

# JAARVERSLAG

OVER DE  
GECONSOLIDEERDE  
REKENINGEN



## 1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

### A) COMMERCIEËLE EN HUURACTIVITEITEN

Voor wat verhuringen betreft, Banimmo heeft nieuwe verhuringen gerealiseerd voor een totale oppervlakte van 8255 m<sup>2</sup>, zowel binnen de kantorensector in België, als binnen de commerciële sector in Frankrijk.

- In België heeft Banimmo eind februari een erfpachtrecht met een looptijd van 27 jaar ondertekend met een Waalse regionale entiteit met het oog op de bezetting van een gebouw van 3000 m<sup>2</sup> gelegen aan de Boulevard Cauchy in Namen.
- In Frankrijk werd meer dan 4000 m<sup>2</sup> verhuurd in de galerij Marché Saint-Germain in Parijs, die nu volledig verhuurd is.

Voor de site van Vaugirard werden ook verschillende huurcontracten ondertekend, wat de bezettingsgraad van deze site op 92% brengt.

De totale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 78,1%, wat in lijn is met de bezettingsgraad op 30 juni 2015 (79,1%). Enkel in de gebouwen North-Plaza (13000 m<sup>2</sup>), Diamond (4000 m<sup>2</sup>) en Rocquencourt (20000 m<sup>2</sup>) zijn er grote oppervlakten nog niet bezet.

### B) ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

#### i. In België:

- In Brussel vond de oplevering van de zetel van de internationale vennootschap Marsh & Mc Lennan (het Veridis-gebouw - 6500 m<sup>2</sup>) plaats in maart 2015. Ter herinnering: dit gebouw werd in 2014 reeds verkocht aan de groep Integrale in het kader van een forward funding.



The Loop

- In Gent vond de oplevering van het gebouw in het Tetris Business Park Ghent waarin de zetel van Deloitte is ondergebracht, plaats in december (zie ook 1.d Desinvesteringen).
- De bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi wordt verdergezet. Het gebouw, dat gelegen is aan de Boulevard Tirou, is goed voor een oppervlakte van 7900 m<sup>2</sup> en zal in de komende weken worden opgeleverd. In december heeft Banimmo haar participatie in de vennootschap die eigenaar is van dit gebouw, verkocht aan haar partner (zie ook 1.d Desinvesteringen).

#### ii. In Frankrijk:

- De Halle Secrétan (19de arrondissement van Parijs), die, na grondige renovatie volledig verhuurd is, werd opgeleverd aan zijn gebruikers en begin oktober ingehuldigd.
- Op de site van de Marché Saint-Germain werd eind maart de uitzetting van verschillende historische huurders afgerond, waarna begonnen werd met de omvangrijke renovatiewerken. In de loop van het tweede trimester van dit jaar zullen verschillende oppervlakten worden opgeleverd aan de huurders, zodat zij hun lokalen kunnen inrichten met het oog op een opening eind 2016 - begin 2017.

#### iii. Wat de joint ventures betreft, heeft Urbanove, waarin Banimmo, naast de overheidsentiteiten van het Waals Gewest, Besix en Bank Degroof Petercam, een belang van 44% heeft, zijn analyse van de twee projecten voor winkelcentra in Wallonië verdergezet.

