

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	54.921,53	17.607,05
VASTE ACTIVA		21/28	<u>63.593.072,17</u>	<u>64.466.035,60</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	159.533,15	194.637,45
Materiële vaste activa	6.3	22/27	23.708.661,08	19.113.501,52
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23	40,04	8.097,91
Meubilair en rollend materieel		24	11.647,05	16.912,46
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	23.696.973,99	19.088.491,15
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	39.724.877,94	45.157.896,63
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	35.899.491,56	41.726.977,55
Deelnemingen		280	17.787.545,51	23.337.008,39
Vorderingen		281	18.111.946,05	18.389.969,16
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	1.258.285,46	863.818,16
Deelnemingen		282	375.000,00	375.000,00
Vorderingen		283	883.285,46	488.818,16
Andere financiële vaste activa		284/8	2.567.100,92	2.567.100,92
Aandelen		284	2.566.600,92	2.566.600,92
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	500,00	500,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>63.402.314,55</u>	<u>44.113.447,49</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29	750.000,00	750.000,00
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	750.000,00	750.000,00
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	40.209.143,97	24.013.886,83
Vorraden		30/36	40.209.143,97	24.013.886,83
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	40.209.143,97	24.013.886,83
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	4.141.989,76	6.012.281,63
Handelsvorderingen		40	2.572.403,53	3.619.550,65
Overige vorderingen		41	1.569.586,23	2.392.730,98
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	290.006,40	366.772,80
Eigen aandelen		50	290.006,40	366.772,80
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	17.143.343,08	12.326.062,25
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	867.831,34	644.443,98
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	127.050.308,25	108.597.090,14

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>32.943.693,12</u>	<u>36.830.140,23</u>
Inbreng	6.7.1	10/11	30.392.133,07	30.392.133,07
Kapitaal		10	30.000.000,00	30.000.000,00
Geplaatst kapitaal		100	30.000.000,00	30.000.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101		
Buiten kapitaal		11	392.133,07	392.133,07
Uitgiftepremies		1100/10	392.133,07	392.133,07
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	6.688.930,84	6.765.697,24
Onbeschikbare reserves		130/1	6.688.930,84	6.765.697,24
Wettelijke reserve.....		130	6.398.924,44	6.398.924,44
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312	290.006,40	366.772,80
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-4.137.370,79	-327.690,08
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	<u>1.198.112,77</u>	<u>1.104.947,60</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	1.198.112,77	1.104.947,60
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163	103.173,51	103.173,51
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	1.094.939,26	1.001.774,09
Uitgestelde belastingen		168		

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>92.908.502,36</u>	<u>70.662.002,31</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	73.800.000,00	17.800.710,00
Financiële schulden		170/4	73.800.000,00	15.000.000,00
Achtergestelde leningen		170		15.000.000,00
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	50.000.000,00	
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174	23.800.000,00	
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		2.800.710,00
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	16.103.930,76	49.848.837,10
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		43.800.000,00
Financiële schulden		43	101.722,22	
Kredietinstellingen		430/8	101.722,22	
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	5.078.342,41	4.347.501,73
Leveranciers		440/4	5.078.342,41	4.347.501,73
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	41.051,51	33.962,72
Belastingen		450/3	15.958,00	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	25.093,51	33.962,72
Overige schulden		47/48	10.882.814,62	1.667.372,65
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	3.004.571,60	3.012.455,21
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	127.050.308,25	108.597.090,14

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	2.415.603,27	3.933.742,03
Omzet	6.10	70	1.753.726,85	1.926.158,24
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	661.876,42	2.007.583,79
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	3.339.456,72	8.612.207,31
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		537.527,40
Aankopen		600/8	5.079.312,88	2.883.438,08
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-5.079.312,88	-2.345.910,68
Diensten en diverse goederen		61	3.934.718,37	6.244.508,79
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	405.160,77	1.024.031,80
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.416.805,66	1.447.114,27
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	-3.968.170,57	-1.649.705,82
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	93.165,17	-229.729,10
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.457.777,32	1.238.459,97
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	-923.853,45	-4.678.465,28

