de huurgelden, commissies en financieringskosten alsook de uitgestelde belasting op het niet-afgeschreven bedrag van de kosten verbonden met het openbaar aanbod tot inschrijving van 2007.

Uitgestelde belastingactiva	Op recupererbare verliezen
Op 1 januari 2005	707
Kosten in de resultatenrekening	-316
Andere	—
Op 31 december 2005	391
Kosten in de resultatenrekening	-391
Andere	—
Op 31 december 2006	—
Kosten in de resultatenrekening	—
Andere	—
Op 31 december 2007	—

Het totale bedrag van de niet-gebruikte fiscale verliezen waarvoor geen uitgestelde belastingactiva werden geboekt, bedraagt € 23.080.000 in 2007 (€ 38.062.000 in 2006 en € 33.708.000 in 2005).



TOELICHTING 17 : VOORZIENINGEN

(in duizenden euro)

	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaar- borgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
Op 1 januari 2005	—	702	203	1.250	2.155
Min langlopend deel	—	-702	-50	-1.250	-2.002
Kortlopend deel	—	—	153	—	153

GEBOEKT IN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING:

– Verhoging van de voorzieningen	200	—	820	—	1.020
– Terugneming van overtollige bedragen	—	—	84	—	84
– Gebruik tijdens het boekjaar	—	642	—	244	886
Op 31 december 2005	200	60	939	1.006	2.205
Min langlopend deel	-200	-60	-736	-1.006	-2.002
Kortlopend deel	—	—	203	—	203

GEBOEKT IN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING:

– Verhoging van de voorzieningen	548	207	467	1.722	2.944
– Verhoging van de voorzieningen ten gevolge van de aankoop van een dochteronderneming	—	—	—	500	500
– Terugneming van overtollige bedragen	—	—	116	—	116
– Gebruik tijdens het boekjaar	—	60	54	201	315
Op 31 december 2006	748	206	1.236	3.027	5.218
Min langlopend deel	-748	—	-736	-3.027	-4.511
Kortlopend deel	—	206	500	—	707

GEBOEKT IN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING:

– Verhoging van de voorzieningen	—	—	458	—	458
– Verhoging van de voorzieningen ten gevolge van de aankoop van een dochteronderneming	—	—	—	—	—
– Terugneming van overtollige bedragen	—	—	440	603	1.043
– Gebruik tijdens het boekjaar	—	206	13	143	362
Op 31 december 2007	748	—	1.241	2.281	4.271
Min langlopend deel	-748	—	-735	-2.281	-3.765
Kortlopend deel	—	—	506	—	506

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. Deze waarborgen overschrijden doorgaans niet de 3 jaar.

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

Op 31 december 2005, had de voorziening voor sanering uitsluitend betrekking op het actief “Albert Building” in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. Banimmo heeft ermee ingestemd om de kosten van de bodemsanering op zich te nemen, hoewel de Vennootschap van mening is dat zij daar niet voor verantwoordelijk is of op zijn minst niet helemaal voor verantwoordelijk is, en de verantwoordelijkheid daarvoor volgens haar ligt bij de vorige eigenaar. Ondanks twee beslissingen in haar nadeel, is Banimmo nog een laatste keer in beroep gegaan bij de Raad van State. Omwille van deze gebeurtenissen kan de kalender van de eventuele saneringswerken niet met zekerheid worden vastgelegd.

In 2006 werden de totale kosten voor de sanering opnieuw geraamd door een gespecialiseerd studiebureau. De voorziening werd dan ook logischerwijze aan deze nieuwe raming aangepast.

Banimmo heeft eind 2007 een gedeelte van de voorziening teruggenomen als gevolg van een technische studie waaruit gebleken is dat de totale kostprijs voor de sanering van de locatie verminderd zou kunnen worden door andere technieken toe te passen.

Na de overname van de Franse groep Ad Valore Invest werd bovendien een voorziening van € 500.000 geconsolideerd voor de toekomstige kosten voor de sanering van de bodem van het gebouw “Les Corvettes”; dit op basis van een raming van de totale kost van de sanering opgesteld door een gespecialiseerd studiebureau.

TOELICHTING 18 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Handelsschulden	13.421	21.401	3.492
Ontvangen voorschotten	525	254	1.126
Fiscale schulden	2.604	1.944	2.138
Sociale schulden	225	221	323
Andere schulden	789	988	366
Over te dragen huur	58	217	947
	17.622	25.025	8.392
Min handelsschulden en andere langlopende schulden	-602	-677	-54
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.020	24.348	8.338

De stijging van de handelschulden in 2006 kan in hoofdzaak worden verklaard door de renovatie - en herinrichtingswerken die in 2006 op de site van Terhulpen (kantoorgebouw, hotel - en conferentiecentrum) werden uitgevoerd voor een bedrag van € 6.523.000 en door de overgedragen opbrengst met betrekking tot de verkoopoptie op de resterende 40% van de aandelen van de vennootschap Brouckere Tower Invest voor een bedrag van € 9.160.000.

In deze verkoopoptie, die eind juni 2007 werd uitgeoefend, is rekening gehouden met de resultaten die de vennootschap op 30 juni 2007 heeft geboekt. Zodoende heeft deze operatie een nettomeerwaarde van € 9.500.000 opgeleverd, na aftrek van de transactiekosten.

Eind 2007 omvat de post Handelsschulden een schuld ten belope van € 7.441.000 tegenover de verkoper van het gebouw Clamart, verwerving conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) . Dit bedrag stelt het schuldsaldo voor per 31 december 2007 volgens de vorderingsstaat van de werken. Met uitzondering van de handelsschuld ten belope van € 7.411.000 aan de projectontwikkelaar-bouwer van het gebouw Clamart, de onderneming Sodearif, zijn vrijwel alle handelsschulden betaalbaar binnen de drie maanden.

De langlopende schulden bestaan uit waarborgen en borgtochten ontvangen van huurders die zijn geboekt onder « Overige schulden ». De looptijden hiervan zijn identiek aan die van de huurovereenkomsten waarvoor deze waarborgen zijn aangegaan. De impact van de actualisering van deze langlopende schulden is van te verwaarlozen betekenis.



TOELICHTING 19 – KOSTEN VAN VERHURING

De met verhuur verbonden kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Huur en erfpachtrechten	513	963	1.015
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	858	1.078	1.500
Onroerende voorheffing en andere taksen	2.114	2.815	3.020
Recuperatie van de onroerende voorheffing en taksen	-1.434	-1.425	-1.939
Andere kosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen	3.522	1.798	1.961
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen	-2.156	-1.578	-1.061
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-143	-416	-825
	3.274	3.235	3.671

TOELICHTING 20 : NETTORESULTAAT UIT VASTGOEDTRANSACTIES

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Nettoresultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	19.800	20.494	1.382
Nettoresultaat van de verkoop van materiële vaste activa	2.680	—	2.266
Nettoresultaat van de verkoop van voorraden	637	2.854	401
	23.117	23.348	4.049

VOOR WAT VASTGOEDBELEGGINGEN BETREFT

Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	30.399	127.402	8.775
Transactiekosten	-512	-1.026	-176
Reële waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-19.440	-94.395	-7.017
Uitgestelde opbrengst (toelichting 18)	9.160	-9.160	—
Overige activa en passiva verbonden met verkopen	-616	—	—
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	809	-2.327	-200
	19.800	20.494	1.382

VOOR WAT GEBOUWEN IN AANBOUW OF GEBOUWEN DIE WORDEN VERBOUWD BETREFT

Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	3.925	—	2.458
Transactiekosten	-77	—	—
Reële waarden van de verkochte materiële vaste activa (toelichting 7)	—	—	-192
Verkochte nettoactiva (toelichting 7)	-1.168	—	—
	2.680	—	2.266

VOOR WAT DE VOORRADEN BETREFT

Opbrengst van de verkoop van voorraden	1.517	9.138	1.400
Transactiekosten	-60	-136	-36
Nettoboekwaarde van verkochte voorraden (toelichting 11)	-1.273	-5.695	-963
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	453	-453	—
	637	2.854	401

TOELICHTING 21 : WINST (VERLIES) OP DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.544	-3.630	1.189
Winst (verlies) op reële waarde van gebouwen in aanbouw of gebouwen die worden gerenoveerd	—	—	-1.652
	-1.544	-3.630	-463

TOELICHTING 22 : ANDERE OPERATIONELE KOSTEN

De andere operationele kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Huur en erfpachtrechten	—	112	109
Onroerende voorheffing en andere taksen	—	449	432
Andere lopende kosten voor gebouwen	710	1.937	580
Andere recuperaties	-261	-330	-174
Toevoegingen aan de voorzieningen	—	500	686
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	—	—	—
Waardevermindering op vorderingen	97	49	41
Terugneming van overtollige bedragen	-34	-35	-35
Recuperatie van vorderingen uit vroegere boekjaren	—	—	—
	512	2.682	1.639

In 2006 en begin 2007 hadden de andere lopende kosten voor gebouwen hoofdzakelijk betrekking op de site van Terhulpen. Deze kosten slaan op de uitgaven gedaan voor de werving van het personeel, voor het onderhoud en voor de opening van de site (reclame en marketing).