- Namen: Het project rond het winkelcentrum "Le Côté Verre", ideaal gelegen tussen de Rue de Fer en het trein- en busstation, werd in februari 2015 onderworpen aan een volksraadpleging die uitmondde in een verwerping met een nipte meerderheid. Wel konden dankzij de werkzaamheden van het overlegcomité opgericht door de stad, voor de zomer de standpunten van de verschillende plaatselijke actoren dichter bij elkaar worden gebracht en kon Urbanove de studie hervatten rond een project van 21 000 m<sup>2</sup>, met enkele wijzigingen aan het programma en aan de huurvoorwaarden die de financiële leefbaarheid niet het gedrang brengen. Parallel hiermee werd het acquisitieprogramma van het terrein verdergezet. Tot slot kon tijdens de MAPIC 2015, een gespecialiseerde beurs in commercieel vastgoed die in november plaatsvond in Cannes, de interesse worden bevestigd van grote internationale merken waarmee onderhandelingen werden opgestart in het kader van het nieuwe project. Het doel is de bevestigingen te krijgen van de grote merken en de acquisities af te ronden om zo vóór het einde van het jaar de vergunningsaanvragen te kunnen indienen.
- Verviers: sedert februari werd een dialoog aangegaan met de stad over de noodzaak om het project rond het stadscentrum "Au Fil de l'Eau" te herdimensioneren om de kostprijs te verlagen, de duur van de werkzaamheden te verkorten en rekening te houden met de gevolgen van de opening van het winkelcentrum Crescend'Eau. Er werd in de lente door Urbanove een gewijzigd project, dat verkleind werd tot 21 000 m<sup>2</sup>, ingediend bij de stad en een sociaal-economische vergunning werd neergelegd

en bekomen. De stad en Urbanove hebben het project voorgesteld tijdens de MAPIC, maar de reacties van de grote merken waren vrij gereserveerd, de operatie werd als te grootschalig en te duur beschouwd in het licht van het potentieel van de stad en van de streek. Hierdoor werd in december een nieuw en kleinschaliger project, beter aangepast aan de plaatselijke omstandigheden, onderzocht door Urbanove en een groep onafhankelijke experts om in december te worden voorgesteld aan de nieuwe gemeenteraad. Dit wordt tot op vandaag nog door de gemeenteraad bestudeerd. Nu blijkt dat:

- enerzijds de financiële leefbaarheid van het nieuwe project een sterker partnerschap tussen de private spelers en de Waalse overheden onontbeerlijk maakt, overeenkomstig het principe van de "stadsvernieuwing" in het kader waarvan de herinrichting van het stadscentrum wordt uitgevoerd;
- anderzijds kan een groot deel van de reeds door Urbanove gemaakte uitgaven, vooral voor de grondaankopen, de studies en vergunningen voor vorige projecten, in geen geval worden teruggevorderd; er moet door Urbanove een aanzienlijke voorziening worden aangelegd voor het voorschot dat zij gaf aan haar filiaal Les Rives de Verviers, drager van het project, en bijgevolg zal ze niet in staat zijn in te staan voor het volledige bedrag van € 77 miljoen van de achtergestelde lening die zij kreeg van haar aandeelhouders en schuldeisers.

Vermits Banimmo voor haar participatie in de vennootschap in 2013 en 2014 reeds een volledige waardevermindering heeft aangelegd, werd een extra bedrag van € 21 miljoen voor de achtergestelde lening van € 45 miljoen van Banimmo aan Urbanove ingeschreven in de rekeningen van het boekjaar 2015 op basis van de waardering van de twee projecten in hun nieuwe configuratie.

## C) ACQUISITIES

Eind 2015 heeft Banimmo in Frankrijk een aankoop belofte ondertekend voor de acquisitie van een winkelcentrum gelegen in Anglet (in het zuidwesten van Frankrijk). Dit centrum wordt gerealiseerd in het kader van een gemengde promotie (woningen en handelszaken) waarin Banimmo het commerciële gedeelte van ongeveer 5100 m<sup>2</sup> zal verwerven en dat moet worden opgeleverd op het einde van het eerste semester van 2016. Met de voorverhuur is reeds begonnen en 44% van de oppervlakken zijn voorverhuurd (huurcontracten ondertekend of bijna ondertekend).

## D) DESINVESTERINGEN

### i. In België:

- Banimmo heeft in april een overeenkomst ondertekend met de Caisse Commune d'Assurance Integrale voor de verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap Tetriss Offices The Loop Building.