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	4.896.383,24	4.466.912,61
Recurrente financiële opbrengsten		75	772.724,50	1.168.152,64
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	720.571,89	1.125.864,20
Opbrengsten uit vlottende activa		751	52.152,61	42.286,27
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9		2,17
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	4.123.658,74	3.298.759,97
Financiële kosten	6.11	65/66B	7.858.976,90	3.540.534,65
Recurrente financiële kosten		65	2.674.974,56	2.910.316,85
Kosten van schulden		650	2.466.995,90	2.775.609,53
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	76.766,40	5.532,90
Andere financiële kosten		652/9	131.212,26	129.174,42
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	5.184.002,34	630.217,80
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	-3.886.447,11	-3.752.087,32
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77		2.098,65
Belastingen		670/3		2.098,65
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-3.886.447,11	-3.754.185,97
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-3.886.447,11	-3.754.185,97

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-4.214.137,19	-49.833.222,98
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-3.886.447,11	-3.754.185,97
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-327.690,08	-46.079.037,01
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		49.505.532,90
aan de inbreng	791		46.079.037,01
aan de reserves	792		3.426.495,89
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-4.137.370,79	-327.690,08
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

**JAARVERSLAG VAN
NV BANIMMO SA**

(STATUTAIRE JAARREKENING)

Bischoffsheimlaan 33
B-1000 Brussel

Ondernemingsnummer 0888.061.724 – RPR Brussel

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Venootschappen heeft de raad van bestuur de eer zijn verslag voor te stellen over de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar 2020.

1 TOELICHTING BIJ DE STATUTAIRE JAARREKENING

De omzet bedraagt € 1.753.727 en is samengesteld uit:

- huuropbrengsten t.b.v. € 1.748.546
- inkomsten voor het verlenen van beheersdiensten t.b.v. € 5.181

Andere bedrijfsopbrengsten bedragen € 661.876 voornamelijk bestaande uit doorfacturering van huurlasten.

De bedrijfskosten bedragen € 3.339.457 en zijn samengesteld uit:

- Diensten en diverse goederen t.b.v. € 3.934.718.
- Bezoldigingen en sociale lasten t.b.v. € 405.161 zijn gedaald t.a.v. vorig boekjaar t.g.v. het outsourcen van ondersteunende diensten aan Patronale Life, door middel van een SLA, sinds augustus 2019;
- Afschrijvingen t.b.v.€ 1.416.806 betreffen in hoofdzaak het gebouw NETWORKS Forest;
- Een waardevermindering van € 11.084 op het terrein Bâle (AES), een waardevermindering van € 14.217 op gebouw Da Vinci H5, een waardevermindering van € 116.985 op het terrein Da Vinci H2 en een terugname van een waardevermindering van € 4.110.457 op het gebouw NETWORKS NØR conform de expertise van onafhankelijke schatters. In het verslag van de schatter is de volgende clausule opgenomen in verband met COVID-19:

“Material valuation uncertainty

In respect of the office and retail sectors, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’ as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt, this explanatory note, including the ‘material valuation uncertainty’ declaration, does not mean that the valuation(s) cannot be relied upon. Rather, this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.”

- Voorzieningen voor risico’s en kosten: toewijzing van voorzieningen aangelegd de laatste jaren t.b.v. € 93.166 betreffen in hoofdzaak de huurwaarborg toegekend in het kader van de aandelenoverdracht van de vennootschap Alma Court Invest met als enig actief het gebouw “Alma Court”;
- Andere bedrijfskosten t.b.v. € 1.457.777 betreffen in hoofdzaak onroerende voorheffing en andere belastingen die niet verhaalbaar zijn bij de huurders.

Het bedrijfsresultaat van het jaar toont een verlies van € 923.854.

De financiële opbrengsten bedragen €4.896.383 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 772.724 hebben betrekking op interesten op leningen die Banimmo heeft toegestaan aan verbonden en geassocieerde ondernemingen;
- De niet-recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 4.123.659 zijn samengesteld uit hoofdzakelijk de fusieboni van Eudip Two NV (€ 2.260.450) en een terugname van waardevermindering op verbonden onderneming SDEC NV(€ 1.663.209),

De financiële kosten bedragen € 7.858.977 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële kosten t.b.v. 2.674.975 die bestaan uit:
 - Intrestlasten op bilaterale leningen t.b.v. € 1.825.107 (lening Patronale Life);
 - Intrestlasten op de obligatielening t.b.v. € 442.500;
 - Andere financiële kosten t.b.v. € 407.368.
- De niet-recurrente financiële kosten t.b.v. € 5.184.002 die bestaan uit de fusiemali van SDEC NV (€ 5.184.002)

Banimmo eindigt het jaar 2020 met een verlies vóór belastingen van € 3.886.447.

