

JAARVERSLAG

OVER DE
GECONSOLIDEERDE
REKENINGEN



Banimmo

www.banimmo.be



1. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

A) OP HET VLAK VAN DE VERHURINGEN

Wat de nieuwe verhuringen betreft, heeft Banimmo een bijzonder vruchtbaar jaar gekend: de totale oppervlakte aan nieuwe verhuringen beslaat 12400 m² en werd vooral gerealiseerd in België binnen de kantorensector.

Zo werd het volledige gebouw H5 (3785 m²) voor lange termijn verhuurd aan Electrabel. Ook het gebouw Alma Court vertoont een bezettingsgraad van 94% dankzij de verhuur van 3916 m² extra oppervlakte. Het kantoorgebouw in La Hulpe heeft zijn situatie eveneens zien verbeteren dankzij de verhuur van 1350 m².

Frankrijk heeft op zich bijna 1000 m² nieuwe verhuringen geregistreerd.

Als gevolg hiervan is de globale bezettingsgraad van de portefeuille gestegen van 78,8% in 2013 naar 82,1% eind 2014. Het kantorensegment heeft een gelijkaardige belangrijke stijging van zijn bezettingsgraad laten optekenen: van 74,3% eind 2013 naar 80,8% in 2014. Binnen dit segment hebben enkel de gebouwen North Plaza (10000 m² beschikbaar), Diamond (4000 m² beschikbaar) en, in mindere mate, Kunst 27 (1100 m² beschikbaar) nog belangrijke niet bezette oppervlaktes. We merken op dat het gebouw North Plaza tussen 3 kandidaten weerhouden werd in het kader van een openbare aanbesteding voor de Europese Commissie. Een beslissing zou in de loop van het eerste semester genomen moeten worden.



Alma Court

B) OP HET VLAK VAN DE ONTWIKKELINGEN

Wat de activa in ontwikkeling in België betreft, werd grote vooruitgang geboekt.

- In België, en meer in het bijzonder op het Tetris Business Park Ghent in Gent, verloopt de constructie van het gebouw met een oppervlakte van 7500 m², waarin de regionale zetel van Deloitte zal worden ondergebracht, volgens de voorziene planning. De oplevering zou in de herfst van dit jaar moeten plaatsvinden. We herinneren eraan dat Deloitte in België en Banimmo eind 2013 een overeenkomst sloten voor de bouw in Gent van de regionale zetel van de internationale audit- en consultancygroep. Het gebouw zal verhuurd worden op basis van een leasingcontract van 15 jaar.
- In Brussel wordt de bouw van de toekomstige zetel van de internationale vennootschap Marsh & Mc Lennan (het Veridis gebouw -6500 m²) verder gezet, met een voorlopige oplevering in maart 2015.
- Banimmo is gestart met de bouw van de nieuwe regionale zetel van BNP Paribas Fortis in Charleroi. Banimmo ging daartoe een partnership aan met de groep IRET om op 50/50 basis de ontwikkeling van dit project te verzekeren. Het gebouw, dat gelegen is aan de Boulevard Tirou in Charleroi, is goed voor een oppervlakte van 8000 m². De bouw is gestart op het einde van het eerste semester van 2014 en de oplevering is gepland voor eind 2015. De huurder zal zijn nieuwe regionale zetel bezetten op basis van een huurcontract van 15 jaar.
- In Namen werden de werken voor een eerste kantoorgebouw (3000 m²) gestart (ontwikkeling Cauchy) voor rekening van een overheid.

In Frankrijk betroffen de ontwikkelingen 4 activa:

- De ontwikkeling van de Galerie Bagatelle in Suresnes, nabij Parijs, werd begin 2014 voltooid en de inhuldiging vond plaats op 11 maart 2014. Deze galerij, die volledig door Banimmo werd gerenoveerd, beslaat een totale oppervlakte van 5300 m² (waarvan 4700 m² verhuurbare oppervlakte) en genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 1,6 miljoen. Ze is opgebouwd rond het merk Monoprix dat op zich alleen al 2400 m² bezet en een aanvulling is op een tiental winkels. Na de herpositionering van de galerij tot een goed einde te hebben gebracht, heeft Banimmo ze in oktober 2014 verkocht aan een institutionele belegger.
- De renovatie van de Halle Secrétan (19de arrondissement van Parijs) verloopt normaal binnen het kader van een VEFA-contract (Vente en Etat Futur d'Achèvement), met een oplevering van de nieuwe galerij in april 2015. We herinneren eraan dat dit gebouw reeds voorverhuurd werd ten belope van 92%.
- De Marché Saint-Germain (6de arrondissement van Parijs) heeft verschillende opmerkelijke evoluties gekend. Allereerst werden de vergunningen bekomen en er is sinds oktober 2014 geen beroep meer tegen mogelijk. De herontwikkelingsfase zal van start gaan in de loop

