

**JAARVERSLAG VAN  
NV BANIMMO SA  
(STATUTAIRE JAARREKENING)**

Kunstlaan 27  
B-1040 Brussel

Ondernemingsnummer 0888.061.724 – RPR Brussel

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen heeft de Raad van bestuur de eer zijn verslag voor te stellen over de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar 2016.

**1. Commentaar bij de statutaire jaarrekening**

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 4.929.516,96. Rekening houdend met een bedrijfsresultaat dat een verlies geeft van € 21.386.596,65, met het financiële resultaat dat eveneens een verlies laat zien van € 33.138.216,92 en belastingen op het resultaat t.b.v. € 14.634,16, bedraagt het nettoresultaat van het boekjaar een verlies van € 54.539.447,73. Rekening houdend met een overgedragen verlies van het vorig boekjaar van € 509.266,73 en een onttrekking aan de reserves voor eigen aandelen van € 337.199,72, bedraagt het te verwerken nettoresultaat een verlies van € 54.711.514,94.

Er wordt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorgesteld om het totaal verlies over te dragen naar het volgend boekjaar.

**2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar**

**2.1. Financiering**

Banimmo en de banken van het gesyndiceerd krediet van € 120 miljoen van september 2011 (ING en KBC) hebben een akkoord gesloten op 30 september 2016 voor een nieuwe financiering van één jaar dat het gesyndiceerd dat ging vervallen vervangt.

Dit nieuw krediet, dat vervalt op 31 oktober 2017, voorziet een progressieve afschrijving van het huidig saldo van € 77 miljoen voornamelijk in functie van de verkopen door de vennootschap van: Marché St-Germain en La Halle Secrétan gelegen te Parijs en het gebouw Alma Court gelegen te Brussel.

**2.2. Activiteiten van het jaar**

Er was geen enkele belangrijke verhuuring tijdens het jaar. Hierdoor zijn de huurinkomsten gelijkwaardig gebleven aan die van het vorige jaar.

De toestand van de joint-venture Urbanove, in dewelke Banimmo een participatie heeft van 44 % naast S.R.I.W. en andere openbare investeerders (Namurinvest, Meusinvest en

Invest Services), van Besix en de Bank Degroof Petercam, roept volgende commentaren op:

In het kader van de procedure van Wet Continuïteit Onderneming (WCO) van de groep Urbanove, heeft de Handelsrechtbank op 22 december 2016 de reorganisatieplannen gevalideerd en gehomologeerd.

Deze reorganisatieplannen voorzien in de overname van de projecten “Côté verre” in Namen en “Au fil de l’Eau” te Verviers door respectievelijk Besix Red (pool voor vastgoedontwikkeling van de groep Besix) en de vennootschap City Mall.

In december 2016, heeft Banimmo de totale afschrijving van haar schuld van een bedrag van €27,7 Miljoen, intresten inbegrepen bevestigd.

Banimmo finaliseerde op 30 september 2016 de verkoop van 100 % aandelen van de vennootschap Alma Court Invest aan een institutionele investeerder. Deze vennootschap is eigenaar van een kantorengedebouw in Zaventem (periferie van Brussel) ontwikkeld door Banimmo. Het gebouw heeft een oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup> verdeeld over 7 niveaus bovengronds en beschikt over 280 parkeerplaatsen ondergronds. De netto verkoopprijs is gebaseerd op de waarde van het actief van € 30 miljoen. De transactie voorziet dat Banimmo een huurgarantie geeft dat het risico van eventueel vertrek van sommige huurders dekt. Deze provisie werd vastgelegd door de vennootschap op € 1,5 miljoen. Het resultaat van de overdracht van deze participatie bedraagt € 2,5 miljoen.

Op het einde van het jaar heeft Banimmo haar participatie (50 %) in het project Cauchy B (Namen) verkocht aan haar partner (Thomas et Piron Bâtiments). Deze verkoop gebeurde enerzijds door de verkoop van de participatie in de vennootschap Bureau Cauchy B en anderzijds door de terugtrekking van Banimmo uit de tijdelijke vennootschap Cauchy Real Estate Development B. Deze overdrachten hebben niet toegelaten om een resultaat te boeken, maar, in het kader van deze overdracht heeft Banimmo management fees voor een bedrag van € 617.000,00 aan Thomas & Piron gefactureerd.

Ten slotte heeft de verkoop van de vennootschap Tervueren Invest NV, eigenaar van het gebouw Desguin, plaats gevonden in februari 2017 (*cf* 3. *Gebeurtenissen na de jaarafsluiting*).

Deze verkopen maken deel uit van het programma van verkopen voor €190 miljoen dat deel uitmaakt van het strategisch plan voorgesteld door Patrick Mertens, CEO, en dat goedgekeurd werd door de Raad van bestuur van Banimmo; dit plan heeft toegelaten om de schuld van de vennootschap aanzienlijk te verminderen vermits de globale schuldratio (gedefinieerd als netto financiële schuld / balanstotaal) van 71,1 % op 30 juni 2016 gedaald is naar 49,5 % op 31 december 2016.