TOELICHTING 23 : ADMINISTRatieve KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

<i>(in duizenden euro)</i>	2007	2006	2005
Personeelskosten en kosten voor het directiecomité (toelichting 24)	4.676	3.686	3.453
Diensten en diverse goederen	2.465	1.599	1.888
Kosten voor het bestuderen van dossiers	270	66	213
Afschrijvingen van materiële vaste activa	52	65	51
Afschrijvingen van immateriële activa	200	20	—
	7.663	5.436	5.605

In 2007 vertonen de diensten en diverse goederen een forse en structurele stijging, wat onder meer het gevolg is van de toename van de personeelsbezetting, hoofdzakelijk in Frankrijk.

De in 2007 doorgevoerde herstructurering, het openbaar aanbod tot inschrijving en de beursnotering hebben eveneens onze administratie- en auditkosten doen toenemen. De vennootschap heeft ook studiekosten en externe consultancy-kosten gedragen, waarvan een deel verbonden aan de beursintroductie.

In 2007 is onder de post afschrijvingen van immateriële activa een afschrijving van € 148.000 geboekt op tax shelter investeringen.



TOELICHTING 24 : PERSONEELSKOSTEN

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Lonen en vergoedingen	3.866	2.979	2.836
Kosten van sociale zekerheid	543	505	414
Pensioenkosten – stelsel van vaste bijdragen	111	101	103
Andere	156	101	100
	4.676	3.686	3.453
Gemiddeld aantal werknemers	32	31	31

De lonen en vergoedingen omvatten ontslagvergoedingen van 448.000 € in 2007 (2006: 63.000 € tegenover 62.000 € in 2005). Deze vergoedingen zijn exclusief andere werkgeversbijdragen.

TOELICHTING 25 : NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Rentelasten op:			
– Bankleningen	559	372	357
– Kredietlijn	3.055	6.772	5.132
– Thesauriebewijzen	1.867	153	—
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	241	68	72
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-265	-435	—
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten	79	-1.004	536
Financiële kosten	5.536	5.926	6.097
Rente-inkomsten	-213	-347	-590
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-366	—	—
Winst op de realisatie van financiële activa	—	-57	—
Financiële opbrengsten	-579	-404	-590
Totaal netto financiële kosten	4.957	5.522	5.507

De intercalaire intresten werden gekapitaliseerd op basis van een kapitalisatierente van 5% in 2007 en 2006.

De kosten verbonden aan de bankgarantie voor de verwerving van een gebouw in Clamart (Frankrijk) conform VEFA (verkoop in toekomstige staat van voltooiing) bij een projectontwikkelaar worden eveneens gekapitaliseerd.

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

De in 2007 opgetreden verhoging van de rentetarieven kon echter beperkt worden dankzij de actieve strategie die werd gevoerd om de renterisico's in te dekken.

Ondanks deze indekkingsstrategie blijft het financiële resultaat van Banimmo gevoelig voor renteschommelingen.

Zo zou een rentestijging/-daling met 50 basispunten (0,50%) op 31/12/2007 een impact in een grootteorde van € 232.444 op de financiële kosten hebben. Dezelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten. Elke rentestijging wordt evenwel gedeeltelijk ongedaan gemaakt door de waardeschommeling van de indekkingsinstrumenten.

TOELICHTING 26 : BELASTINGEN**a. Uitsplitsing van de belastingen**

De belastingkost voor het boekjaar kan worden opgesplitst als volgt:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Courante belastingen	404	2.054	947
Uitgestelde belastingen	-862	141	1.142
	-458	2.195	2.089

b. Afstemming tussen de wettelijke aanslagvoet en de daadwerkelijke aanslagvoet

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen en dit omwille van de volgende elementen:

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Resultaat vóór belastingen	22.276	24.952	6.836
Aanslagvoet	33,99	33,99	33,99
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	-7.572	-8.481	-2.324
Aanpassing van de belastingen			
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	4.600	8.041	859
– aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	57	450	260
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	2.433	141	103
– op resultaten van vorige boekjaren	89	12	0
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven	-82	-2	-75
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	2.836	-861	321
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-1.874	-1.502	-1.301
– andere aanpassingen	-29	7	68
Belastingen op basis van de daadwerkelijke aanslagvoet voor het boekjaar	458	-2.195	-2.089
Resultaat vóór belastingen	22.276	24.952	6.836
Daadwerkelijke aanslagvoet	-2,06	8,8	30,55

De gemiddelde gewogen aanslagvoet bedroeg - 2,06% in 2007 (2006 : 8,80% en 2005 : 30,55%).

Deze lage daadwerkelijke aanslagvoet is hoofdzakelijk het gevolg van niet-belastbare opbrengsten in 2006 en 2007.



TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van categorie A en B te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen van elke categorie.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Nettoresultaat voor het boekjaar (in duizenden euro)	22.734	22.757	4.747
Preferent dividend toekomend aan aandelen B (in duizenden euro)	-3.167	-4.000	-0
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	19.567	18.757	4.747
- waarvan toekomend aan aandelen A	17.778	16.506	4.177
- waarvan toekomend aan aandelen B	1.789	2.251	570
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)			
- aandelen A	8.987.055	7.614.728	7.614.728
- aandelen B	1.038.372	1.038.372	1.038.372
Resultaat per aandeel vóór en na verwatering (in €)			
- aandelen A	1,98	2,17	0,55
- aandelen B	4,77	6,02	0,55

118

TOELICHTING 28 : DIVIDEND PER AAANDEEL

Tijdens de boekjaren 2005 en 2006 werden de volgende dividenden toegekend; het dividend over 2007 komt overeen met het voorstel dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 15 april 2008 heeft gemaakt.

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
DIVIDEND PER GEWOON AANDEEL			
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	14.309	24.770	12.057
Aantal gewone aandelen in omloop op 31 december	11.356.544	8.653.100	8.653.100
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	1,26	2,86*	1,39*
Gewoon nettodividend per aandeel zonder VVPR-strip (in euro)	0,95	2,86	1,39
Gewoon nettodividend per aandeel met VVPR-strip (in euro)	1,07	—	—
DIVIDEND PER PREFERENT AANDEEL VAN KLASSE B			
Brutodividend toewijsbaar aan preferente aandeelhouders (in duizenden euro)	3.167	4.000	—
Aantal preferente aandelen in omloop op 31 december	1.038.372	1.038.372	1.038.372
Brutodividend per preferent aandeel (in euro)	3,05	3,85*	—
Nettodividend per preferent aandeel (in euro)	2,29	3,85	—

* Deze bedragen in 2005 en 2006 hebben betrekking op het in Luxemburg betaalbaar gestelde brutodividend (zie prospectus IPO).

Het gewone brutodividend van 2007 dat aan de gewone algemene vergadering van 15 april 2008 werd voorgesteld, bedraagt € 1,26 per aandeel, en het preferent dividend bedraagt € 3,05 per aandeel van categorie B, goed voor een totaal dividend van € 17.476,280 dat op 21 april 2008 betaalbaar zal worden gesteld. De roerende voorheffing bedraagt 25%. De aandelen van categorie A met VVPR-strip hebben recht op verminderde roerende voorheffing van 15%.

De aandelen van categorie B zijn onderworpen aan 25% roerende voorheffing.

Deze uitkering is niet onder de post Schulden verwerkt in de geconsolideerde financiële staten van de Groep per 31 december 2007, 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 2007 verwacht de Groep niet dat deze elementen zullen leiden tot andere aanzienlijke passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd (toelichting 17).

TOELICHTING 30 : RECHTEN EN VERBINTENISSEN

a. *Verbindenissen met betrekking tot de aanschaf van activa*

Op het eind van de boekjaren 2005 en 2006 is er geen significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa of vastgoedbeleggingen.

In 2007 heeft Banimmo in Clamart (Frankrijk) een nog af te werken winkelcomplex verworven (VEFA – verkoop in toekomstige staat van voltooiing). Op 31 december 2007 is slechts 53% van de eerste schijf (volgens de vorderingsstaat van de werken) in de geconsolideerde balans opgenomen.