van het 1ste semester van 2015. Vervolgens bedraagt het voorverhuurpercentage momenteel 67% inclusief 3 eersterangs internationale merken. Momenteel worden er besprekingen gevoerd voor de voorverhuur van de resterende oppervlakte. In dit kader werden intentiebrieven ondertekend waarmee kan worden overgestapt naar de fase van het afsluiten van de huurcontracten. De oplevering van de gerenoveerde galerij zou eind 2016 moeten plaatsvinden.

- Dankzij zijn huursucces heeft Banimmo eind 2014 beslist te starten met de tweede fase van de werkzaamheden aan de galerij Vaugirard (14de arrondissement van Parijs). Deze zouden op het einde van het eerste semester van 2015 afgerond moeten zijn.

Wat de joint ventures betreft, roept de participatie in Urbanove de volgende commentaar op:

- In november laatstleden hebben Immobilière Huon en Banimmo hun partnerschap van 2010 beëindigd. Sindsdien heeft Banimmo 49% van het geheel in handen naast Besix, Bank Degroof en de overheden (Namurinvest en Meusinvest) die gehergroepeerd zijn rond de SRIW. Deze aandeelhouders worden vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur van Urbanove aan wie Banimmo zijn vastgoedexpertise verleent. Het akkoord heeft het eveneens mogelijk gemaakt Urbanove te herfinancieren om de projecten verder te zetten.

C) OP HET VLAK VAN INVESTERINGEN

Om een eersterangs grondreserve op te bouwen die Banimmo zal toelaten om nieuwe "built-to-suit"-projecten te ontwikkelen, heeft de vennootschap in de loop van 2014 in België verschillende acquisities gedaan:

- In april heeft Banimmo 50% van de aandelen verworven van een vennootschap die een terrein van 52 aren in Namen bezit waar ze, samen met de groep Thomas & Piron, een kantoorproject van 15000 m² zal ontwikkelen. Het terrein is gelegen langs de Boulevard Cauchy, vlakbij het trein- en busstation van Namen, en laat de bouw van 3 kantoorgebouwen (7000 m², 5000 m² en 3000 m²) toe, met een gemeenschappelijke parking voor 150 voertuigen en 50 fietsen. De vergunningen werden reeds bekomen. Voor het gebouw van 3000 m², werd een huurcontract voor een lange termijn met een regionale openbare administratie ondertekend.
- Banimmo heeft in mei een vennootschap overgenomen van City Mall die eigenaar is van een erfpachtovereenkomst op een terrein van 7 hectaren in Charleroi voor een prijs van € 7 miljoen. Banimmo bespreekt met de stad Charleroi de studie van een gemengde ontwikkeling rond de door stad gewenste renovatie van het Palais des Expositions.

Banimmo heeft in Frankrijk een onherroepbare belofte tot aankoop ondertekend voor een winkelgalerij gelegen in Pantin (Seine Saint-Denis), een gemeente vlakbij Parijs die via het

openbaar vervoer zoals de Parijse metro en de RER, bereikbaar is. Deze galerij maakt deel uit van een groter vastgoed geheel gelegen in het stadscentrum van Pantin, omvat een veertigtal winkels en heeft een totale oppervlakte van 9500 m². De aankoop betreft een oppervlakte van 4710 m². De resterende gedeelte van de oppervlakte wordt bezet door de supermarkt Leclerc die mede-eigenaar is van de galerij. De ondertekening van de notariële akte vond plaats in januari 2015.