Er zijn geen belastingen, het verlies van het boekjaar bedraagt € 3.886.447.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

COMMERCIEËLE- EN HUURACTIVITEITEN

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 78,0%, een daling van 13,5% ten opzichte van 30 juni 2020. Dit is het gevolg van een structurele

leegstaand in het gebouw NETWORKS Forest na het vertrek van Unilever en een inkrimping van de ruimte gehuurd door Electrolux in het gebouw Raketstraat 40. Er zijn in het 2de semester van 2020 geen nieuwe huurcontracten afgesloten of opgezegd.

De volgende verhuringen werden in het 1^{ste} semester van 2020 gerealiseerd op NETWORKS Forest:

- Umedia: 728 m² kantoor
- BePark: 50 parkeerplaatsen.

NETWORKS Forest te Vorst

De structurele leegstaand na het vertrek van Unilever (die nog tot maart 2022 aan haar huurverplichtingen zal voldoen) bedraagt nu iets minder dan 50%. Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met een herinrichting van het atrium en uitbreiding van de diensten, alsook het inrichten van de Networks Smart Hub, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN

a. Ontwikkelingsactiviteiten

De in 2019 opgestarte werven hebben weinig tot geen vertraging opgelopen ondanks van de COVID-19 pandemie.

Terwijl de commercialisatie tussen maart en september 2020 duidelijk vertraagde, is er terug een concrete vraag sinds oktober 2020.

NETWORKS NØR, Noordwijk Brussel

Met dit passief kantoorgebouw van 13.738 m² dat “BREEAM Outstanding” gecertificeerd zal zijn, kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m² in de buurt van een multimodaal transportcentrum. Er werden verschillende offertes opgemaakt en er lopen onderhandelingen voor verhuur. De oplevering is voorzien in december 2021.

b. Acquisities

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2020. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

c. Overdrachten

Er hebben in 2020 geen overdrachten plaatsgevonden.

3 INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

In het voorbije boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar dochterondernemingen, activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

4 EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2020 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2020 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106 620 eigen aandelen.

5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn na balansdatum geen noemenswaardige gebeurtenissen te melden.

6 VOORUITZICHTEN

Banimmo zal in 2021 het lopende ontwikkelingsproject opleveren, nl. NETWORKS NØR (Brussel).

De leegstand in NETWORKS Forest zal worden aangepakt door de verdere herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met herinrichting van het atrium en de uitbreiding van diensten, alsook het inrichten van de **Networks Smart Hub**, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de COVID-19 pandemie bevestigd werden.

Op de gronden gelegen te Ans en Charleroi zullen dit jaar masterplannen worden getekend zodat deze voor toekomstige ontwikkelingen kunnen worden klaargemaakt.

7 AANWIJZINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN GROTE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur heeft, naast de moeilijk in te schatten impact van de COVID 19 crisis (zie ook 10. Aan de activiteiten verbonden risico's en onzekerheden), geen kennis van andere omstandigheden die een merkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap dan deze die in dit jaarverslag werden belicht.

8 GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat de rentevoeten betreft, heeft de vennootschap het beleid gehanteerd om dit risico af te dekken met instrumenten van het type renteswap of met een combinatie van Floors en Caps met gelijkaardige duur en bedragen. Eind 2020 heeft de vennootschap geen enkel dekkingsinstrument meer.

9 AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De vennootschap heeft in haar activiteiten vooral te maken met risico's die verbonden zijn aan de vastgoedmarkt in het algemeen, de risico's inzake het bekomen van financieringen, de huurdersrisico's en hun solvabiliteit en ook het technisch risico dat gepaard gaat met de omschakeling en herpositionering van de onroerende activa, om maar de belangrijkste te noemen.