Bovendien is Banimmo eind 2007 in het bezit van een koopoptie op de blote eigendom van een terrein in Kontich, Prins Boudewijnlaan 5.

b. *Verbindenissen 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)	2007	2006	2005
Te betalen huur	738	694	661
Te betalen erfpachtrechten	15.396	15.426	15.690
	16.134	16.120	16.351
TE BETALEN HUUR			
Op minder dan één jaar	325	581	311
Tussen 1 en 5 jaar	413	113	350
Op meer dan 5 jaar	—	—	—
	738	694	661
TE BETALEN ERFPACHTRECHTEN			
Op minder dan één jaar	509	496	490
Tussen 1 jaar en 5 jaar	2.193	2.060	2.030
Op meer dan 5 jaar	12.694	12.870	13.170
	15.396	15.426	15.690

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

De Groep heeft een promesse voor hypothecaire inschrijving toegezegd ten belope van € 236,5 miljoen in 2007 (€ 247,5 miljoen in 2006 en € 220 miljoen in 2005) teneinde haar financiële schulden te waarborgen (toelichting 12).

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 € 48.671.000 in 2007, € 8.438.000 in 2006 en € 6.342.000 in 2005.

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 diverse waarborgen 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.

In het kader van de herstructurering van de Unilever-site heeft Banimmo zich ten overstaan van een investeringsbank ertoe verbonden voor een bedrag van € 8.200.000 een quotiteit te verwerven van de nieuwe aandelen Montea Comm VA die uitgegeven zullen worden.

Eind 2007 heeft Banimmo zijn openbaar bod tot aankoop (OBA) verlengd op alle vastgoedcertificaten die zijn uitgegeven door Immo-North Plaza NV. Begin 2008 heeft Banimmo besloten de biedprijs per vastgoedcertificaat te verhogen tot € 192 (tegenover € 169 in het aanvankelijke bod)

Andere ontvangen verbintenissen:

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de Groep Banimmo via de koopovereenkomsten vanwege de verkopers diverse waarborgen ontvangen.

De waarborgen die Banimmo heeft ontvangen van de huurders bedroegen respectievelijk € 2.047.000 in 2007, € 9.205.000 in 2006 en € 6.343.000 in 2005.

TOELICHTING 31 : STRUCTUUR VAN DE GROEP

Door globale integratie in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen	Land op 31.12.2007	% deel- neming op 31.12.07	% deel- neming op 31.12.06	% deel- neming op 31.12.05
BANIMMO NV (moederonderneming)	België			
BANIMMO REAL ESTATE NV (opgeslorpt door BANIMMO NV in 2007)	-	-	100,00%	100,00%
ALMA COURT INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
EEKLO INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LOZANA INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
COMULEX NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
LEX 84 NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
H4 INVEST NV	België	100,00%	-	-
EUDIP TWO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GORDINCO BV	Nederland	100,00%	100,00%	100,00%
PICARDIE INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GERARDCHAMPS INVEST NV	België	100,00%	100,00%	-
EVERE REAL ESTATE NV	België	-	-	100,00%
CAPELLEN INVEST NV	Luxemburg	-	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RHONE ARTS NV	België	100,00%	100,00%	-
BOUWEN EN WONEN NV (verworven in 2007)	België	100,00%	-	-
TERVUEREN INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
RAKET INVEST NV	België	100,00%	100,00%	100,00%
GP BETA II NV	Luxemburg	100,00%	100,00%	100,00%
AD VALORE INVEST SA (opgeslorpt door BANIMMO NV en 2007)	Luxemburg	-	100,00%	-
AD VALORE FINANCE SARL (opgeslorpt door AD VALORE INVEST SA en 2007)	Luxemburg	-	100,00%	-
BANIMMO REAL ESTATE FRANCE SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
LES CORVETTES INVEST SAS	Frankrijk	100,00%	100,00%	-
CLAMART RETAIL SAS (opgericht in 2007)	Frankrijk	100,00%	-	-
BANIMMO RETAIL 1 SAS (opgericht in 2007)	Frankrijk	100,00%	-	-

Ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast

	Land op 31.12.2007	% deel- neming op 31.12.07	% deel- neming op 31.12.06	% deel- neming op 31.12.05
EUDIP THREE NV (in vereffening)	België	50,00%	50,00%	50,00%
IMMO 'T SERCLAES NV	België	50,00%	50,00%	50,00%
SCHOONMEERS - BUGTEN NV (*)	België	50,00%	50,00%	50,00%
GRONDBANK THE LOOP NV (**)	België	16,69%	15,00%	-
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA (*)	België	50,00%	50,00%	50,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	Frankrijk	50,00%	50,00%	-
CONFERINVEST NV (****)	België	49,00%	-	-
DOLCE LA HULPE NV (****)	België	49,00%	100,00%	100,00%
DOLCE CHANTILLY SA (verworven in 2007) (****)	Frankrijk	49,00%	-	-
JM CONSULTING SARL	Frankrijk	49,90%	49,90%	-
BROUCKERE TOWER INVEST NV	België	-	40,00%	100,00%
PPF BRITANY GP SARL (opgericht in 2007)	Luxemburg	33,33%	-	-
PPF BRITANY SCA (opgericht in 2007)	Luxemburg	33,33%	-	-
DEVIMO CONSULT NV (***)	België	32,50%	32,50%	32,50%
PROJECTBUREAU PROGRESSO NV (***)	België	32,50%	32,50%	32,50%
DEVIMO SUD NV (***)	België	32,50%	32,50%	32,50%

(*) Banimmo NV houdt 25% van Schoonmeers Bugten NV rechtstreeks aan, en houdt 25% onrechtstreeks aan via een deelneming van 50% in Project Development Surveys en Management CVBA, dat 50% aanhoudt van Schoonmeers Bugten NV.

(**) Schoonmeers Bugten NV houdt een rechtstreekse deelneming van 33% aan in Grondbank The Loop NV en AG SOB Gent heeft de rest van de aandelen in handen (67%).

(***) Banimmo houdt 32,5% aan van de aandelen van Devimo Consult NV, de 100%-moederonderneming van Projectbureau Progresso NV en Devimo Sud NV.

(****) Banimmo had Dolce La Hulpe voor 100% in handen tot 1 maart 2007. Deze onderneming had 100% van Dolce Chantilly NV in handen. Na 1 maart houdt Banimmo 49% in handen en werd 51% gesyndiceerd aan twee financiële investeerders; er werd een aandeelhoudersovereenkomst ondertekend. In september werd een houdstermaatschappij opgericht die de 100%-deelnemingen in Dolce Chantilly SA en Dolce La Hulpe NV heeft overgenomen.



Niet-geconsolideerde financiële activa (deelnemingen)

	Land op 31.12.2007	% deel- neming op 31.12.07	% deel- neming op 31.12.06	% deel- neming op 31.12.05
MONTEA Comm VA BEVAK	België	15,08%	15,08%	-

Montea Comm VA is in 2006 opgericht. Banimmo NV heeft twee logistieke gebouwen te Grobbendonk en Herentals in deze onderneming ingebracht.

Een andere referentieaandeelhouder is Affine NV, dat ook één van de referentieaandeelhouders van Banimmo is.

TOELICHTING 32 : BEDRIJFSCOMBINATIES

Op 28 februari 2006 heeft de vennootschap 100% van de aandelen van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Ad Valore Invest, moederonderneming van een Franse groep actief in de vastgoedsector, overgenomen voor een bedrag in contanten van € 199.064.

Over de periode van 28 februari 2006 tot 31 december 2006 heeft de Groep Ad Valore Invest ten belope van € 1.848.366 bijgedragen tot de opbrengsten uit gewone bedrijfsactiviteiten van Banimmo en heeft de Groep Ad Valore Invest tot de nettowinst bijgedragen ten belope van een verlies van € 1.193.466 voor toewijzing van een deel van de badwill. Indien deze overname zou hebben plaatsgevonden op 1 januari 2006, zouden de inkomsten uit gewone bedrijfsactiviteiten van de Groep Banimmo zijn vastgesteld op € 20.244.000 en het nettoresultaat voor het boekjaar zou vóór toewijziging van een deel van de badwill € 22.552.000 hebben bedragen.

De netto verworven activa en de badwill zijn de volgende:

(in duizenden euro)	2005
Aankoopprijs	199
Reële waarde van de verworven nettoactiva	739
Badwill	-540

Deze voorlopige residuele badwill werd in de resultatenrekening 2006 geboekt onder rubriek "Andere inkomsten".

Het bestaan van een badwill kan hoofdzakelijk worden verklaard door de toekomstige verplichtingen die nodig zijn voor de reorganisatie van de Groep Ad Valore Invest met het oog op de juridische, administratieve en financiële integratie in de Groep Banimmo.

De activa en passiva op de datum van de aankoop zijn de volgende: (in duizenden euro) :

(in duizenden euro)	Reële waarde	Boekhoudkundige waarde bij de verworven vennootschap
Vastgoedbeleggingen	20.924	22.421
Materiële vaste activa	12	12
Immateriële vaste activa	15	15
Deelnemingen in ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	4.072	4.072
Uitgestelde belastingactiva	33	33
Financiële activa	4.782	4.782
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1.559	1.559
Afgeleide financiële instrumenten	116	116
Kas en kasequivalenten	955	955
Financiële schulden	-30.102	-30.102
Voorzieningen	-190	-190
Handelsschulden en andere schulden	-1.438	-1.438
Reële waarde van de netto verworven activa	739	2.236
In contanten betaalde prijs voor de aankoop		-199
Kas en kasequivalenten		955
Gegenereerde kas en kasequivalenten		754

Teneinde de reële waarde van de vastgoedbelegging “Les Corvettes” op 28 februari 2006 te weerspiegelen werd een aanpassing doorgevoerd aan deze reële waarde en de daarmee samenhangende fiscale impact.