D) OP HET VLAK VAN DESINVESTERINGEN

Banimmo heeft twee desinvesteringen afgesloten:

- Banimmo heeft in juni 2014 100% van de aandelen van de vennootschap Luso Invest verkocht. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw dat gelegen is in Oudergem (Brussel), op de kruising van de Herrmann-Debrouxlaan en de Vorstlaan en dat door Banimmo ontwikkeld wordt op een oppervlakte van 6500 m². Het gebouw zal op basis van een huurcontract van 15 jaar verhuurd worden aan de Belgische dochtervennootschap van de internationale verzekeringsmakelaarsgroep Marsh & McLennan in België. De verkoopprijs van de aandelen is gebaseerd op een waarde van het gebouw van € 23,2 miljoen. Per 31 december 2014 werd een meerwaarde van € 2,5 miljoen geregistreerd in de rekeningen overeenkomstig de vorderingsstaat van de werken.
- In oktober 2014 heeft Banimmo de handelsgalerij Galerie Bagatelle te Suresnes (zie 2.a. Ontwikkelingsactiviteiten) aan een Franse institutionele belegger verkocht voor een nettoverkoopprijs van € 27 miljoen. De bruto meerwaarde voor belastingen bedraagt € 6,5 miljoen.

Deze twee desinvesteringen werden gerealiseerd voor een totaal bedrag van meer dan € 50 miljoen.

Daarnaast heeft Banimmo in november eveneens zijn volledige participatie in Montea (9,2%) verkocht aan verschillende institutionele kopers. De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 25 miljoen. Deze verkoop genereert in 2014 geen meerwaarde. Banimmo had reeds een resultaat van € 10,5 miljoen geregistreerd bij de deconsolidatie van deze vennootschap in 2013.

2. INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

3. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2014 was Banimmo eigenaar van 109298 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht. De aandelen werden gekocht aan een gemiddelde prijs van € 17,04 en waren bestemd voor een stockoptieplan voor het personeel.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Het optie plan voor het personeel werd in januari 2010 opgesteld en liep tot januari 2015. Het personeel heeft geen enkele optie uitgeoefend.

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

A. HUURINKOMSTEN

De netto huuropbrengsten bedragen € 9,0 miljoen tegenover € 9,9 miljoen in 2013.

Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van activa in de loop van 2013 (Rouen, Fontenay, Eragny en Prins B.5). Deze vier activa waren in 2013 goed voor een netto huuropbrengst van € 1,8 miljoen. Deze daling werd grotendeels gecompenseerd door de huuropbrengst van € 1,5 miljoen die gegenereerd werd door de aankoop van een kantoorgebouw (Antwerpen) begin 2014 en nieuwe verhuringen.

Bij een constante perimeter dalen de huurinkomsten met € 0,5 miljoen, vooral ten gevolge van de lopende herstructurering van Marché Saint-Germain die gepaard gaat met uitzettingsregelingen voor de verschillende merken aan lagere huurvoorwaarden.

B. ERELONEN

De erelonen en commissies zijn vrijwel stabiel gebleven op € 1,0 miljoen, tegenover € 0,9 miljoen eind 2013. Deze post stemt voornamelijk overeen met het beheer van de "Dolce"-activa voor rekening van Conferinvest.

C. MEERWAARDE OP VERKOPEN

De meerwaarden op de desinvesteringen hebben een aanzienlijke stijging gekend en bedragen € 9,1 miljoen, tegenover € 4,4 miljoen voor dezelfde periode van vorig jaar. Dit bedrag vertegenwoordigt de meerwaarden die verbonden zijn aan:

- de verkoop van de vennootschap Luso Invest (dat het gebouw Veridis bezit) voor een bedrag van € 2,5 miljoen; er zal nog een resterende meerwaarde geboekt worden in 2015 na het voltooien van de werkzaamheden in maart 2015
- de verkoop van de galerij Bagatelle in oktober 2015 voor een bedrag van € 6,5 miljoen.

D. WERKINGSKOSTEN

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) bedragen € 8,3 miljoen eind 2014 tegenover € 7,6 miljoen eind 2013. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de erelonen verbonden aan de wijziging van de aandeelhouderstructuur in Urbanove.



Dolce La Hulpe Brussels

E. OPERATIONEEL RESULTAAT (EBIT)

Het Operationeel Resultaat (in IFRS) bedraagt € 6,3 miljoen tegenover een verlies van € 5,1 miljoen in 2013.

Deze sterke wijziging vloeit enerzijds voort uit hogere meerwaarden op de verkopen die in 2014 geboekt werden en anderzijds uit niet cash elementen, met name de waarde aanpassingen (IAS 40) op de investeringsgebouwen en de aanpassingen op de gebouwen in stock (IAS 2).