9.1 Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

De evolutie van de globale economische situatie in de vastgoedmarkt kan een belangrijke ongunstige impact hebben op de waarde van Banimmo's vastgoedportefeuille, haar ontwikkelingsstrategie en tenslotte op haar groeivoorzichten. Op heden is de Banimmo voornamelijk afhankelijk van de condities en economische evolutie in de kantorenmarkt in België waarin de groep zich diversifieert via het aanhouden van activa, bebouwd of niet, in de drie regio's van het land. Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector. De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees of zelfs wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivoorzichten van Banimmo. Banimmo probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur of verkoopovereenkomst) en voor snelle commercialisatie ervan te zorgen.

9.2 De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen kunnen een negatieve impact hebben op de bedrijfsresultaten van Banimmo en/of de impact van in deze sectie opgesomde risico's nog versterken, alsook de kans dat deze zich voordoen

Sinds december 2019 is er een uitbraak van het coronavirus Covid-19, en deze uitbraak heeft sinds het voorjaar van 2020 ook toegeslagen in België. De Covid-19 uitbraak werd door de Wereldgezondheidsorganisatie als een pandemie aangemerkt. Deze pandemie en de maatregelen genomen om de verspreiding van het virus in te dijken zouden een ongunstige impact kunnen hebben op de toekomstige resultaten van Banimmo, alsook op de waarde van bepaalde activa en passiva.

Vele van de risico's met betrekking tot de activiteiten van Banimmo worden mogelijks versterkt door de Covid-19-pandemie. De impact op lange termijn van de Covid-19-pandemie

is op dit ogenblik moeilijk in te schatten aangezien dit afhangt van verscheidene factoren, zoals de duur, de omvang en de intensiteit van de pandemie, de impact op de algemene economische bedrijvigheid en het consumentengedrag in het bijzonder, alsook de maatregelen aangenomen door de overheden (zoals beslissingen tot het sluiten van horeca of winkels, de vrije beweging van personen te verbieden of te beperken of telewerk te verplichten).

De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen in België hebben op heden een beperkte impact gehad op de resultaten van Banimmo (zie verder), weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

In aanvulling op toelichting 10 opgenomen op p. 89 van het jaarverslag van Banimmo 2019 moet vastgesteld worden dat de Franse vennootschap Société de la Tour Eiffel SA (rechtsopvolger van Affine R.E. SA) gezien de Covid-19-pandemie er nog steeds niet is in geslaagd om een koper te vinden voor het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs of voor de aandelen van SAS Paris Vaugirard, eigenaar van het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs. Ook de acties ondernomen sinds einde vierde kwartaal 2019 door Société de la Tour Eiffel SA en haar dochtervennootschap SAS Paris Vaugirard teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren (om ook aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering) werd substantieel bemoeilijkt door de Covid-19-pandemie. Dit zou kunnen inhouden dat wanneer eenmaal deze verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard toch doorgang zou vinden de huidige schuldvordering van Banimmo tbv. EUR 1,4 miljoen verder in waarde zal dalen of zelfs dat de toe te passen waardevermindering gelijk zou zijn aan het totale bedrag van de huidige vordering.

De impact van de ‘tweede en derde golf’ van de Covid-19-pandemie die aanving in België vanaf september 2020 en de gedeeltelijke lockdown vanaf einde oktober en december heeft tot op vandaag opnieuw een beperkte economische impact op de activiteiten van Banimmo, weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

De Covid-19-pandemie kan tot gevolg hebben dat een aantal projecten vertraging oplopen door mogelijke langere wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen bij de overheidsdiensten. De impact hiervan op de resultaten en/of liquiditeitspositie is momenteel moeilijk in te schatten. Als deze risico's (met gemiddelde probabiliteit) zich werkelijk zouden voordoen zal dit zich negatief vertalen naar de dagelijkse kasstromen door de verhoging van de kosten voor geleverde diensten, laattijdige inning of uitstel van bijvoorbeeld huurinkomsten of reeds geplande verkopen, hetgeen tegelijk de verwachte rentabiliteit van de projecten negatief zou kunnen beïnvloeden met als gevolg een lagere bijdrage van één of meerdere projecten in het resultaat van Banimmo.