TOELICHTING 33 : INFORMATIE MET BETREKKING TOT VERBONDEN ONDERNEMINGEN

a. Aankoop van goederen en diensten

In 2006 heeft Banimmo inkomsten uit erelonen en beheersvergoedingen geboekt voor Brouckère Tower Invest NV voor een bedrag van € 136.000 (factuur uitgegeven in 2007) en voor SNC Les Jardins des Quais voor een bedrag van € 195.000.

Banimmo heeft in 2007 erelonen en beheersvergoedingen gefactureerd aan Brouckère Tower Invest NV ten bedrage van € 267.000, en aan SNC Les Jardins des Quais ten bedrage van € 96.000 en aan Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly voor een totaalbedrag van € 2.325.000.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

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

Een vordering op Brouckère Tower Invest NV blijft uitstaan op 31 december 2007.

De vorderingen zijn niet gewaarborgd en niet rentedragend. Er is geen enkele voorziening voor dubieuze vorderingen geboekt.



c. Vergoeding van de belangrijkste bestuurders

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

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Erelonen directiecomité	1.582	1.499	1.448
Erelonen zelfstandige bestuurders	15	—	—

d. Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen			
Ad Valore Finance SARL	—	—	15.571
Jacqmain Invest NV	—	—	—
Conferinvest NV	12.250	—	—
Les Jardins des Quais SNC	3.721	1.597	—
PDSM CVBA	47	17	16
Totaal voor de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	16.018	1.614	15.587
Renteopbrengsten op de toegestane leningen			
Ad Valore Finance SARL	—	139	483
Jacqmain Invest NV	—	—	34
Conferinvest NV	—	—	—
Les Jardins des Quais SNC	97	76	—
PDSM CVBA	2	1	1
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	99	216	518

De leningen aan verbonden ondernemingen hebben geen vervaldag en leveren de volgende rente op:

- Ten overstaan van Ad Valore Finance SA, een vaste rentevoet van 5,50% op € 2 miljoen en een rente van 5,75% op het saldo boven € 2 miljoen;
- Ten overstaan van Jacqmain Invest NV, de rente Euribor 3 maanden plus een marge van 1% ;
- Ten overstaan van Conferinvest SA, achtergestelde lening tegen de Euribor-rente 6 maand plus een marge van 1,75% betaalbaar, onder bepaalde opschortende voorwaarden: de in 2007 toegepaste rente bedraagt 0%
- Ten overstaan van Les Jardins des Quais SNC, de rente EONIA vermeerderd met een marge van 0,5%;
- Ten overstaan van PDSM CVBA, een vaste rente van 5%.

Er werd geen enkele waarborg ontvangen.

e. Schulden tegenover verbonden ondernemingen

(in duizenden euro)	2007	2006	2005
Schulden tegenover verbonden ondernemingen			
Affine NV (*)	—	15	15
Rentelasten op toegestane schulden			
Affine NV	19	—	—
Eudip Three NV	3	—	—
Totaal van de rentelasten op toegestane schulden	22	—	—

(*)Deze schuld is niet-rentedragend en werd in mei 2007 terugbetaald. Er werd geen enkele waarborg gegeven.

TOELICHTING 34 : AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Aandelen A	Aandelen B	Totaal	Percentage
AFFINE	5.678.315	0	5.678.315	50,00%
MANAGEMENT VAN BANIMMO				
Strategy, Management and Investments	1.410.866	265.650	1.676.516	14,76%
André Bosmans Management	389.706	213.890	603.596	5,31%
Stratefin Management	75.918	147.583	223.501	1,97%
Thierry Kislanski Management	87.472	147.583	235.055	2,07%
Amaury de Crombrugghe BVBA	49.302	124.996	174.298	1,53%
PH Properties Investments	54.694	138.670	193.364	1,70%
TOTAAL MANAGEMENT van Banimmo	2.067.958	1.038.372	3.106.330	27,35%
FREE FLOAT				22,65%
Waarvan				
ETHIAS droit commun	238.000	-	238.000	2,10%
ETHIAS Vie	238.000	-	238.000	2,10%
ETHIAS Investment RDT-DBI	238.000	-	238.000	2,10%
TOTAAL ETHIAS	714.000	-	714.000	6,29%
REST VAN HET PUBLIEK	1.857.899	-	1.857.899	16,36%
Totaal	10.318.172	1.038.372	11.356.544	100,00%

TOELICHTING 35 : BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE ZIJ VERBONDEN ZIJN*a. Bezoldigingen van de commissarissen*

- I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten: € 147.000
- II. Bezolgingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld
 - Andere controleopdrachten: € 299.000
 - Opdrachten van belastingadvies: € 0
 - Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 13.000

b. Bezoldigingen voor personen met wie ze verbonden zijn

- I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten: € 35.000
- II. Bezolgingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld
 - Andere controleopdrachten: € 0
 - Opdrachten van belastingadvies: € 235.000
 - Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 0



9.3. Verslag van het college van commissarissen

VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN COMMISSARISSEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP BANIMMO N.V. OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissarissen. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo N.V. en haar dochterondernemingen (de "Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, 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 2007, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt EUR (000) 233.289 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar, aandeel Groep, van EUR (000) 22.734.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze geconsolideerde jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van deze risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passende

karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Tenslotte hebben wij van de raad van bestuur en de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2007 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, 4 april 2008

Het college van commissarissen

PricewaterhouseCoopers
Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door
Raynald Vermoesen
Bedrijfsrevisor
Nathalie De Swaef
Bedrijfsrevisor

Jean-Jacques Dedouit
Bedrijfsrevisoren



9.4. Jaarrekening onder verkorte vorm van Banimmo

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens het verkorte schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd op de algemene vergadering van 15 april 2008. Het college van commissarissen heeft een verklaring zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het bestuursverslag en het verslag van het college van commissarissen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem.

BALANS

		(in €)
ACTIVA		2007
Vaste activa		213.828.215
I	Oprichtingskosten	2.898.386
II	Immateriële vaste activa	99.129
III	Materiële vaste activa	21.503.601
IV	Financiële vaste activa	189.327.099
Vlottende activa		4.648.418
V	Vorderingen op meer dan één jaar	-
VI	Voorraden en bestellingen in uitvoering	-
VII	Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.515.941
VIII	Geldbeleggingen	-
IX	Liquide middelen	328.454
X	Overlopende rekeningen	1.804.023
Totaal der activa		218.476.633
PASSIVA		
Eigen vermogen		141.199.126
I	Kapitaal	132.015.738
II	Uitgiftepremies	-
III	Herwaarderingsmeerwaarden	-
IV	Reserves	4.252.458
V	Overgedragen winst	4.930.930
VI	Kapitaalsubsidies	-
Vorzieningen en uitgestelde belastingen		4.433.957
VII A	Vorzieningen voor risico's en kosten	3.682.778
VII B	Uitgestelde belastingen	751.179
Schulden		72.843.550
VIII	Schulden op meer dan één jaar	7.000.000
IX	Schulden op ten hoogste één jaar	65.320.664
X	Overlopende rekeningen	522.886
Totaal der passiva		218.476.633

RESULTATENREKENING

		(in €)
		2007
I	Bedrijfsopbrengsten	4.340.328
II	Bedrijfskosten	7.655.462
III	Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)	-3.315.134
IV	Financiële opbrengsten	9.072.865
V	Financiële kosten	2.886.920
VI	Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting	2.870.811
VII	Uitzonderlijke opbrengsten	17.992.435
VIII	Uitzonderlijke kosten	1.387.472
IX	Winst van het boekjaar vóór belasting	19.475.774
IX bis B	Onttrekking aan de belastingvrije reserves	664.505
X	Belastingen op het resultaat	189.447
XI	Winst van het boekjaar	19.950.832
XII	Overboeking naar de belastingvrije reserves	-
XIII	Te bestemmen winst van het boekjaar	19.950.832

RESULTAATVERWERKING

		(in €)
		2007
A	Te bestemmen winstsaldo	23.405.210
	1 Te bestemmen winst van het boekjaar	19.950.832
	2 Overgedragen winst van het vorige boekjaar	3.454.378
B	Onttrekking aan het eigen vermogen	-
C	Toevoeging aan het eigen vermogen	998.000
D	Over te dragen resultaat	4.930.930
E	Tussenkost van de vennoten in het verlies	-
F	Uit te keren winst	17.476.280
	1 Vergoeding van het kapitaal	17.476.280





Aanvullende informatie

2007

131



10.1. Maatschappelijk kapitaal

10.1.1. Kapitaalbedrag en aandelen

Per 31 december 2007, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 132.015.738, verdeeld over 10.318.172 klasse A-aandelen en 1.038.372 klasse B-aandelen zonder nominale waarde, waarbij elk aandeel een identieke fractie van het kapitaal vertegenwoordigt. Het Management heeft op de klasse B-aandelen ingeschreven die naast het gewone dividend recht geven op een preferent dividend. Dit recht op een preferent dividend loopt af na de dividenduitkering van het boekjaar 2016, behoudens verlenging door de algemene vergadering van aandeelhouders die beslist met inachtneming van de voorwaarden vereist voor statutenwijziging. Alle aandelen zijn volledig volstort.