In 2014 waren deze aanpassingen negatief ten bedrage van € 4,3 miljoen, terwijl deze last in 2013 € 12,3 miljoen bedroeg.

F. NETTO FINANCIËLE KOSTEN

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

De financiële lasten verbonden aan de bank- en obligatieschuld bedragen € 8,1 miljoen tegenover € 7,8 miljoen in 2013.

Die interestlast wordt verhoogd met een bijkomende cash last van € 2,7 miljoen, die voortkomt uit de interest indekkingsinstrumenten die grotendeels voortvloeien uit de contractuele verbintenissen van de bankkredieten.

Afgezien van deze financiële cashresultaten, laat de vennootschap een waardeverlies (niet cash) optekenen van € 0,8 miljoen op de dekkingsinstrumenten naar aanleiding van de daling van de langetermijnrentevoeten in 2014. In 2013 liet de



vennootschap een waardewinst (niet cash) van € 2,8 miljoen optekenen op deze dekkingsinstrumenten naar aanleiding van een stijging van de langetermijnrentevoeten die tijdelijk was.

De indekkingsinstrumenten lopen tot 2020. Een groot aantal dekkingscontracten bereikt echter midden 2016 de eindvervaldag, waardoor de financiële last die ermee verbonden is, verminderd zal kunnen worden.

De verhouding netto financiële schulden op het totaal van de balans bedraagt 57,2% tegenover 54,7% in 2013.

G. VENNOOTSCHAPPEN WAAROP VERMOGENSMUTATIE IS TOEGEPAST

De resultaten van de verbonden ondernemingen resulteren in een verlies van € 8,2 miljoen, tegenover een verlies van € 4,4 miljoen in 2013. Dit negatief resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de participatie in Urbanove.

- De negatieve bijdrage van de vennootschap Urbanove bedraagt € 8,4 miljoen en is het resultaat van de bijkomende waardecorrecties op de participatie van Banimmo in deze vennootschap en op de waarde van de projecten.
- Conferinvest, waarin de twee hotels Dolce La Hulpe en Dolce Chantilly zijn ondergebracht, leveren een positieve bijdrage op van € 0,2 miljoen, tegenover een verlies van € 0,1 miljoen in 2013. Deze bijdrage is afkomstig van de site van La Hulpe waarvoor in 2013 een overeenkomst werd ondertekend met de Deloitte University waarbij de

groepering van de opleidingsprogramma's van Deloitte voor de EMEA-regio op de site van Dolce La Hulpe geleid heeft tot een stijging van de omzet. Op de site van Chantilly wordt de activiteit nog steeds belemmerd door de werken aan het hotelcomplex en door een moeilijk algemeen klimaat in Frankrijk. De resultaten van Dolce Chantilly herstellen zich evenwel.

- Grondbank The Loop heeft een positieve (recurrente) bijdrage geleverd van € 0,1 miljoen, wat beter is dan de vorige jaren. De verkoop aan Banimmo van het perceel waarop het gebouw voor Deloitte wordt ontwikkeld, heeft de vennootschap Grondbank The Loop toegelaten een eerste meerwaarde te realiseren. Andere meerwaarden zouden moeten volgen en dit in functie van het ritme van de gerealiseerde ontwikkelingen.
- De andere verbonden vennootschappen, met name Cauchy en Charleroi Tirou Promotion evolueren zoals voorzien en leveren een marginale bijdrage aan het resultaat (verlies van € 0,2 miljoen).

H. BELASTINGEN

De belastingslast (cash) bedraagt € 2,5 miljoen tegenover € 5,9 miljoen in 2013. Deze last is het resultaat van de belasting op de meerwaarde van de verkoop voor de Galerie Bagatelle in Frankrijk. Deze verkoop werd rechtstreeks op het actief geboekt en niet op de vastgoedvennootschap die het project voor zijn rekening nam.

De uitgestelde belastingopbrengst van € 0,7 miljoen omvat verschillende variaties (afgeleide instrumenten, beleggingsgebouwen, enz.).