Voor het gebouw North Plaza heeft Banimmo besloten andere mogelijkheden te zoeken, na lang commercieel gewerkt te hebben op één huurder met een langdurig huurcontract voor dewelke de onderhandelingen niet positief zijn afgelopen. Banimmo benadert nu de markt met een bod voor meerdere huurders en huurcontracten van het type 6/9 met eventueel een verdeling van het actief in 5.000 m<sup>2</sup> en 9.000 m<sup>2</sup> in plaats van 14.000 m<sup>2</sup> met één enkele huurder. Ten gevolge van deze strategie heeft Banimmo een nieuwe impairment test op het gebouw uitgevoerd die, vertrekkende van de schattingswaarde van het gebouw verminderd met het bedrag van de te verrichten werken om het gebouw in een

commerciële staat te brengen, leidt tot het boeken van een waardevermindering van € 12,9 miljoen.

In 2016, ten gevolge van de beslissingen van de bestuursorganen van sommige filialen van Banimmo, heeft deze laatste waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op participaties en schulden op aandeelhoudersvoorschotten moeten boeken teneinde hun waarde op het laagste van de boekwaarde en van de netto waarde van deze participaties te brengen. Het totaal netto gecumuleerd bedrag van deze boekingen geeft een verlies van €5,0 miljoen.

### **3. Belangrijke gebeurtenissen na de jaarafsluiting**

Banimmo heeft op 14 februari 2017 de verkoop van 100 % aandelen van de vennootschap Tervueren Invest NV aan een eerste rang vastgoedspeler getekend.

De vennootschap Tervueren Invest NV is eigenaar van een kantorengedouw in de Desguinlei van 14.000 m<sup>2</sup> gelegen op de Singel van Antwerpen, door Banimmo aangekocht in 2014. Het gebouw is voor 100 % verhuurd aan de Provincie Antwerpen.

De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op de waarde van het gebouw van € 13,25 miljoen, in lijn met de laatste schatting.

Het netto resultaat van de verkoop heeft bijgedragen tot het verminderen van de schuld van de vennootschap.

Deze verkoop maakt deel uit van het verkoopplan besloten in 2016 in het kader van het Strategisch Plan van Banimmo dat de verkoop van “rijpe” projecten voorziet om zich toe te leggen op built-to-suit projecten en op projecten waar ze waarde kan creëren op korte of middellange termijn.

### **4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden**

De raad is niet op de hoogte van omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden, andere dan deze vernoemd in de laatste paragraaf van het vorige punt.

### **5. Onderzoek en ontwikkeling**

Er werden gedurende het boekjaar geen specifieke activiteiten doorgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

### **6. Gebruik van financiële instrumenten**

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

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

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

## **7. Aan de activiteiten verbonden risico's**

Banimmo heeft te maken met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan of verbonden zijn met de sector van de vastgoedontwikkeling, en ook met de risico's die verband houden met de conjunctuur en de financiële wereld. Zo zijn er bijvoorbeeld, zonder dat deze lijst volledig is:

### **Het marktrisico**

Veranderingen in de algemene economische voorwaarden op de markten waar Banimmo activa bezit kunnen een negatief effect hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, op haar ontwikkelingsstrategie en meteen ook op haar groeivoorzichten.

Banimmo hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België, de markt van de retail in Frankrijk.

Dankzij deze diversifiëring zowel qua vakgebieden als qua landen werkt de Vennootschap met verschillende klanten, economische cycli en verkoopvolumes.

De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of in Frankrijk of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen en retail, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven. Dit alles kan een negatieve materiële impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van Banimmo en bijgevolg op haar ontwikkelingsvoorzichten.

Banimmo spreidde haar portefeuille van projecten die in ontwikkeling zijn of ontwikkeld zullen worden, om de impact van de afbrokkeling van de vastgoedmarkt te beperken. Het gaat zowel om een spreiding in de tijd als in de aard van de projecten.

### **Het operationeel risico**

**Banimmo zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of volledig over te dragen.**

De inkomsten van Banimmo komen uit de overdracht van vastgoedprojecten. Bijgevolg kunnen de resultaten van Banimmo aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naargelang het aantal projecten die tijdens het gegeven jaar te koop kunnen aangeboden worden en kunnen verkocht worden.

Bovendien garandeert niets dat Banimmo een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. Wanneer Banimmo bepaalde verkopen niet kan uitvoeren, kunnen de resultaten sterk wisselen.

## **De strategie in vastgoedontwikkeling van Banimmo kan ongepast blijken.**

Met betrekking tot de investeringen in vastgoedontwikkeling voert Banimmo een reeks ramingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere. Deze omvatten ramingen inzake de (potentiële) waarde van een goed en de potentiële return op investering. Die ramingen kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van Banimmo niet meer werkt. Dat zou dan negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de situatie en de financiële vooruitzichten van Banimmo.