10.1.2. Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Uitgezonderd de klasse A-aandelen en de klasse B-aandelen, zijn er geen andere financiële instrumenten die het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigen.

10.1.3. Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december bezit Banimmo geen eigen aandelen. Geen enkele groepsvennootschap bezit aandelen voor rekening van Banimmo. De Vennootschap heeft evenwel toestemming gekregen van de raad van bestuur en de algemene vergadering om voor een tegenwaarde van € 1.000.000 eigen aandelen in te kopen en nadien eventueel door te verkopen. Deze toestemming is geldig tot 28 december 2008 binnen de volgende grenzen: de eenheidsprijs moet voldoen aan de wettelijke voorschriften, maar mag nooit meer dan 20% lager of hoger liggen dan de laagste slotkoers van de afgelopen 20 noteringsdagen die aan de verrichting voorafgaan.

De wederverkoop is niet beperkt in de tijd, maar mag uitsluitend plaatsvinden tegen een prijs die minstens overeenkomt met de inkoopprijs vermeerderd met de portage-kosten.

10.1.4. Evolutie van het kapitaal

De onderstaande tabel geeft een historisch overzicht van het kapitaal van Banimmo sinds 1 januari 2004.

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

133

10.2. Oprichtingsakte en statuten

10.2.1. Maatschappelijk doel

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

- Het verrichten van alle bewerkingen met betrekking tot onroerende rechten van gelijk welke aard, en met betrekking tot de goederen en/of roerende rechten die er uit voortvloeien, zoals kopen, bouwen, ontwikkelen, verbouwen, verhuren (hierin begrepen de onroerende leasing), onderverhuren, in erfpacht geven of opstalrecht verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks of mits tussenpersoon uitbaten, ruilen, verkopen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het regime van de mede-eigendom 170 plaatsen en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op het commercieel, technisch en/of administratief beheer, de valorisering voor zichzelf of voor de rekening van derden van alle onroerende bebouwde of niet bebouwde eigendommen, alle onderzoeken en schattingen verrichten, alle administratieve toelatingen vragen, alle lastenkohieren opstellen en alle architecten en/of aannemingscontracten sluiten.
- Het nemen van belangen door middel van inbreng in geld of in natura, fusie, inschrijving, deelneming, of op gelijk welke andere wijze in andere, bestaande of op te richten, Vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, die een gelijkaardig of analoog doel hebben of waarvan het doel van aard is de verwezenlijking van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de vastgoedpromotie.
- Het verrichten van alle handelingen met betrekking tot de handel in onroerende goederen (met name de activiteit van handelaar in onroerend goed)
- Het verrichten van alle handelingen betreffende het leveren, het beheer of de raadgeving met betrekking tot de hierboven beschreven handelingen.



- Het verrichten van alle financiële, industriële en handelsverrichtingen in de mate dat zij haar maatschappelijk doel bevorderen.
- Alle leningen of alle financieringsverrichtingen toestaan aan dochtervennootschappen, aan vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft en aan derden.
- Alle waarborgen en zekerheden van welke aard ook stellen, hierin begrepen het stellen van waarborgen en zekerheden ten voordele van andere vennootschappen van de groep, ten voordele van vennootschappen waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming heeft, en ten voordele van vennootschappen die haar rechtstreeks of onrechtstreeks controleren.

Banimmo kan alle of een deel van deze investeringen financieren, eventueel in associatie of met de medewerking van derden of middels uitgifte van vastgoedcertificaten.

Wanneer bepaalde verrichtingen van Banimmo gerealiseerd worden met de inbreng van de inschrijvers op certificaten, mag de Vennootschap 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.

10.2.2. Raad van Bestuur

Samenstelling

Banimmo wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit ten minste zes (6) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij / zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De duur van het mandaat van de bestuurders wordt op drie (3) jaar vastgelegd, tenzij de algemene vergadering een kortere termijn bepaalt. De bestuurders zijn herkiesbaar. Het mandaat van de 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 eveneens een vice-voorzitter aanduiden onder zijn leden.

Bevoegdheid

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel, met uitzondering van deze die het Wetboek van vennootschappen of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.

Niettegenstaande de verplichtingen die voortvloeien uit het collegiaal bestuur, met name het overleg en het toezicht, kunnen de bestuurders onder elkaar de bestuurstaken verdelen.

Vergaderingen

De raad van bestuur vergadert zo vaak als het belang van de Vennootschap het vereist, tenminste 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 of het geheel van de bestuurders kan deelnemen aan de vergadering van de raad van bestuur door middel van telefoon, videoconferentie of ieder gelijkaardig telecommunicatiemiddel waardoor al de personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. De personen die door zulke technische middelen deelnemen aan een vergadering worden beschouwd als zijnde in persoon aanwezig op deze vergadering.

Beraadslaging

De raad van bestuur kan enkel geldig beraadslagen indien ten minste de meerderheid van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

Elke bestuurder mag volmacht geven aan een andere bestuurder om hem te vertegenwoordigen op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur en er te stemmen in zijn plaats. Zulk mandaat moet het voorwerp uitmaken van een volmacht die de handtekening draagt van de bestuurder (die een digitale handtekening mag zijn zoals gedefinieerd in artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek) en die overgemaakt wordt aan de raad van bestuur bij gewone brief, fax, elektronische post of iedere andere vorm bepaald in artikel 2281 van het Burgerlijk wetboek. Indien de volmacht werd verstrekt per fax of per elektronische post, dient het origineel aan de raad te worden verzonden per eenvoudige brief binnen een termijn van vijf (5) werkdagen.

Een fysieke vertegenwoordiger van een rechtspersoon kan zich eveneens laten vertegenwoordigen door een bestuurder of werknemer van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Geen enkele bestuurder mag daarentegen meer dan één (1) van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Wanneer, in een raad van bestuur die geldig is samengesteld, één of meer bestuurders of hun vertegenwoordigers zich onthouden te stemmen, worden de beslissingen geldig aangenomen met een gewone meerderheid van stemmen van de andere leden van de raad van bestuur die aanwezig of vertegenwoordigd zijn.



Aanvullende informatie

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap zulks 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 zijn bestuursbevoegdheden delegeren aan het 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 van de Vennootschap;
- de goedkeuring of substantiële wijziging van elke overeenkomst met een bestuurder ("Management Agreement"), te sluiten met elk lid van de raad van bestuur of van het directiecomité van de Vennootschap, of, voor bestuurders die vennootschappen zijn, met de personen die de controle uitoefenen over deze vennootschappen of met de vennootschappen die worden gecontroleerd door dergelijke leden;
- het voorstel tot benoeming van de leden van de directiecomités van de Vennootschap;
- elke overeenkomst tussen de Vennootschap en alle of een deel van haar aandeelhouders;
- een aanbeveling voor een overdracht van een belangrijk deel (meer dan vijftientig 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 duizenden euro (250.000,00 euro) 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 (€ 5.000.000,00) overschrijdt;
- de uitgifte van waarborgen of de toekenning van zekerheden voor een bedrag van meer dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00);
- de goedkeuring van iedere verkoop en/of andere vervreemding voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), behalve indien dit werd voorzien in het jaarlijkse budget;
- elke andere verbintenis voor een bedrag dat hoger is dan vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), 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 tegenwerpelijk aan derden.

Indien een rechtspersoon tot lid van het directiecomité benoemd wordt, benoemt deze een natuurlijke persoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers als vaste vertegenwoordiger, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon, dit alles overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

Adviserende comités

De raad van bestuur mag adviserende comités oprichten en organiseren, samengesteld uit bestuurders en/of personen die geen bestuurder zijn. De samenstelling van deze comités, hun opdrachten en hun interne reglementen worden vastgelegd door de raad van bestuur.

10.2.3. Klassen en rechten verbonden aan de aandelen

De Vennootschap heeft twee klassen aandelen uitgegeven, aandelen van klasse A en aandelen van klasse B. De aandelen van klasse B verschillen van de aandelen van klasse A aangezien zij niet alleen recht geven op een gewoon dividend, maar ook op een preferent dividend gelinkt aan de prestatie en de resultaten gerealiseerd in de loop van het desbetreffende boekjaar.