Deze vennootschap is eigenaar van het Deloitte-gebouw op het Tetriss Business Park Ghent, dat een oppervlakte heeft van 7300 m<sup>2</sup>, verspreid over 7 bovengrondse verdiepingen. Dit op maat ontworpen gebouw wordt door Deloitte in België gebruikt op basis van een huurcontract met een looptijd van 15 jaar.

- In juli hebben Patrizia Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH en LB Invest GmbH in de Leopoldswijk het gebouw Kunst 27, goed voor een oppervlakte van 3700 m<sup>2</sup> kantoren verworven. In het gebouw zijn prestigieuze huurders gehuisvest, zoals Fly Emirates, Allianz en, voor het handelsfonds op het gelijkvloers, een bankkantoor van Beobank.
- Banimmo heeft de aandelen die ze bezat (50%) in de vennootschap Charleroi Tirou Promotion verkocht aan de groep IRET, die reeds ten belope van 50% aandeelhouder was van deze vennootschap.

Ter herinnering: deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat momenteel gebouwd wordt in Charleroi op de Boulevard Tirou en heeft een oppervlakte van 7900 m<sup>2</sup>, verdeeld over 8 bovengrondse verdiepingen. De ondergrondse verdiepingen zullen plaats bieden aan 76 parkeerplaatsen.

### ii. In Frankrijk:

- Banimmo heeft eind september een akte ondertekend met een institutionele investeerder voor de verkoop van een kantoorgebouw dat gelegen is in Colombes (92) nabij Parijs. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 14250 m<sup>2</sup> en beschikt bovendien over 350 parkeerplaatsen. Het telt drie gebouwen waarvan de verdiepingen kantoren zijn en het gelijkvloers bestaat uit activiteitslokalen. In het gebouw is eveneens een bedrijfsrestaurant ondergebracht.

Deze vier desinvesteringen werden gerealiseerd voor een totaal bedrag (activawaarde aan 100%) van meer dan € 78 miljoen en genereren een totale meerwaarde van € 3,5 miljoen. Dit cijfer omvat zowel de meerwaarde op verkopen van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering (€ 6,3 miljoen), als de minwaarde gerealiseerd op de verkoop van het investeringsgebouw Corvettes (-€ 3,9 miljoen) en de meerwaarde op de verkoop van de deelneming Charleroi Tirou Promotion waarop vermogensmutatie is toegepast (€ 1,0 miljoen).

## 2. INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

## 3. EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2015 was Banimmo eigenaar van 107454 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht. De aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en zijn bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel dat nu niet meer van toepassing is.

In het optieplan voor het personeel van Banimmo France werden 834 aandelen toegekend in 2015 als performantie aandelen. Op 31 december 2015 was Banimmo nog eigenaar van 106620 eigen aandelen.

# JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

## 4. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

### A. HUURINKOMSTEN

De netto huurinkomsten bedragen € 8,1 miljoen tegenover € 9,0 miljoen op 31 december 2014. Het negatieve verschil van de huurinkomsten van € 1,4 miljoen dat tussen 2015 en 2014 werd opgetekend voor de site van Marché Saint-Germain (galerij die begin 2015 volledig werd leeggemaakt om de werkzaamheden mogelijk te maken) verklaart onder andere deze daling.

### B. OPBRENGST VAN DE VERKOOP

De opbrengst van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering bedraagt € 41,8 miljoen en stemt overeen met:

- Verkoop van de gebouwen in voorraad (Kantoorgebouw Kunst 27, saldo van de verkopen van de winkelgalerij Suresnes en het Veridis-gebouw die verkocht werden in 2014): € 18,7 miljoen
- Verkoop van de bestellingen in uitvoering (Kantoorgebouwen Tirou en Deloitte): € 23,1 miljoen

### C. ERELONEN

De erelonen en commissies zijn relatief stabiel gebleven op € 1,1 miljoen tegenover € 1,0 miljoen eind 2014. Deze post stemt hoofdzakelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