In het algemeen wenst Banimmo erop te wijzen dat de Covid-19-pandemie een directe impact kan hebben op haar activiteiten wegens de impact op haar eigen personeel. Dit kan zijn door eventuele mortaliteit, doch meer waarschijnlijk door het tijdelijk uitvallen van meerdere werknemers vanwege ziekte, ziekenhuisopname of ziekteverzuim.

9.3 Operationele risico's van de vastgoedmarkt

Het resultaat van Banimmo is afhankelijk van haar vermogen om activa te verkopen of te verhuren aan een prijs die toelaat een winstmarge te genereren die rekening houdt met het totaal eraan verbonden directe en indirecte kosten. Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat. De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

- (i) Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;
- (ii) Projecten van reeds gecommmercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen; en
- (iii) Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

Banimmo werkt in bepaalde gevallen ook met partners waarmee de resultaten maar ook de risico's en onzekerheden verbonden aan projecten worden gedeeld. Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat Banimmo over tot een gedetailleerde analyse van de economische omstandigheden waarin het project op de markt zou komen. Die analyse is gebaseerd op een volledige inschatting van de waarde van het gebouw, de huurwaarde, de marktwaarde, de interesse van de markt voor verkoop of verhuur enz... teneinde de potentiële return op de investering te bepalen.

De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van Banimmo en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen. Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of externe factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz....) zowel bij Banimmo of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz...), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen. Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt Banimmo interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan het werk met betrekking tot de ontwikkeling indien nodig intern overgenomen worden door een andere persoon (een "back up") die onmiddellijk operationeel is. Extern, negotieert Banimmo contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommmercialiseerd is.

De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van Banimmo zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. Banimmo is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete. Banimmo wapent zich tegen die risico's door gedetailleerde analyses van die risico's bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen.

De gebouwen die Banimmo verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico's verbonden aan de huurders, waaronder: insolventie, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz... Banimmo wapent zich tegen die risico's door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico's vast te stellen.

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact van Covid-19 op dat vlak tot op heden zeer beperkt. Er werden geen significante huuropschortingen of -kortingen verleend in 2020 en alle huurgelden werden tijdig geïnd. Er is geen indicatie dat dit zal wijzigen voor 2021 (zie verder in "Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio" en "Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio").

Mogelijks kan Covid-19 een invloed hebben op de commercialisatie van de bestaande leegstand, voornamelijk op Networks Forest (zie hieronder 10.9.2). Echter kan de vraag naar kantoren wijzigen omwille van Covid-19, bijvoorbeeld door een grotere vraag naar satellietkantoren, flexibele werkplekken, grotere oppervlaktes om social distancing toe te laten etc... Dit kan ook opportuniteiten creëren waarop kan worden ingespeeld.

Voor de ontwikkelingen was er wegens Covid-19 een duidelijke vertraging van de commercialisatie in de zomer van 2020. Op vandaag lijkt deze vertraging, althans voor de projecten van Banimmo, voorbij te zijn. De huurniveaus werden niet beïnvloed. De investeringsmarkt zou een correctie van de investeringsrendementen kunnen ondergaan, maar het is nog te vroeg om daar prognoses voor op te stellen.

9.4 Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

Banimmo loopt liquiditeits- en kredietrisico's die zouden kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervalddag na te komen. Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert de groep zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder Patronale Life NV. De financiering van Banimmo berust op vandaag op:

- (i) een achtergestelde lening voor een nominaal bedrag van 15M EUR met vervalddag in juni 2026;
- (ii) een bilateraal krediet voor een nominaal bedrag van 12,5M EUR met vervalddag in juni 2023;

- (iii) De obligatielening voor een nominaal bedrag van 50M EUR met vervaldag in december 2025

9.5 Renterisico

Banimmo financiert haar activiteiten voornamelijk met kredieten met vaste rentevoeten die sterk het risico op een verandering van deze rentevoeten beperken. Een sterke stijging van de rentevoeten in de markt zou dus slechts een geringe invloed hebben op haar huidige verbintenissen, maar riskeert de strategie van de groep te doen evolueren naar nieuwe verbintenissen aan variabele rentevoeten. De opportuniteiten inzake rentevoeten worden aldus herzien bij elke behoefte aan financiering teneinde de best mogelijke optimalisatie te verzekeren.