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

I. NETTORESULTAAT

Het geconsolideerd nettoresultaat van het jaar vertoont een verlies van € 9,3 miljoen, tegenover een verlies van € 13,9 miljoen in 2013. Het volledige verlies dat dit jaar werd opgetekend is toe te schrijven aan non-cashelementen, en voornamelijk de aanpassingen die verbonden zijn aan een definitieve waardevermindering op de participatie van Urbanove en op de financiële interesten op de schuldvordering op Urbanove. De tweede reden houdt verband met de reële waardeschommelingen met betrekking tot beleggingsgebouwen en afgeleide instrumenten.

5. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 82,3 miljoen en voorraden voor een bedrag van € 148,0 miljoen.

De rubriek gebouwen in voorraad noteert lager met een nettodaling van € 4,1 miljoen als gevolg van de verkopen van het jaar (€ 35,6 miljoen), investeringen (€ 22,9 miljoen), acquisities (€ 9,0 miljoen) en waardeverminderingen (€ 0,4 miljoen).

De rubriek financiële activa op lange termijn dalen fors van € 83,6 miljoen naar € 67,9 miljoen. De verkoop van de participatie Montea, de waardevermindering op de participatie

Urbanove en een nieuw voorschot toegekend aan deze vennootschap verklaren deze wijziging.

Het eigen vermogen van de groep en vóór uitkering, bedraagt € 106,9 miljoen, of € 9,41 per aandeel in vergelijking met € 115,7 miljoen eind 2013. De bank- en obligatieschulden zijn relatief stabiel gebleven en bedragen € 198,8 miljoen, tegenover € 199,1 miljoen in 2013.

De schuldratio op het eigen vermogen bedraagt 185% tegenover 172% in 2013.

6. VOORUITZICHTEN EN GEBEURTENISSEN NA DE JAARAFSLUITING

In Gent werd op de site van het toekomstige Outlet Center (52 800 m²) de eerste ontwikkelingsfase gestart door de dochtervennootschap Grondbank The Loop. De eerste vergunning voor de bouw van de parking, de sokkel waarop het Outlet Center zal worden ontwikkeld, werd in januari toegekend. De bouwvergunningaanvragen zouden in de loop van het jaar 2015 moeten worden ingediend.

Voor de site van Rocquencourt (nabij Versailles in het westen van Parijs), die vroeger bezet werd door Mercedes Benz France



Arts 27



en op 31 juli laatstleden is vrijgekomen, heeft Banimmo een akkoord ondertekend met een van de grootste hotelketens ter wereld en de franchise ervan met het oog op de reconversie van de site in een hotel met 267 kamers met 4 of 5 sterren. De vergunningsaanvraag zal begin maart ingediend worden.

Banimmo heeft eind februari een erfpachtovereenkomst ondertekend met een duur van 27 jaar met een gewestelijke waaalse entiteit voor het gebouw C (3000 m²) gelegen aan de Boulevard Cauchy (zie ook punt 2.a. Ontwikkelingsactiviteiten en 2.b. Acquisities).

Banimmo heeft in februari met succes een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 44 miljoen gelanceerd. De obligaties met een looptijd van 5 jaar, komen op 19 februari 2020 op eindvervaldag en genereren een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal enerzijds worden aangewend voor de terugbetaling van het saldo van de obligatie-emissie van 2010 die in juni 2015 vervalt (coupon 5,15%) en anderzijds voor de financiering van de lopende projecten. Deze emissie biedt Banimmo de mogelijkheid haar financieringsbronnen te diversifiëren en de gemiddelde looptijd van haar totale schuld te verhogen. Door het recent heronderhandelen van een bilateraal krediet werden alle financieringen die in 2015 vervallen, aldus geherfinancierd.



7. 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.

8. 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.

In 2014 werden verschillende indekkingsinstrumenten aangekocht om een gedeelte van het renterisico over de periode 2016 tot 2020 in te dekken aan niveaus rond 0.60%.

9. 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 herpositioneringproces van vastgoed, om slechts de voornaamste te vermelden.

10.

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de 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.

JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN



Raket

11. INTERNE CONTROLE EN “CORPORATE GOVERNANCE” VERKLARING

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

De interne controlesystemen houden echter ook rekening met de grootte van de vennootschap (small cap), het beperkte aantal werknemers en een relatief vlakke hiërarchie evenals met de beschikbaarheid van het management voor de dagelijkse werking van de vennootschap.