### D. KOSTEN EN LASTEN VAN DE VERKOOP VAN GEBOUWEN

De kosten en lasten van de verkoop van gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering van € 35,5 miljoen geeft de kostprijs weer van deze gebouwen en bestellingen die in de loop van het jaar werden verkocht. In vergelijking met de opbrengst van de verkoop van deze activa (zie supra), heeft Banimmco een meerwaarde gerealiseerd van € 6,3 miljoen. In dit bedrag zijn noch de minwaarde op de verkoop van investeringsgebouwen, noch de meerwaarde op de verkoop van deelnemingen in vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast (zie infra) inbegrepen.

### E. VERKOOP VAN INVESTERINGSGEBOUWEN

Het verlies, dat geboekt werd op de verkoop van investeringsgebouwen, heeft betrekking met het gebouw Corvettes dat eind september 2015 werd verkocht. De netto verkoopprijs bedraagt € 15 miljoen en, rekening houdend met de verkoop- en waarborgkosten, wordt een verlies van € 3,9 miljoen gerealiseerd in vergelijking met de boekhoudkundige waarde van het gebouw op 31 december 2014.



Dolce La Hulpe Brussels - Brasserie 135

### F. WINST/VERLIES VAN DE WAARDERING TEGEN REËLE WAARDE OP GEBOUWEN ALS BELEGGING EN VERMINDERING VAN WAARDE OP DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

De investeringsgebouwen (IAS40) ondergingen een neerwaartse aanpassing in de waarde van € 0,6 miljoen. De gebouwen in voorraad hebben eveneens een waardevermindering gekend voor een bedrag van € 4 miljoen. Deze vermindering werd alleen genomen op het gebouw North Plaza naar aanleiding van de niet-selectie van dit gebouw door de Europese Unie.

### G. WERKINGSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 9,1 miljoen eind 2015 tegenover € 8,4 miljoen eind 2014. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit vertrekvergoedingen.

### H. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het operationeel resultaat (IFRS) bestaat uit een verlies van € 2,0 miljoen vergeleken met een winst van € 6,3 miljoen in 2014.

Dit verschil is enerzijds het gevolg van belangrijke meerwaarden op verkopen in 2014 en anderzijds van belangrijke niet-cash elementen, te weten de aanpassingen op de gebouwen in voorraad (IAS 2) voor een bedrag van € 4 miljoen.

### I. FINANCIËLE KOSTEN

De financiële kosten omvatten de financieringskosten, de kosten en opbrengsten van de afgeleide indekkingsinstrumenten en hun waardering tegen marktwaarde.



De gemiddelde kost van de schuld zonder effect van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,44% tegenover 3,38% op 31 december 2014. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten bedraagt de gemiddelde kost 4,55% tegenover 4,61%. Deze daling wordt verklaard door het feit dat sommige indekkingsinstrumenten in de loop het jaar hun vervaldag bereikten.

We herinneren eraan dat Banimmo in februari 2015 een private plaatsing van obligaties heeft afgesloten voor een totaalbedrag van € 44 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervallen op 19 februari 2020 en genereren een vast jaarlijks bruto rendement van 4,25%.

Daarnaast werd een bilaterale kredietlijn, die in 2015 vervalt, geherfinancierd en werd eveneens een nieuw krediet afgesloten, om het programma van werkzaamheden aan de Marché Saint-Germain te financieren.

Het financieel resultaat werd eveneens beïnvloed door een (non-cash) waardewinst van € 1,0 miljoen op de dekkingsinstrumenten.