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

10.2.4. 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.

10.2.5. 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 april, om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, zal de algemene vergadering gehouden worden op de eerstvolgende werkdag, met uitzondering van de zaterdag, op hetzelfde uur.

Deze vergadering neemt kennis van het jaarverslag en het verslag van de eventuele commissaris(sen), bespreekt de jaarrekening en verleent, na goedkeuring van de jaarrekening, – bij afzonderlijke stemming – kwijting aan de bestuurders en eventuele commissaris(sen); zij gaat over, naargelang het geval, tot de herverkiezing of vervanging van de uittredende of ontbrekende bestuurders en eventuele commissaris(sen), en neemt elke beslissing betreffende de overige punten van de agenda.

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

Oproepingen

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

De oproepingen bevatten de agenda en zijn opgesteld overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen. Het orgaan dat een vergadering samenroept duidt de plaats aan waar de aandelen aan toonder en de verklaringen opgesteld door een erkende rekeninghouder of door een vereffeningsinstelling wat betreft de gedematerialiseerde effecten, dienen te worden neergelegd. Het kan de vorm van de volmachten vastleggen, en kan eisen dat de getekende volmachten vóór de vergadering neergelegd worden op de plaats en binnen de termijn die het vastlegt.

Toelatingsformaliteiten

- Formaliteiten van voorafgaande kennisgeving

Het recht om deel te nemen aan de vergadering is voor de houders van aandelen aan toonder onderworpen aan de neerlegging en de blokkering van deze aandelen op de plaatsen aangeduid in de bijeenroeping, uiterlijk op de derde (3de) werkdag vóór de dag van de vergadering.

Voor de houders van gedematerialiseerde aandelen is het recht om deel te nemen aan de vergadering onderworpen aan de neerlegging op de Vennootschap of op de plaatsen aangeduid in de bijeenroeping, uiterlijk op de derde (3de) werkdag vóór de dag van de vergadering, van een verklaring opgesteld door een erkende rekeninghouder of door een vereffeningsinstelling, die de onbeschikbaarheid vaststelt van de aandelen tot op de datum van de vergadering.

Tenzij het orgaan dat de vergadering bijeenroept er anders over beslist en dit aangeeft in de bijeenroeping:

- bestaat de neerlegging van aandelen aan toonder uit de neerlegging op de aangeduide plaatsen en binnen de vermelde termijnen van een verklaring opgesteld door een Belgische of buitenlandse financiële instelling, waarin de blokkering van de aandelen tot op de datum van de algemene vergadering wordt bevestigd en waarin de nummers van de aandelen die aldus geblokkeerd zijn worden vermeld;
- als de aandelen aan toonder, die neergelegd moeten worden, geconsigneerd zijn in rekeningen onderworpen aan het regime van de fungibiliteit, bij het interprofessioneel organisme erkend door de Koning overeenkomstig het koninklijk besluit nummer 62 van tien november negentienhonderd zevenenzestig ter bevordering van de omloop van de effecten of bij een aangesloten lid van dit organisme, kan de neerlegging en de materiële onbeschikbaarheid van deze aandelen geldig vervangen worden door de neerlegging, op de aangeduide plaatsen en binnen de aangeduide termijnen, van een verklaring van onbeschikbaarheid opgesteld door dit organisme of één van haar aangesloten leden.

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

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

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

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

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

De emittent van certificaten die betrekking hebben op effecten aan toonder of gedematerialiseerde effecten is verplicht zijn hoedanigheid van emittent aan de Vennootschap kenbaar te maken vóór de uitoefening van het stemrecht, en uiterlijk bij de neerlegging van de effecten voor de deelname aan de algemene vergadering tijdens dewelke hij dit recht uitoefent.

Bij gebreke hiervan, kunnen deze effecten niet deelnemen aan de stemming.

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

- Lastgevingen en volmachten

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

- Toegangsformaliteiten

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



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

- Andere effecten

De houders van winstbewijzen, aandelen zonder stemrecht, obligaties, warrants, of andere effecten uitgegeven door de Vennootschap, alsook de houders van certificaten uitgegeven met de medewerking van de Vennootschap die door haar uitgegeven effecten vertegenwoordigen, kunnen de vergadering van aandeelhouders bijwonen in de mate dat de wet hun dit recht en, in voorkomend geval, het recht om deel te nemen aan de stemming, toekent. Indien zij 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.

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

Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en binnen de grenzen die deze artikelen voorzien, haar eigen aandelen verwerven op of buiten de beurs, tegen een eenheidsprijs die de wettelijke bepalingen zal naleven, maar in elk geval niet meer dan twintig procent (20 %) lager mag zijn dan de laagste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan, en niet meer dan twintig procent (20 %) hoger mag zijn dan de hoogste slotkoers van de laatste twintig (20) beursdagen die de verrichting voorafgaan. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de verwerving op of buiten de beurs van de aandelen van de Vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen, zoals bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 627, alinea 1, van het Wetboek van Vennootschappen. Als de verwerving door de Vennootschap buiten de beurs gebeurt, zelfs jegens een dochtervennootschap, zal de Vennootschap in voorkomend geval een aanbod doen aan alle aandeelhouders, onder dezelfde voorwaarden, overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van Vennootschappen.

Voorgaande machtiging is geldig gedurende achttien (18) maanden te rekenen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2007. De Vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en zonder beperking in de tijd, haar eigen aandelen die zij bezit ter beurse vervreemden, overeenkomstig artikel 622, § 2, alinea 2 van het Wetboek van vennootschappen. Deze bevoegdheid geldt tevens voor de vervreemding ter beurse van aandelen van de Vennootschap door één van haar directe dochtervennootschappen.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2007, werd aan de raad van bestuur toelating gegeven om - mits naleving van de voorwaarden bepaald door artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen - voor rekening van de Vennootschap haar eigen aandelen te verwerven, voor het geval zulke verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze bevoegdheid is geldig voor drie (3) jaren te rekenen vanaf de datum waarop de hierboven vermelde beslissing werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Machtiging om het toegestane 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 is toegekend voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de datum van de vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2007. De kapitaalverhogingen waartoe besloten werd in het kader van deze machtiging zullen toegerekend worden aan het resterend deel van het toegestaan kapitaal waarvan sprake in de eerste alinea.

10.2.7. Mededeling ontvangen in toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overnamebiedingen:

Op 30 januari 2008 heeft Banimmo de mededeling beoogd in artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 met betrekking tot openbare overname biedingen van de volgende aandeelhouders, optredend in onderling overleg, ontvangen: Affine N.V., Strategy Management and Investments B.V.B.A., André Bosmans Management B.V.B.A., Stratefin Management B.V.B.A., Thierry Kislanski Management B.V.B.A., Amaury de Crombrughe B.V.B.A. en PH Properties Investments B.V.B.A.

Op 1 september 2007 hadden deze aandeelhouders respectievelijk volgende participaties:

	Aantal aandelen met stemrecht	Percentage
Affine N.V. (*)	5.624.515	49,5
Strategy Management and Investments B.V.B.A. (**)	1.611.401	14,2
André Bosmans Management B.V.B.A.(***)	603.596	5,3
Stratefin Management B.V.B.A.	220.871	2,0
Thierry Kislanski Management B.V.B.A.	225.055	2,0
Amaury de Crombrughe B.V.B.A.	174.298	1,5
PH Properties Investments B.V.B.A.	193.364	1,7

(*) Affine N.V. wordt zelf voor 53,71% gecontroleerd door Holdaffine BV, die zelf voor 51,88% wordt gecontroleerd door MAB Finances, die op haar beurt voor 100% gehouden wordt door Maryse Aulagnon.

(**) Strategy Management and Investments B.V.B.A. wordt gecontroleerd door Didrik van Caloen.

(***) André Bosmans Management B.V.B.A wordt gecontroleerd door André Bosmans.

10.2.8. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Elke natuurlijke of rechtspersoon die effecten, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, bezit of verwerft, moet aan de Raad van Bestuur van de vennootschap en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten die hij bezit, hetzij direct, hetzij indirect, hetzij in samenwerking met één of meer andere personen, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten een quotum van drie procent (3%) of meer bereiken van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik waarop zich de omstandigheden voordoen op grond waarvan kennisgeving verplicht is.

Van elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten, tot stand gekomen in dezelfde omstandigheden als deze vermeld in de vorige alinea, moet tevens kennis gegeven worden aan de Raad van Bestuur van de vennootschap en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wanneer, als gevolg van een dergelijke verrichting, de stemrechten verbonden aan die effecten een drempel overschrijden van vijf procent (5%), tien procent (10%), vijftien procent (15%), twintig procent (20%) enzovoort per schijf van vijf (5) procent, van het totaal van de stemrechten die bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de verrichting welke de kennisgeving tot gevolg heeft, of wanneer de stemrechten zakken onder deze drempels of onder de oorspronkelijke drempel van drie procent vermeld in de eerste alinea.