9.6 Wisselkoersrisico

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

9.7 Kredietrisico

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

9.8 Risico's op geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Sinds een aantal jaren is Banimmo geassocieerd met andere financiële en/of vastgoedinvesteringsgroepen. Voor Banimmo is het doel van deze associaties: (i) omvangrijke projecten uitvoeren waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijvoorbeeld Grondbank The Loop) gedeeld worden; en (ii) vastgoedontwikkelingen uitvoeren waarin de andere investeerders een competentie op financieel gebied en/of in vastgoed inbrengen (bijvoorbeeld de joint venture MC² Development).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde deelnemingen en joint ventures, door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is het invorderbaar karakter van de door Banimmo aan deze ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten door Banimmo (en de andere aandeelhouders). Voor de beoordeling van het invorderbaar karakter van deze voorschotten dient de directie van Banimmo de toekomstige waarde voor deze projecten te schatten en bijgevolg hypothesen te formuleren over de bouwkosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakten (in de projecten

waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

9.9 Concrete risico's

9.9.1 Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio

De economische impact van Covid-19 op bedrijven kan resulteren in het vragen van huuruitstel of -afstel, vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn.

De verhuurportfolio van Banimmo is grotendeels bespaard blijven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden Raket 40 (huurder Electrolux), Da Vinci H5 (huurder Engie Cofely) en een substantieel deel van Networks Forest (huurder Veepee) verhuurd zijn voor lange termijn (gemiddeld nog meer dan 7 jaar) zonder opzegmogelijkheden. Deze drie huurders vertegenwoordigen 81,5% van de huidige huurinkomsten. Ondanks het hoge concentratierisico van huurinkomsten, zijn het bovendien huurders die voorlopig minder of niet gevoelig zijn aan de huidige economische situatie.

9.9.2 Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio

Omwille van de huidige Covid-19 crisis wordt verwacht dat er een druk op de huurprijzen zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet 'core' zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangslocaties. Bij een stijgend aanbod van 'core' gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren aan de vooropgestelde huurprijzen. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 6.200 m² leegstand op Networks Forest. Er is een investeringsprogramma voorzien om dit pand terug aantrekkelijk te maken met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-Covid-19 aan belang gaan winnen. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

9.9.3 Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling

Zowel naar verhuur als naar investeringen zullen 'core' gebouwen blijven aantrekken ten nadele van 'niet-core' gebouwen. Wellicht zullen een aantal bedrijven ook kiezen voor dergelijke gebouwen omwille van de duurzaamheid, het comfort én betere voorzieningen op vlak van hygiëne (bijvoorbeeld betere ventilatie en ruimere oppervlaktes).

Er is op heden 1 speculatief project in ontwikkeling bij Banimmo: Networks NØR, een passief kantoorgebouw, is gelegen in de Noordwijk van Brussel, een up and coming buurt voor kantoren.

Dit is een dergelijk 'core' gebouwen, d.w.z. een modern, veilig en duurzaam (passief, BREAAAM Outstanding) gebouw op een zeer goede locatie.

10 CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de

Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel (tel: 02 710 53 11, fax: 02 710 53 13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888 061 724.

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, 1° van de Belgische wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de Richtlijn 2009/65/EG en aan de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) of gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV). Anderzijds heeft Banimmo sinds 4 december 2019 haar statuten gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van Banimmo (www.banimmo.be).

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 “Belgian Corporate Governance Code 2020” die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de “Code”), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”-regel). Een nieuw “Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019, en beoogt volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden bij in vennootschap. Het charter is integraal beschikbaar op de website van Banimmo (www.banimmo.be).

10.1 Corporate governance verklaring

10.1.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

10.1.2 Naleving van de Code

De vennootschap leeft de Code na met uitzondering van de bepalingen 7.6 et 7.9 van de Code met betrekking tot, enerzijds, de gedeeltelijke remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders onder de vorm van aandelen van de vennootschap, en anderzijds, de verplichting voor uitvoerende bestuurders om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden.

In toepassing van het principe “comply or explain” m.b.t. deze afwijkingen, is de raad van bestuur van oordeel dat het aanhouden van aandelen van de vennootschap door de bestuurders of door de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur een individuele beslissing moet zijn van de desbetreffende bestuurder of lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, zodat de gedeeltelijke remuneratie onder de vorm van aandelen van de vennootschap of de verplichting om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden niet als opportuun worden beschouwd door de raad van bestuur.