Zoals eerder reeds verduidelijkt, heeft Banimmo ook beslist een waardevermindering te nemen op de mezzanineleening aan Urbanove voor een totaalbedrag van € 22,4 miljoen dat overeenstemt met een bedrag van € 21 miljoen op het nominaal bedrag en van € 1,4 miljoen op de interest die in de loop van het jaar is gekapitaliseerd.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans bedraagt 69,3% op 31/12/2015 tegenover 57,2% op 31/12/2014. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de waardevermindering die de vennootschap genomen heeft op de mezzanineleening aan Urbanove (zie infra). Deze situatie

werd besproken met de partnerbanken van het gesyndiceerd krediet en deze hebben hun akkoord gegeven om deze ratio-overschrijding toe te laten. De uitvoering van het verkoopprogramma zal leiden tot een aanzienlijke daling van de Loan to Value (LTV) teneinde deze in de loop van het jaar terug te brengen tot een niveau van ongeveer 50%.

#### **J. VENNOOTSCHAPPEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST**

De (cash en non cash) bijdrage van de vennootschappen waarop vermogensmutatie werd toegepast resulteert in een verlies van € 2,0 miljoen tegenover een verlies van € 8,2 miljoen in 2014.

- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, levert een positieve operationele bijdrage op van € 1,3 miljoen, tegenover € 0,2 miljoen in 2014. Deze stijging is te danken aan zowel de site van Dolce Chantilly, waarvan het operationeel resultaat (EBITDA) met meer dan 20% gestegen is tot € 2,3 miljoen, als aan de site van Dolce La Hulpe, die een operationeel resultaat (EBITDA) laat optekenen van € 5,1 miljoen, ofwel een stijging van meer dan 38% (historisch record sinds de opening ervan).
- Grondbank The Loop heeft een negatieve (recurrente) bijdrage geleverd van € 0,2 miljoen, die de structuurkosten vertegenwoordigt.

Het aandeel in het economische resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast, vertegenwoordigt een winst van € 0,9 miljoen, tegenover een verlies van € 0,1 miljoen in 2014.

## JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Het netto resultaat van de overdrachten van aandelen van vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast bedraagt € 1,0 miljoen en is de meerwaarde bekomen door de verkoop van de participatie van 50% van de vennootschap Charleroi Tirou Promotion.

### K. BELASTINGEN

De belastingopbrengst bedraagt € 0,5 miljoen tegenover een last van € 1,8 miljoen in 2014 en omvat voor het grootste deel een courante belastingopbrengst van € 0,9 miljoen: de belastingvoorziening die verleden jaar berekend was op de verkopen die plaatsvonden in Frankrijk, kon worden afgenomen dankzij de horizontale fiscale integratie.

### L. NETTORESULTAAT

Het geconsolideerd nettoresultaat (IFRS) van het jaar vertoont een verlies van € 33,2 miljoen tegenover een verlies van € 9,3 miljoen in 2014.

## 5. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

De rechtstreekse vastgoedportefeuille bestaat uit investeringsvastgoed voor een totaal van € 65,9 miljoen en voorraden voor een bedrag van € 192,4 miljoen.

De posten vastgoed in voorraad en de Bestellingen in uitvoering stijgen netto met € 45,7 miljoen ten gevolge van investeringen (€ 51,5 miljoen) en aanwinsten (€ 32,7 miljoen) en worden gedeeltelijk gecompenseerd door verkopen (€ 34,6 miljoen) en waardeverminderingen (€ 4,0 miljoen) gedurende het jaar.

De post activa op lange termijn evolueert sterk en daalt van € 67,9 miljoen naar € 45,9 miljoen. De waardevermindering op de mezzanine lening toegestaan aan Urbanove is hiervan de voornaamste oorzaak. Het eigen kapitaal van de groep vóór verdeling bedraagt € 73,1 miljoen hetzij € 6,44 per aandeel te vergelijken met € 106,5 miljoen einde 2014.

De bank- en obligatieschulden zijn gestegen en bedragen € 246,5 miljoen tegen € 198,8 miljoen in 2014.