Banimmo stelt zich voorzichtig op bij de verwerving en de ontwikkeling van nieuwe projecten en hanteert nauwkeurige selectiecriteria. Elke investering volgt een duidelijk en streng goedkeuringsproces.

## **De ontwikkelingsprojecten van Banimmo zouden vertraging kunnen oplopen of geconfronteerd worden met andere moeilijkheden.**

Vóór elke acquisitie van een project voert Banimmo studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen. Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verwachte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het uitblijven van bewoningsvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de twee landen waar Banimmo actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukkinggroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

Gezien al deze risico's kan Banimmo er nooit vast op rekenen dat al haar ontwikkelingsprojecten (i) binnen de vooropgestelde termijnen kunnen voltooid worden (ii) binnen de budgetten kunnen afgewerkt worden of (iii) gewoonweg ook werkelijk kunnen uitgevoerd worden.

Daarnaast bezit Banimmo bepaalde projecten waarvoor een activa in ontwikkeling voorverhuurd of voorverkocht is aan een derde partij en waarvoor Banimmo een grote aansprakelijkheid kan oplopen wanneer en zo dergelijke projecten niet rond zijn binnen de overeengekomen termijnen.

## **Banimmo kan aansprakelijk gesteld worden voor milieufactoren die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.**

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van Banimmo zijn in de twee landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving om het milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

Dergelijke wetten en regelgeving kunnen ook noodzaken dat Banimmo bepaalde vergunningen of licenties moet krijgen, die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. Banimmo kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en in bepaalde omstandigheden verwerkingskosten) voor een bepaald vervuild goed waarvan ze eigenaar is of zou geweest zijn.

Als vastgoedontwikkelaar kan Banimmo ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor elke afwijking aan de milieuregelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dalen.

### **Banimmo kan haar belangrijkste bedrijfsleiders en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven.**

Als ze haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of er niet in slaagt om deskundig personeel aan te werven, kan dit voor Banimmo betekenen dat ze haar commerciële strategie niet met succes kan uitvoeren.

Banimmo denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van Banimmo, kan houden. Banimmo zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

Het onverwacht verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van Banimmo.

Het beheer van haar leidinggevende teams wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierachter "BBC"), als orgaan van de Raad van Bestuur.

### **Banimmo loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantieklachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.**

In het normale verloop van de activiteiten van Banimmo zijn gerechtelijke procedures, klachten tegen en die uitgaan van Banimmo en van haar dochterondernemingen en arbitrageprocedures waar Banimmo en haar dochterondernemingen bij betrokken zijn, niet uit te sluiten. Banimmo zou nog betrokken kunnen worden bij andere geschillen die worden ingezet door verkopers of kopers van goederen, huurders, contractanten en sub-contractanten, (ex-) medewerkers of andere derden.

In het bijzonder zouden er tegen Banimmo garantieklachten kunnen neergelegd worden die voortvloeien uit kwaliteitsgebreken of titelgebreken inzake de verhuur en de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor bouwgebreken die Banimmo niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.

Banimmo zou ook kunnen blootstaan aan klachten die uitgaan van kopers van haar goederen of als gevolg van verzekeringen en garanties die Banimmo bij de overdracht heeft gegeven op deze goederen.

Banimmo ziet erop toe om deze risico's te beheren met een stelselmatig beleid van intekening op de gepaste verzekeringsdekkingen.

## **Banimmo stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.**

Banimmo staat bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financieringen dat kan voortvloeien uit een tekort aan thesaurie wanneer haar lopende financieringscontracten niet zouden verlengd worden of wanneer ze geen nieuwe financieringen zou kunnen vinden.

Banimmo begint nooit aan de ontwikkeling van een project als de financiering niet verzekerd is voor zijn geraamde ontwikkelingsduur, zowel via interne als externe bronnen.

Banimmo financiert zich bij een aantal Belgische en Franse bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Het Urbanove-dossier heeft aan het imago van Banimmo bij bepaalde financiële instellingen schade berokkend en het management team werkt momenteel aan een herstel van dit imago en van een wederzijdse vertrouwensrelatie.

Voor de periode 2017-2018, staan de firma belangrijke bank- en obligate verplichtingen te wachten. Daarom zal zij een plan in gang zetten van bijkomende verkopen en bilaterale herfinancieringen.

## **Banimmo staat bloot aan een risico dat verband houdt met de rentevoet en dat een materiële impact kan hebben op haar financiële resultaten.**

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is Banimmo onderhevig aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en aan de andere financieringsvoorwaarden.

De financiering van Banimmo steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiftes van 2013 en 2015 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde Banimmo een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

De haalbaarheidsstudies voor elk project steunen op vooruitzichten van rentevoeten op lange termijn.