De kennisgevingen die betrekking hebben op de verwerving of de overdracht van aandelen overeenkomstig de bepalingen van het huidig artikel, moeten gericht worden aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, en, per aangetekende brief, aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap, uiterlijk op de tweede (2de) werkdag die volgt op de dag van de totstandkoming van de verwerving of de 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 zal alle nodige stappen ondernemen om elke kennisgeving die zij ontvangt openbaar te maken, uiterlijk de werkdag volgend op de ontvangst van de kennisgeving. 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, een beschikking die de verkoop van de aandelen aan een derde beveelt en strafsancities met zich meebrengen.

10.2.9. Kapitaalswijziging

Op grond van het Belgisch vennootschappenrecht 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 door hun aandelen vertegenwoordigd.

De termijn gedurende dewelke 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 gehele 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, als 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 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 achtentertig miljoen vijfhonderd éénendertigduizend negenhonderd zeventig euro (€ 138.531.970,00), 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.

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 vaststelling van de realisatie van de kapitaalverhoging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering van vijf juni tweeduizend en zeven. 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.

10.3. Controle van de Vennootschap

De Vennootschap wordt, in de zin van artikel 9 van het Wetboek van Vennootschappen, gezamenlijk gecontroleerd door Affine en het Management.

Op 1 september 2006 werd een aandeelhoudersovereenkomst gesloten tussen Affine en het Management en deze werd op 24 mei 2007 gewijzigd. De aandeelhoudersovereenkomst blijft van kracht tot 28 februari 2016 middernacht, datum waarop zij automatisch afloopt indien zij niet wordt verlegd. De belangrijkste elementen van deze aandeelhoudersovereenkomst zijn de volgende:

- **Aandelen B.** Het Management heeft alle aandelen van klasse B, goed voor 9,1% van het kapitaal van Banimmo. Het aantal aandelen B zal niet toenemen.
- **Preferent dividend.** De Aandelen B geven, overeenkomstig artikel 39 van de statuten, recht op een preferent dividend dat voor het gewone dividend wordt uitgekeerd en dat ieder jaar overeenkomstig onderstaande bepalingen wordt bepaald op basis van het rendement op eigen vermogen.

Het recht op een preferent dividend vervalt in 2017, na de uitkering van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2016.

De berekeningswijze van het preferent dividend kan u terugvinden in sectie 20.3 (pagina 92 en volgende) van het IPO prospectus op de website van de vennootschap (www.banimmo.be).

10.4. Verklaringen

10.4.1. Verantwoordelijke personen

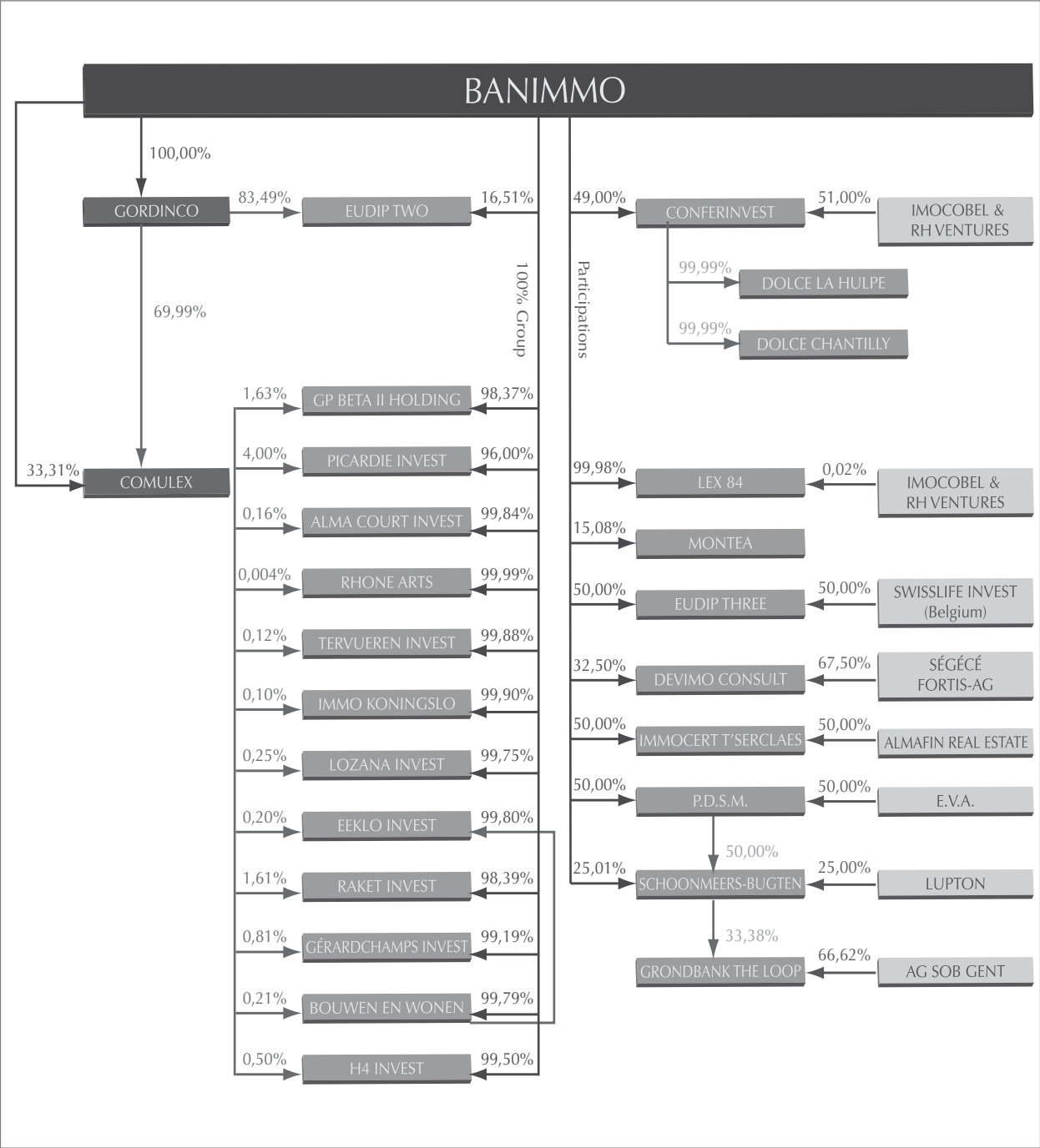
Strategy, Management and Investments SPRL, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen, CEO
Prins Boudewijnlaan 19 – 1150 Brussel,

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

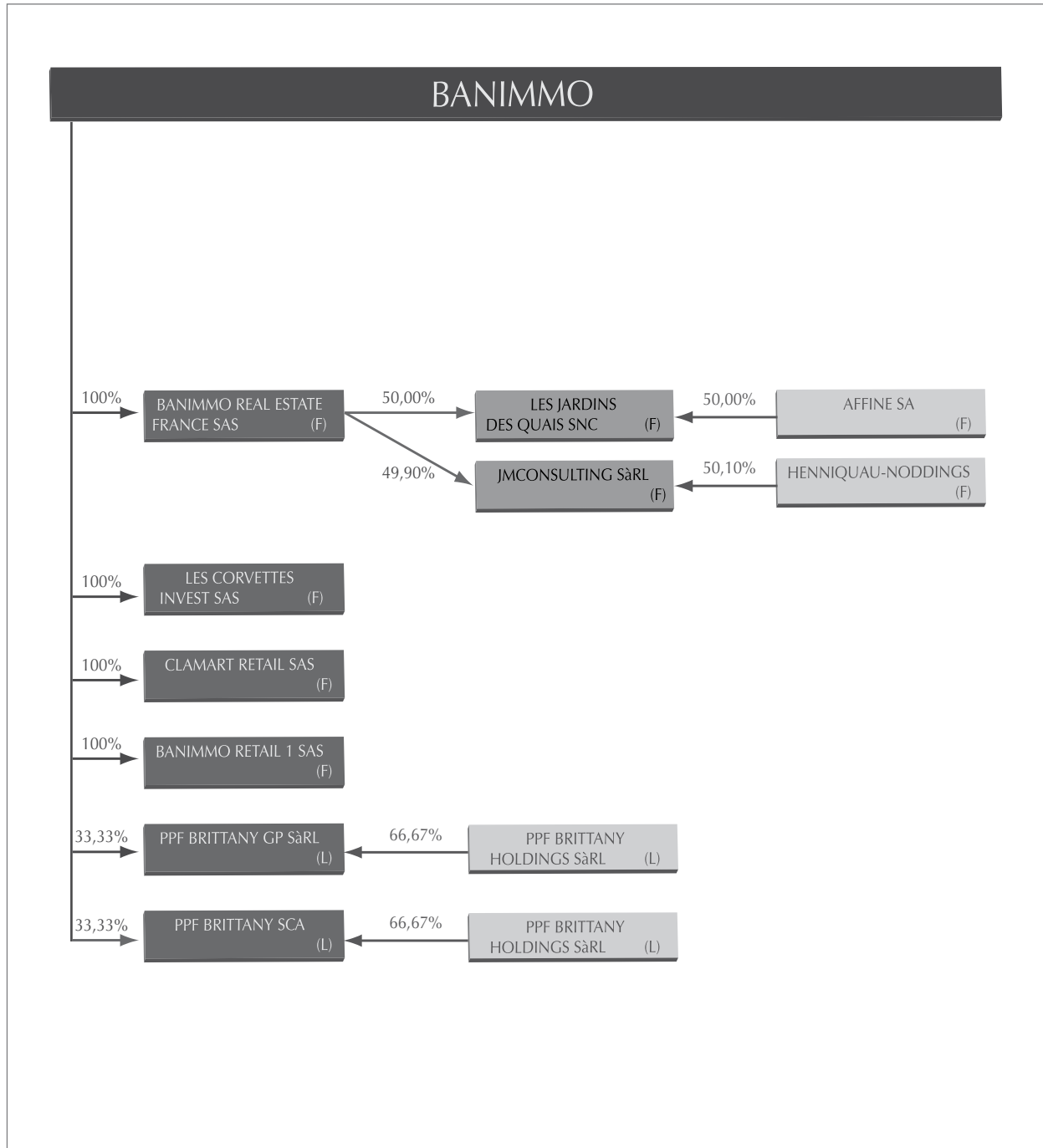
De heren Didrik van Caloen en Christian Terlinden nemen de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit Jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de heren Didrik van Caloen (Chief Executive Officer) en Christian Terlinden (Chief Financial Officer), 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 de uitgever 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 de uitgever en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld.