Controle omgeving

De Raad van Bestuur heeft aan een befaamd extern advieskantoor de opdracht toevertrouwd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingpolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels betreffende bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Dit advieskantoor zal in de loop van 2015 een eerste evaluatieverslag uitbrengen.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 5 belangrijke organen :

- Een Vastgoedcomité (orgaan van het eerste niveau) dat belast is met de opvolging van de vastgoedoperaties stricto sensu en dat aanbevelingen op de investeringen of desinvesteringen in activa formuleert, met het uitvoeren van een capex programma en met de commercialisatie i.e. het “Asset management” in de ruime betekenis. Dit comité handelt in het kader van bevoegdheidsdelegaties verleend door het directiecomité.
- Een Directiecomité dat beslist over de aanbevelingen van het Vastgoedcomité en dat deze, wanneer het bedrag van het engagement dit vereist, voorlegt aan de raad van bestuur; dit comité beslist over alle zaken die de bevoegdheidsgrenzen van het vastgoedcomité overschrijden evenals over elke niet strikte vastgoedmaterie die onder het dagelijks bestuur van de vennootschap valt.
- Een Auditcomité dat zich met de hulp van de commissaris, voornamelijk verzekert van het naleven van de regels inzake verslaggeving van de boekhoudkundige procedures, het bepalen en volgen van de voornaamste vastgoed- en financiële risico's van de vennootschap, het onderzoek

van de rekeningen, het opvolgen van de thesaurie en 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. Dit analyseert de verschillende investeringsdossiers in vastgoed en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.
- Ten slotte werd een Benoemings- en Remuneratiecomité op punt gesteld. Dit stelt de verloningspolitiek vast van het Directiecomité en evalueert de prestaties van de leidinggevenden.

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

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 return voor elk actief.

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

De financiële directie brengt op verzoek van het auditcomité, regelmatig verslag uit over de bij het risicobeheer vastgestelde afwijkingen. De terminologie van deze risico's is trouwens opgesomd in het jaarrapport.

Controle activiteiten

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

Op micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen,

momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap een software op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille. Deze controle werd nog versterkt door een nieuwe en meer performante software voor planning en budgettering.

Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitvoering 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 via een consolidatiesoftware.

Voor de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast, verzekert de vennootschap zich op verschillende manieren van de efficiënte interne controle van die vennootschappen.

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de Raad van bestuur van Conferinvest en Urbanove Shopping Development, benoemt of neemt deel aan de benoemingen van de commissaris en volgt de verslaggeving en het afsluiten van de rekeningen.

De informatie en de communicatie

De controlemiddelen steunen op verschillende informatiesystemen. Het opvolgen van die bestaande systemen en de ondersteuning op het vlak van de uitrusting en het opslaan van informatie is uitbesteed aan een gerenommeerde dienstverlener.

Deze verzekert de snelle recuperatie van de gegevens in geval van een langdurige panne of bij een volledig verlies ten gevolge van overmacht.

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

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

Het verspreiden van occasionele informatie op de markt is de exclusieve bevoegdheid van het directiecomité dat handelt via de CFO en de Secretaris-generaal.

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

Coördinatie

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

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

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

In 2013 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en risicobeheer niet opgenomen in een proces-verbaal, maar het auditcomité heeft een extern kantoor belast om de kwaliteit van de bestaande systemen na te kijken. Het betreft een opdracht van drie jaar waarbij elk jaar specifieke zaken zullen worden geauditeerd en verslag zal worden uitgebracht aan het auditcomité.

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

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine enerzijds en de CEO, Stratefin en de vroegere 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 twee groepen controleren aldus 72,78% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

Indien één van beide groepen haar aandelen wil verkopen, bestaat er tussen hen een voorkooprecht.

In geval van een vriendelijke controlewijziging die een wijziging in het management van de vennootschap zou impliceren, kan geen enkel lid van het management zich op een specifieke overeenkomst beroepen om aanspraak te maken op een uitzonderlijke afkoopsom. Hetzelfde geldt voor de leden van de raad van bestuur. Op te merken valt dat bij het ontslag van het directiecomité of van een van zijn leden, diens aandelen B met preferent dividend dit recht verliezen tenzij zij worden overgenomen door een ander lid van het directieteam.

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

13. DIVIDEND

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar beveelt de Raad van bestuur de jaarvergadering aan om geen dividend uit te keren.

14. KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de jaarvergadering van de aandeelhouders wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2014.

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

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

Opgemaakt te Brussel op 15 april 2014