## **Banimmo staat bloot aan het risico van de regelgeving.**

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, of milieuvergunning. Wanneer de aflevering van dergelijke vergunningen vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van Banimmo.

Bovendien wil de toekenning van een vergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gegaan.

Bovendien moet Banimmo een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien/wijzigen, wat een materiële impact kan hebben op de activiteiten van Banimmo.

## **Banimmo staat bloot aan het risico van de tegenpartij.**

Banimmo heeft contractuele banden met diverse partijen, zoals partners, beleggers, huurders, contractanten, financiële instellingen en architecten. Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van Banimmo. Banimmo schenkt bijzondere aandacht, via geëigende studies, aan de keuze van deze tegenpartijen.

## **Wijzigingen in de regels voor de directe of indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van Banimmo.**

Banimmo is actief in België en in Frankrijk. Wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot de regels voor de directe en indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van Banimmo.

### **8. Kwijting aan de commissaris**

Aan de jaarvergadering wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar 2016.

### **9. Bestaan van bijkantoren**

De exploitatiezetel van de vennootschap bevindt zich te B-1932 Zaventem, Lenneke Marelaan 8.

### **10. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de continuïteit**

De raad van bestuur neemt akte van het artikel 96, 6° van het wetboek van de vennootschappen : “Het jaarverslag bevat een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van boekjaar blijkt.”

Uit de balans op 31 december 2016 blijkt een overgedragen verlies van € 54,4 miljoen voor verdeling van het resultaat, bijgevolg is artikel 96, 6° Code van de vennootschappen is van toepassing.

De belangrijke winstresultaten van de filialen worden niet weergegeven in de jaarrekeningen van Banimmo NV op 31 december 2016. Daaruit volgt dat, omwille van de gecumuleerde verliezen, het netto actief (€32 015 298,51) van Banimmo NV op die datum lager was dan de helft van het maatschappelijk kapitaal.

De Raad van bestuur heeft ondertussen vastgesteld dat de situatie hersteld werd vermits de Franse filiaal SAS Paris Marché Saint Germain, tengevolge van een beslissing van 16 maart 2017, een dividend van € 32 000 000 heeft uitgekeerd aan Banimmo. De Raad van bestuur zal aan de jaarvergadering van 9 mei 2017 het speciaal verslag vereist door artikel 633 van de Vennootschapswet, in hetwelk de



genomen maatregelen beschreven staan, voorleggen en aan de aandeelhouders voorstellen om de activiteiten van de vennootschap verder te zetten.

De Raad van bestuur beslist dat de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit behouden blijft omdat het overgedragen verlies voor een groot deel te wijten is aan waardeverminderingen op toegestane schulden en van aangehouden participaties.

## **11. Personeel**

Op 31 december 2015 telde Banimmo 17 werknemers (13 voltijdse en 4 deeltijdse), allen werkzaam op de exploitatiezetel. De verdeling van de werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2015 telde Banimmo 26 werknemers (21 voltijdse en 5 deeltijdse).

## **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.

## **13. Inkoop van eigen aandelen**

Op 1 januari 2016 was Banimmo eigenaar van 106.620 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht en is niet overgegaan tot verkoop of toewijzing.

Op 31 december 2016 was Banimmo nog eigenaar van 106.620 eigen aandelen.

## **14. Bijzondere bepalingen die van belang zijn ingeval een openbaar overnamebod op de vennootschap wordt uitgebracht**

De 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 is beëindigd op 28 februari 2016 en werd niet vernieuwd. Een nieuwe overeenkomst tussen Affine RE en Strategy, Management and Investments is in werking getreden op 7 april 2016.

Deze twee aandeelhouders controleren zo meer dan 60 % van het kapitaal.

De aandeelhoudersovereenkomst voorziet geen voorkoopmechanisme ingeval van verkoop van hun aandelen.

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 vertrekvergoeding. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur.

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

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van vennootschappen kan de vennootschap de onafhankelijkheid van ten minste één lid van het auditcomité niet bevestigen sinds de algemene vergadering van 10 mei 2016.

Er zal zo snel mogelijk worden overgegaan tot een nieuwe samenstelling van het auditcomité teneinde deze bevestiging te kunnen maken

### **16. Interne controle in uitvoering van de wet van 6 april 2010**

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 organisatie alsook de beschikbaarheid van de leidinggevenden 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.
- Tot slot een benoemings- en remuneratiecomité dat aanbevelingen doet aan de raad van bestuur voor het benoemen van bestuurders, de benoeming van leidinggevenden, de verloningspolitiek van het directiecomité en de evaluatie van de prestaties van de leidinggevenden.

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

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

#### Risicobeheer

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

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 van de interne controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de raad van bestuur van Conferinvest, Grondbank The Loop 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 informaticasystemen.

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 keer per jaar of telkens dit nuttig geacht wordt, bijeen komt. Rekening houdend met de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van de bestaande 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 2016, 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.