10.5. Organigram

10.5.1. België en Nederland



10.5.2. Frankrijk





10.6. Werknemers

Op 31 december 2007 telde Banimmo 20 werknemers (18 voltijdse en 2 deeltijdse, alle werkzaam op de exploitatiezetel). Banimmo Real Estate France telde op 31 december 2007 5 voltijdse werknemers. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant.

Op 31 december 2006, telde Banimmo Banimmo 21 werknemers (18 voltijdse en 3 deeltijdse), vergeleken met 22 werknemers eind 2005 (18 voltijdse en 4 deeltijdse). Voor Banimmo Real Estate France, waren dit 4 voltijdsewerknemers eind 2006, tegenover 2 voltijdse werknemers eind 2005.

10.7. Milieu

Bij de "due diligence" voorafgaand aan de aankoop van activa en via eventuele waarborgen voor passiva wordt systematisch rekening gehouden met de milieuaspecten verbonden aan het vastgoed van de Groep. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken in de boeken van Banimmo het voorwerp uit van voorzieningen. Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Albert Building die in 2006 werd verkocht. Daarnaast werd een provisie van € 500.000 aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan de Corvettes-site. Dit zijn de enige voorzieningen die door Banimmo ter dekking van een milieurisico werden aangelegd.

10.8. Rechtszaken en arbitrage

De Groep is betrokken bij een aantal geschillen, waarvan het merendeel met een beperkte invloed. De belangrijkste geschillendossiers worden hieronder beschreven.

10.8.1. Rechtszaken tegen de Groep

Artim - Airpar - De Nucleus: tussen december 2002 en juni 2003 heeft Banimmo onderhandelingen gevoerd met Artim NV en haar aandeelhouders met betrekking tot de eventuele overname van de aandelen van Artim NV. Deze onderhandelingen zijn mislukt en Artim NV en haar aandeelhouders, die van oordeel zijn dat Banimmo verantwoordelijk was voor het mislukken van de onderhandelingen en dat de Vennootschap de vertrouwelijkheidsclausules heeft geschonden, hebben een rechtszaak aangespannen en eisen de betaling van een schadevergoeding van vijf of zes miljoen euro (het gevorderde bedrag is niet duidelijk). In een vonnis van 26 juni 2006 heeft de Rechtbank van Koophandel van Brussel deze eis afgewezen. Artim NV heeft hiertegen beroep aangetekend en de eis is momenteel hangende voor het Hof van Beroep van Brussel. Het Management van Banimmo is evenwel van oordeel dat het gezien de beperkte kansen op slagen van dit beroep niet nodig is om hiervoor een voorziening aan te leggen. Banimmo heeft een tegenvordering voor schade en intresten ingediend wegens teregt en roekeloos geding.

10.8.2. Rechtszaken aangespannen door de Groep

Albert Building: het gebouw Albert werd door Banimmo verkocht aan Movast NV en Haro NV. Er blijkt uit de authentieke akte van 21 augustus 2006 en een unilaterale verbintenis van Banimmo ten overstaan van OVAM dat Banimmo op haar kosten zal overgaan tot de sanering van de bodem en iedere andere door OVAM opgelegde maatregel, tot de sanering conform de reglementering ter zake van de OVAM wordt verklaard. Banimmo heeft tegen verschillende partijen een rechtszaak aangespannen met betrekking tot de verontreiniging van de bodem en het grondwater op de site en de aangrenzende percelen. Na een terugneming van € 602.580 en het gebruiken van € 143.000 tijdens 2007, werd een voorziening van € 2.281.000 aangelegd die ruimschoots de kosten die door de expert werden geraamd zal dekken.

Andere: Banimmo heeft eveneens meerdere rechtszaken aangespannen. In het merendeel van de gevallen is de verwerende partij failliet en is de kans klein dat de vorderingen integraal kunnen worden gerecupereerd.

10.9. Commissarissen

Het college van commissarissen is samengesteld uit (i) PricewaterhouseCoopers (lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren), waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te Woluwe Gardens - Woluwedal 18, 1932, Sint-Stevens-Woluwe, voor de uitvoering van haar opdracht vertegenwoordigd door Nathalie De Swaef tot 27 november 2007, datum vanaf dewelke PricewaterhouseCoopers vertegenwoordigd is voor de uitoefening van haar missie door Raynald Vermoesen en Nathalie De Swaef benoemd tot commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar tijdens de algemene vergadering van 16 maart 2007, en (ii) Jean-Jacques Dedouit, met maatschappelijke zetel te 19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk, tijdens de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2007 benoemd in de hoedanigheid van commissaris van Banimmo voor een periode van drie jaar.



Woordenlijst

EBIT	economische winst vóór financiële kosten en belasting (« Earnings before Interest and Taxes »).
EBITDA	economische winst 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) over het totaal van de eigen middelen.
Prime rent	een relatief constante huurprijs voor “toplocaties” (te onderscheiden van een abnormaal hoge huurprijs voor een geïsoleerde transactie) op een bepaalde huurmarkt op een gegeven moment.
REBIT	recurrente winst vóór financiële kosten en belasting (exclusief meerwaarden) (« Recurrent Earnings before Interest and Taxes »).
Bruto huurrendement van vastgoedbeleggingen	contractuele bruto huurgelden op 31 december 2007 over de laatste reële waarde van de vastgoedbeleggingen
Economisch 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 en IAS 39).
Recurrente opbrengsten	netto huuropbrengst van vastgoedbeleggingen + erelonen en beheersvergoedingen + aandeel in de winst van ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast.
Take-up	de algemene bezetting, te weten het totaal aantal verhuurde vierkante meter in een bepaalde regio over een bepaalde periode.
Kapitalisatiegraad (of « yield »)	rendementspercentage dat wordt toegepast om de waarde van een onroerend goed op basis van de voortgebrachte huuropbrengsten te berekenen. De kapitalisatiegraad is samengesteld uit een rentevoet en een aan het onroerend goed verbonden risicopremie.
Netto schuldgraad op het balanstotaal	totaal van de financiële schulden (op korte en lange termijn) min kaspositie over het balanstotaal
Bezettingsgraad	verhuurde oppervlakte over totale beschikbare oppervlakte (verhuurbaar) van het gebouw (uitgezonderd parkingplaatsen). De vermelde graden houden geen rekening met de oppervlakte die onbeschikbaar is voor verhuur.
Waarde van de portefeuille	som van : • vastgoedbeleggingen, gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de expert ; • gebouwen in ontwikkeling, gewaardeerd aan de boekhoudwaarde op 31/12/2007 ; • voorraden, gewaardeerd aan hun aanschaffingswaarde ; • deelneming aangehouden in de vastgoedbevak Montea, gewaardeerd aan de marktwaarde op 31/12/2007 ; • joint-ventures (zonder conferentiecentra) gewaardeerd aan de reële waarde geschat door de expert ; • 2 conferentiecentra, opgenomen aan hun historische waarde.

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



Hippokrateslaan 16 - 1932 Zaventem
Tel: 00.32.2.710.53.11
fax: 00.32.2.710.53.13