## 6. GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

De vennootschap heeft besloten om voortaan het geheel van haar vastgoedportefeuille te laten waarderen door vastgoed experts teneinde het Geherwaardeerd Netto-Actief te kunnen berekenen. Dit cijfer wordt berekend door in het geconsolideerde eigen vermogen, voor elk gebouw, in eigendom van de groep Banimmo of van één van haar geassocieerde vennootschappen, de boekhoudkundige waarde te vervangen door de waarde bepaald door een onafhankelijke expert op basis van de kapitalisatie van de huurwaarde van het gebouw of, ingeval de gebouwen voor dewelke een verkoop is voorzien op korte of middellange termijn, door de beste schatting van de verkoopprijs. Wanneer het gebouw verkocht wordt in het kader van een overeenkomst tot overdracht van aandelen (share deal), wordt de marktwaarde aangepast aan de mogelijke vermindering van de netto prijs gerelateerd aan de fiscale latentie. In het ander geval (asset deal), wordt het verschil tussen de juiste waarde aangepast met de belasting die verschuldigd zou zijn ten gevolge van de verkoop, desgevallend rekening houdend met vorige te verwerken fiscale verliezen.



WOW



Op 31 décembre 2015, bedroeg het Geherwaardeerd Netto-Actief € 127,0 miljoen, hetzij een Geherwaardeerd Netto-Actief per aandeel van 11,2 €.

## 7. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

Een aantal maatregelen worden onderzocht door de bestuursorganen van de vennootschap Urbanove en haar filialen om ze toe te laten het hoofd te bieden aan de financiële moeilijkheden die zouden kunnen voortvloeien uit de opgelopen vertraging in de ontwikkeling van de projecten.

De correctionele rechtbank van Waals Brabant heeft op 25 februari 2016 de NV Dolce La Hulpe en de NV Banimmo veroordeeld tot respectievelijk € 180000 en € 90000 boete, de twee vennootschappen werden schuldig bevonden aan onvrijwillige doodslag door gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg. Dolce La Hulpe NV en Banimmo NV hebben besloten geen beroep in te stellen tegen deze beslissing.

De aandeelhoudersovereenkomst enerzijds getekend door Affine R.E., en anderzijds door de vroegere leden van het directiecomité, Strategy, Management and Investments en André Bosmans Management was van kracht gebleven tot 28 februari 2016 en is op die datum beëindigd. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is in voege getreden op 7 april 2016.



## 8. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANZIENLIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

De raad heeft geen weet van omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap, andere dan deze vernoemd in het vorige punt.

## 9. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

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

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

## 10. AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

Voor wat betreft de risico's verbonden aan de projecten, signaleren wij de participatie die de vennootschap heeft in de vennootschap Urbanove en de mezzanine schuld toegestaan aan deze vennootschap van dewelke de terugwinning afhangt van het welslagen van de commercialisatie, het beheer van de werf, de verkoop, het bekomen van de financieringen voor de twee projecten (Namen en Verviers).

Tenslotte, het gesyndiceerd krediet toegestaan door de twee banken vervalt in september 2016. Er is een risico dat de banken niet bereid zullen zijn deze kredietlijn te verlengen of dat ze de juridische en/of financiële voorwaarden zullen willen wijzigen.

## 11. INTERNE CONTROLE EN REGELING VAN DE "CORPORATE GOVERNANCE"

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de middelen van interne controle en van het beheer van risico's in de vennootschap door opvolging van de voornaamste bestanddelen van interne controle zoals gedefinieerd door de wet.

De interne controle middelen houden niettemin rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het kleine aantal personeelsleden en de relatief horizontaal hiërarchische



## JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN



Fusée

organisatie alsook de beschikbaarheid van de leidinggevendenden in de dagelijkse werking van de vennootschap.