## **17. Verklaring betreffende de Corporate Governance**

### **17.1 Referentiecode**

Banimmo hanteert de Belgische Governance Code voor ondernemingen 2009 (hierna de Code) als referentiecode.

### **17.2 Naleving van de Code**

De vennootschap heft zich, op één uitzondering na, aan de Code aangepast: De vennootschap beschikt niet meer over drie onafhankelijke bestuurders door het feit dat ze een vierde opeenvolgend mandaat uitoefenden (art. 526 van de Vennootschapswet) sinds de algemene vergadering van 10 mei 2016, datum op dewelke hun mandaat werd hernieuwd teneinde de raad van bestuur in stand te houden op een beslissende fase van de vennootschap. De raad van bestuur heeft op 7 december 2016 twee onafhankelijke bestuurders aangeduid.

### **17.3 Interne controle en risicobeheer**

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

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

### **17.4 Raad van bestuur en comités**

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

#### **17.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur**

Op 31 december 2016 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld

uit 12 leden, waarvan 2 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code Daems.

In het boekjaar 2016 kwam de raad van bestuur 15 keer samen, waarvan 3 keer via conference call en 2 keer door middel van een unaniem schriftelijk besluit, om volgende belangrijke punten te bespreken :

- de voorbereiding van de jaarrekeningen 2015 (met name het jaarverslag) ;
- het budget 2016 en de opvolging van de vooruitzichten van de thesaurie;
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk, waarvan een project in Montpellier (Frankrijk);
- het ontslag en de benoeming van leden van het directiecomité;
- de hernieuwing van het mandaat van de commissaris;
- de financiële en bankrelaties, het beheer van het gesyndikeerd krediet en het afsluiten van een nieuw gesyndikeerd krediet;
- het aanwerven en benoemen van een nieuwe CEO;
- het wijzigen van de statuten van Banimmo;
- de verkoop van de vennootschap Alma Court Invest;
- de verkoop van Paris Marché Saint-Germain;
- de verkoop van la Halle Secrétan (Frankrijk);
- de opvolging van de lopende onderhandelingen met het oog op de ontwikkeling van Veld 12 in Gent:
  - de verhuring/renovatie van het gebouw North Plaza;
  - de verkoop van de vennootschap Tervueren Invest;
  - de opvolging van het dossier Urbanove;
  - de kapitaalsverhoging van de SAS Paris Marché Saint-Germain;
  - het zoeken van financiering teneinde het eigen kapitaal te versterken;
  - het strategisch plan en
  - het zoeken en benoemen van onafhankelijke bestuurders.

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

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herkiesbaar. Voor de benoemingen die hebben plaatsgevonden gedurende de algemene vergadering van 10 mei 2016 werd de duur van de mandaten vastgesteld op 1 jaar.

De leden van de comités worden benoemd door de raad van bestuur, die hun mandaat op elk moment kan herroepen. De duur van het mandaat van een lid aan een comité kan niet langer zijn dan die van zijn mandaat als bestuurder.

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

##### **Maryse AULAGNON**

Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (39, rue de Washington, 75008 Paris, Frankrijk).

Voorzitster van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 12/12.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016 : 6/6.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016 : 3/3

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Alain CHAUSSARD**

Bestuurder in eigen naam tot 27 juli 2016, lid van het Directiecomité tot 27 juli 2016  
Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, rue de Washington, 75008 Paris, Frankrijk) vanaf 27 juli 2016, en vanaf die datum Vice Voorzitter van de Raad.

Lid van het investeringscomité en lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 12/12.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016 : 2/3.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016 : 3/3

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Didier MALHERBE**

Vaste vertegenwoordiger van Acces et Partners BVBA (Brabantse Prinsenlaan 39, 1170 Watermaal-Bosvoorde) RPR Brussel 0452 367 319

Onafhankelijke bestuurder vanaf 7 december 2016

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 1/1.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Catherine SABOURET**

Onafhankelijke bestuurder vanaf 7 december 2016

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 1/1.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Cyril AULAGNON**

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, rue de Washington, 75008 Paris, Frankrijk).

Vaste vertegenwoordiger van Lyric SaRL (11, Boulevard de Beauséjour, 75016 Paris, Frankrijk) vanaf 27 juli 2016

Bestuurder en lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 11/12.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016 : 2/3.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Didrik van CALOEN**

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

Bestuurder en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 13/13.

Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016: 3/3

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**André BOSMANS**

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

Bestuurder.

Uitvoerend management, lid van het directiecomité en secretaris-generaal vanaf 1 april 2016.

Compliance officer

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 12/13.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

**Dominique de VILLE de GOYET**

Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPR (Nijvel) 0469 114 665).

Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.

Voorzitter van het auditcomité en lid van het investeringscomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 9/13.  
Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016 : 3/3.  
Aanwezigheid op het investeringscomité tijdens het boekjaar 2016 : 3/3  
Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

#### **Patrick BUFFET**

Vaste vertegenwoordiger van PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, Frankrijk).

Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.

Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 11/13.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016 : 6/6.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

#### **Emmanuel van INNIS**

Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult SPRLU (Louisalaan 351, B-1050 Brussel, RPR (Brussel) 0849 246 975).

Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.

Lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2015 : 10/13.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016 : 6/6.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

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

Vaste vertegenwoordiger van Alter SA. (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxemburg) tot 9 mei 2016.

Vaste vertegenwoordiger van Alix SARL. (rue Soumaya, Résidence Shahrazade 3, 5ième étage n° 22 – Palmiers, Casablanca, Maroc) vanaf 9 mei 2016.

Onafhankelijke bestuurder tot 10 mei 2016. Bestuurder vanaf 10 mei 2016.

Lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 12/13.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2016 : 3/3.

Einde mandaat als bestuurder : 9 mei 2017.

#### **Petra SOBRY**

Bestuurder tot 10 mei 2016.

Uitvoerend management en Secretaris Generaal tot 31 maart 2016

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 4/6.

Ontslag als bestuurder : 11 mei 2016.

#### **Patrick MERTENS de WILMARS**

Vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV (Zonneboslaan 40 , 1950 Kraainem, RPR (Brussel) 0834 927 993).

Bestuurder

Uitvoerend management, Lid van het directiecomité en Chief Executive Officer vanaf 10 mei 2016.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2016 : 9/9.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2016 : 6/6.

Einde mandaat als bestuurder : 8 mei 2018.

#### **Directiecomité**

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

Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoren (voor de volledige lijst zie art 21 (c) van de statuten).

Op 31 december 2016, was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld :

1. Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Patrick Mertens de Wilmars. Chief Executive Officer.
2. Damien Darche. Chief Commercial & Operations Officer.
3. ASAP Consulting BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Opsomer. Chief Financial Officer.
4. Olivier Durand Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger Olivier Durand. Directeur Général Banimmo France.
5. André Bosmans Management BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-Generaal.

### 17.5 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in artikelen 532 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan.

Tijdens het boekjaar 2016, werd deze procedure enkel toegepast voor de kapitaalsverhoging van de SAS Paris Marché Saint Germain. Geen enkele andere verrichting heeft de voorafgaande goedkeuring nodig gehad van de Raad van bestuur.

#### **Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.**

De bestuurders Affine R.E., MAB Finances SAS en Alain Chaussard hebben, tijdens de Raad van bestuur van 9 mei 2016, een tegenstrijdig belang van patrimoniale aard ten opzichte van een beslissing van de raad van bestuur.

Conform artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen werd de verklaring van de bestuurders en de redenen die het tegenstrijdig belang dat bestaat uit hoofde van de betrokken bestuurders ingevoerd in het verslag van de Raad van bestuur die de beslissing genomen heeft.

Conform datzelfde artikel, volgt hierna de tekst van de ad hoc Raad van bestuur van 9 mei 2016:

*Mise à disposition par Affine à travers A) la cession d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain par Banimmo SA à Affine RE au prix de 3.069,75 € et B) une augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain de maximum 20 mio € avec une 1<sup>ère</sup> tranche de 5 mio € au prix de 10 € (montant nominal) majoré de 3.059,75 € au titre de prime d'émission avec rachat par la Société Paris Marché Saint Germain des parts détenues par Affine au même prix (3.059,75 €) majoré des frais supportés par Affine et ce au moment de la réalisation de la vente de l'actif.*

*Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA ont informé les autres administrateurs qu'ils avaient un intérêt opposé de nature patrimoniale au sens de*



*l'article 523 du code des sociétés dans le cadre de la transaction entre Banimmo SA à Affine RE décrite ci-dessous. Ils en ont informé le commissaire. Banimmo étant une société cotée les trois administrateurs Monsieur Alain Chaussard, Affine RE et MAB Finances SA n'ont dès lors pas assisté aux délibérations ni participé au vote.*

*Le président a ensuite abordé l'examen de l'ordre du jour :*

- 1. Description de l'opération.*
- 2. Conséquence patrimoniale pour la société : cette opération permettra à Banimmo de bénéficier de liquidités en attendant la réalisation de la vente du projet Paris Marché Saint Germain. L'opération sera neutre pour Banimmo en dehors des frais qu'Affine aura supportés dans le cadre du financement des fonds apportés.*
- 3. Rapport du comité indépendant au conseil d'administration Banimmo SA conformément à l'art. 524 du code des sociétés qui a émis un avis favorable.*
- 4. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'avis du comité indépendant et de ses annexes délibère quant à l'opération prévue.*

*Le conseil constate que la procédure de l'art. 523 et 524 a été respectée.*

*A l'issue de la délibération le conseil décide à l'unanimité de suivre l'avis du comité indépendant et d'approuver l'opération telle que décrite ci-dessus.*