### OMGEVING VAN DE CONTROLE

De raad van bestuur heeft aan een befaamd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Een eerste evaluatie werd uitgevoerd in de loop van 2015 door dit advieskantoor.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 4 belangrijke organen:

- Een directiecomité die zijn aanbevelingen voorstelt aan de raad van bestuur wanneer het bedrag dit vereist; het regelt eveneens de niet strikte vastgoedmateries maar die relevant zijn voor het beheer van de vennootschap.
- Een auditcomité dat zich, met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels op het gebied van verslaggeving, de boekhoudkundige procedures, de kwantificatie en het opvolgen van de voornaamste vastgoed- en 'financiële risico's van de vennootschap, het nazicht van de rekeningen, opvolging van de thesaurie en van de kwaliteit van de financiële informatie die verspreid wordt op de markt. Dit comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur en kan elke zaak behandelen die het nuttig acht.
- Een investeringscomité dat de verschillende investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.
- Tenslotte een benoemings- en remuneratiecomité dat aanbevelingen doet aan de raad van bestuur voor het benoemen van bestuurders, de benoeming van leidinggevendenden, de verloningspolitiek van het directiecomité en de evaluatie van de prestaties van de leidinggevendenden.

Het functioneren van elk van deze organen is vastgelegd in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan alle betrokken personen.

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

### RISICOBEEHER

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

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

De financiële directie brengt, op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen.

### CONTROLE WERKZAAMHEDEN

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

Op het micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel in Excel maar gestandaardiseerd op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap beheerssoftware op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang verleent tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle wordt nog versterkt door een meer performante software voor planning en budgetting.

Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie.

Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurt door middel van consolidatiesoftware.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie wordt toegepast, verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiëntie controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de raad van bestuur van Conferinvest en Urbanove Shopping Development, en benoemt of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt de rapportering en de afsluiting van de rekeningen.

## INFORMATIE EN COMMUNICATIE

De controlesoftware steunt op verschillende informatica-systemen.

Het opvolgen van de bestaande systemen en de ondersteuning ervan op het vlak van de uitrusting en het opslaan van informatie is uitbesteed aan een gerenommeerde dienstverlener. Deze verzekert de snelle recuperatie van de gegevens in geval van langdurige panne of ingeval volledig verlies ten gevolge van overmacht.

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

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

Het verspreiden van occasionele informatie aan de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité.

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

## COÖRDINATIE

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

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

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

In 2015, werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en van het risicobeheer niet opgenomen in de notulen maar het auditcomité heeft een extern advieskantoor gemachtigd om de kwaliteit van de bestaande systemen te verifiëren. Deze opdracht loopt over drie jaar; elk jaar zal het advieskantoor specifieke punten rapporteren aan het auditcomité.

## 12. MILIEU

Er wordt systematisch rekening gehouden met de milieuaspecten verbonden aan materiële vast activa bij elke aankoop aan de hand van voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's, die werden geïdentificeerd, maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico. Deze provisie werd al gedeeltelijk gebruikt. Op 31 december 2015, bedroeg het restsaldo € 0,4 miljoen en werd als voldoende beschouwd voor de toekomstige kosten.

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

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine enerzijds en de vorige leden van het directiecomité Strategy, Management and Investments en André Bosmans Management anderzijds, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap. Deze aandeelhoudersovereenkomst was van kracht tot 28 februari 2016, datum op dewelke deze overeenkomst beëindigd is. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments zal in werking treden op 7 april 2016.

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

## 14. DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat van het boekjaar zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

## 15. KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2015.

## 16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van vennootschappen bevestigt de Raad van bestuur de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité. Deze onafhankelijkheid werd gerechtvaardigd bij hun respectievelijke benoemingen en de deskundigheid op gebied van boekhouding en audit blijkt duidelijk uit de biografieën gepubliceerd in het jaarrapport.. Deze situatie is, volgens de vennootschap, niet veranderd.

Opgemaakt te Brussel op 24 maart 2016.

A modern staircase with light-colored wood treads and dark risers. The stairs are enclosed by a glass railing with a dark metal handrail. The background features a wall of vertical wooden slats. The overall design is clean and contemporary.

# VASTGOED- VERSLAG