- 5. Le commissaire est invité à rendre une appréciation quant à la fiabilité des données figurant dans l'avis du comité indépendant et dans le procès verbal du conseil d'administration.*

De Raad van bestuur neemt akte van het verslag op datum van 4 mei 2016 van het onafhankelijk Comité aan de Raad van bestuur van Banimmo conform artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen

Conform artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is het verslag van de commissaris hieronder opgenomen:

RAPPORT DU COMMISSAIRE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIETES  
SUITE A LA DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BANIMMO SA  
EN DATE DU 9 MAI 2016

Conformément aux dispositions de l'article 524 du Code des sociétés et à la mission y relative que vous nous avez confiée en notre qualité de commissaire de votre société, nous vous faisons rapport sur les vérifications spécifiques effectuées au regard des données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration concernant la succession d'opérations suivantes : (i) vente d'une action de la SAS Paris Marché Saint Germain détenue par Banimmo SA à Affine RE, (ii) augmentation de capital par Affine RE dans la SAS Paris Marché Saint Germain pour un maximum de 20 millions EUR par émission de 6.515 actions et (iii) réduction de capital non motivée par des pertes, par laquelle la

SAS Paris Marché Saint Germain rachètera les actions détenues par Affine RE, puis les annulera (ci-après l' « Opération »).

Considérant d'une part que l'Opération concerne une transaction entre Banimmo SA et une de ses sociétés liées, soit Affine RE, et d'autre part que les statuts de Banimmo SA requièrent l'accord du Conseil d'administration de Banimmo SA pour cette Opération, le Conseil d'administration de Banimmo SA a mis en œuvre la procédure prévue par l'article 524 § 2 et § 3 du Code des sociétés. L'Opération constitue également un conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des sociétés.

Le Comité des administrateurs indépendants a demandé à un expert indépendant de l'assister dans l'examen des conditions financières de l'Opération.

L'article 524 § 3 du Code des sociétés précise le rôle du commissaire comme suit : « *Le commissaire rend une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration* ».

Les procédures spécifiques de vérification mises en œuvre sont les suivantes :

- a. Prise de connaissance du rapport du Comité des administrateurs indépendants, du rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité et du procès-verbal du Conseil d'administration ;
- b. Constatation que les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité ;
- c. Constatation que la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants ;
- d. Constatation que les paramètres et les méthodologies d'évaluation reprises dans le document de détermination de la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain établi par la direction de Banimmo SA et Affine RE ne comprennent pas d'incohérence par rapport aux informations pertinentes disponibles dans le marché et aux pratiques généralement reconnues en la matière ; et
- e. Constatation de l'application correcte des formules arithmétiques retenues par la direction de Banimmo SA et Affine RE dans le document de détermination de la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain.

A notre avis et sur la base de la mise en œuvre des procédures sus-mentionnées, nos constatations sont les suivantes :

- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité. Nous relevons que le rapport du Comité des administrateurs indépendants indique d'une part que la valeur des actions de

la SAS Paris Marché Saint Germain est déterminée sur la base de l'estimation de la valeur de la société arrêté au 31 décembre 2015 et de la valorisation de son actif immobilier à la valeur de marché à cette date et d'autre part, que l'Opération devra être neutre pour Banimm SA et Affine RE en dehors des frais qu'Affine RE aura à supporter dans le cadre du financement des fonds apportés;

- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants;
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

Conformément à nos normes professionnelles de révision généralement reconnues, nous précisons que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur la valeur de la transaction, ni sur l'opportunité de la décision du Conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre visé par l'article 524 du Code des sociétés et ne peut être employé à d'autres fins. Il est destiné à être joint au procès-verbal du Conseil d'administration appelé à délibérer sur l'Opération et, de même que l'avis du Comité des administrateurs indépendants et l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration, à être repris dans le rapport de gestion.

Bruxelles, le 10 mai 2016

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL  
Commissaire  
Représenté par Xavier Doyen

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

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen (i) de raad van bestuur op en efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is.

### 17.7 Bonus in de vorm van aandelen

De algemene vergadering diende tijdens het boekjaar 2016 niet te beraadslagen over het toekennen van dergelijke bonus.

### 17.8 Remuneratieverslag

17.8.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2016, gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

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

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2016 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren.

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

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2015 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2016.

De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15 000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben.

De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.

De leden van het auditcomité, van het benoemings- en remuneratiecomité en van het investeringscomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1 000 exclusief BTW per vergadering. Deze zitpenningen zijn op jaarbasis geplafonneerd op € 3 000 exclusief BTW voor deelneming aan het auditcomité.

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

- a) De principes waarop de remuneratie gebaseerd is worden hieronder beschreven.  
Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst ondertekend. Deze overeenkomsten werden aan de marktvoorwaarden afgesloten. De jaarlijkse bruto vergoeding is voor elk lid van het directiecomité verschillend. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend.
- b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie: zie a).
- c) er worden geen prestatie gebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend.
- d) het remuneratiebeleid werd niet gewijzigd ten opzichte van het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag.

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

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2016, ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA) elk een bedrag van € 15 000 exclusief BTW, Alter SA ontvangt een bedrag van € 6.250 exclusief BTW, Alix SaRL ontvangt een bedrag van € 8.750 exclusief BTW, Acces et Partners SA en mevrouw Catherine Sabouret ontvangen elk een bedrag van € 1.250 exclusief BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, en SMI BVBA ontvangen een zelfde bedrag van € 15.000 exclusief BTW, André Bosmans Management BVBA ontvangt een bedrag van € 3.750 exclusief BTW, Lyric SaRL ontvangt een bedrag

van € 6.250 exclusief BTW.

Voor het boekjaar 2016 werd een vergoeding van € 3 000 exclusief BTW toegekend aan Icode BVBA, € 2.000 exclusief BTW aan Alix SARL, € 1.000 exclusief BTW aan Alter SA, MAB Finances SAS en Lyric SARL voor hun deelname aan het auditcomité, Een vergoeding van € 6 000 exclusief BTW werd toegekend aan Affine R.E. SA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA voor hun deelname aan het benoemings- en remuneratiecomité. En een vergoeding van € 3 000 werd toegekend aan Icode BVBA, Affine R.E. SA en Strategy Management & Investments BVBA en een vergoeding van € 1 000 exclusief BTW aan MAB Finances SAS voor hun deelname aan de investeringscomités.

Gedurende het boekjaar 2016 hebben twee niet-uitvoerende bestuurders, André Bosmans Management BVBA en Strategy Management & Investments BVBA, een bijzondere opdracht uitgevoerd. Voor dit werk werd hen een vergoeding toegekend van respectievelijk € 15 000 en € 248.191 exclusief BTW.

**17.8.4 Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks toegekend aan Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars (CEO) van € 326.697 exclusief BTW voor de periode van 10 mei tot 31 december 2016.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst :

- a) het basissalaris bedraagt € 226.697 exclusief BTW ;
- b) variabele remuneratie : € 100.000 exclusief BTW;
- c) pensioen : geen enkel bedrag ;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht : geen enkel bedrag.

**17.8.5 Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks toegekend als uitvoerende bestuurder tot 31 juli 2016 aan Alain Chaussard( CEO tot 10 mei 2016) van €130.338 exclusief BTW.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst :

- a) het basissalaris bedraagt € 130.338 exclusief BTW ;
- b) variabele remuneratie : geen enkel bedrag;
- c) pensioen : geen enkel bedrag ;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht : geen enkel bedrag.

**17.8.6 Op globale basis, bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort aan de andere uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt € 2 396.908 exclusief BTW.**

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst :

- a) het basissalaris bedraagt € 1 424.984 exclusief BTW ;
- b) variabele remuneratie : € 792.200 exclusief BTW ;
- c) pensioen : geen enkel bedrag ;
- d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht : € 56.391 exclusief BTW bevattende de levens- invaliditeit- en hospitalisatieverzekering, de sociale bijdrage voor zelfstandigen en

de leasing + brandstof voor een voertuig.

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

e) vergoeding voor einde dienstencontract : € 123.333

17.8.7 Tijdens het boekjaar 2016 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

17.8.8. Voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode dat de 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overeenstemmende vergoeding voor 12 maanden maximum.

## **18. Verscheidenheid binnen de raad van bestuur**

Binnen de raad van bestuur zijn beide geslachten vertegenwoordigd. Banimmo is overigens zeer bekommerd om het representatief karakter van de samenstelling van haar raad van bestuur. De Raad van bestuur telt vandaag twee vrouwen op twaalf leden en voorstellen zullen gemaakt worden in het kader van de hernieuwing van de Raad van Bestuur om, in ieder geval op 1 januari 2019, het minimaal objectief te bereiken zoals voorzien in artikel 518 bis van het wetboek van de vennootschappen, hetzij en derde van de leden van de raad van bestuur van een verschillend geslacht als deze van de andere leden.

Jaarverslag opgemaakt door de raad van bestuur op 23 maart 2017.

AFFINE R.E. SA

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Maryse Aulagnon

MAB FINANCE SAS

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Alain Chaussard

LYRIC SaRL

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Cyril Aulagnon

STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS BVBA

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Didrik van Caloen

WIMER CONSULT GCV

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Patrick Mertens de Wilmars

ANDRE BOSMANS MANAGEMENT BVBA

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Bosmans

ICODE NV

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger Dominique de Ville  
de Goyet

ALIX SARL

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Baron Jacques-  
Etienne de T'Serclaes

PBA SaRL

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger Patrick Buffet

Emmanuel VAN INNIS

ACCESS et PARTNERS BVBA

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger  
Didier Malherbe

Catherine SABOURET