10.1.3 Interne controle en “corporate governance” bepaling

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de systemen voor de interne controle en het risicobeheer bij de vennootschap, op basis van de belangrijkste bestanddelen van de interne controle die de wet vastlegt.

De interne controlesystemen houden echter rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het beperkte personeelsbestand en het vrij horizontaal hiërarchisch systeem en ook met de beschikbaarheid van de bedrijfsleiders in de dagelijkse werking van de vennootschap.

De controle-omgeving

De raad van bestuur heeft in het verleden een extern bureau ingeschakeld om de belangrijkste risico's in de vakgebieden van Banimmo te beoordelen. Dit externe bureau deed een eerste evaluatie in 2015, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018. Na de verandering van de referentie aandeelhouder werd in 2019 een outsourcingovereenkomst opgesteld waarin, naast operationele taken, tevens de uitoefening van controlefuncties werd voorzien. Banimmo blijft eindverantwoordelijke voor de goede uitoefening van deze controlefuncties en de opvolging van haar werkzaamheden. In 2019 werd een opvolging uitgevoerd omtrent de belangrijkste risico's en werden volgende risico's weerhouden: de opvolgingsprocedures omtrent projectmanagement, toewijzing van interne verantwoordelijkheden en de regels voor delegatie van bevoegdheden.

Ter ondersteuning van de interne controle werd de corporate governance structuur van de onderneming opgebouwd rond vijf belangrijke organen:

- Een **Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur** dat zijn aanbevelingen doet aan de raad van bestuur; het doet ook uitspraak over elke materie die niet strikt met vastgoed te maken heeft, maar wel relevant is voor het dagelijks beheer van de vennootschap.
- Een **audit en risicocomité** dat zich vergewist van de naleving van de verslagregels en de boekhoudprocedures, de kwantificatie en de opvolging van de belangrijkste financiële en vastgoedrisico's voor de vennootschap, het onderzoek van de rekeningen, de opvolging van de kasstromen en de kwaliteit van de financiële informatie die op de markt verspreid wordt. Het brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur. Het kan zich over elk punt buigen dat het nuttig acht.
- Een **investeringscomité** dat de investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.
- Een **remuneratie- en benoemingscomité** dat aan de raad van bestuur voorstellen doet voor de benoeming van bestuurders, de aanstelling van de bedrijfsleiders, het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.
- Een **comité van onafhankelijke bestuurders**, samengesteld uit 3 onafhankelijke bestuurders, dat beschikt over de bevoegdheden geregeld in Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De werking van elk orgaan ligt vast in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan iedere betrokken partij. De interne processen worden in een schriftelijke formele vorm gegoten.

De hoeksteen van de hele constructie, het Corporate Governance Charter, is te vinden op de officiële website van de vennootschap.

Risicobeheer

De vennootschap stippelt haar beleid van vastgoedinvesteringen uit zowel op grond van het gekozen type actief als van zijn relatieve gewicht in de portefeuille, de beoogde rentabiliteit en financiële return voor elk actief.

Op verzoek van het audit- en risicocomité maakt de dagelijkse leiding geregeld een overzicht van de eventuele vastgestelde afwijkingen in de beheersing van deze risico's.

Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

Micro-economisch, d.w.z. voor elk onroerend actief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc tools, momenteel in Excel, maar gestandaardiseerd voor de variabele parameters.

Tegelijk implementeerde de vennootschap een specifieke software voor het vastgoedbeheer die elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een onroerend actief in portefeuille. Deze controle wordt versterkt door een nog beter presterende planning- en budgetteringstool.

Macro-economisch beschikt de vennootschap over een analytische boekhoudsoftware om eventuele afwijkingen in de uitvoering van de beslissingen uit te lichten. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam dat onder toezicht van de financiële directie staat. De omzetting van deze gegevens in IFRS-principes gebeurt met een consolidatiesoftware.

De efficiëntie van de interne controle bij de geassocieerde deelnemingen en joint ventures wordt op verschillende manieren gegarandeerd:

Voor Conferinvest, Grondbank The Loop, MC² Development en Urbanove Shopping Development zetelt Banimmo in de raden van bestuur of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt de rapportering en de afsluiting van de rekeningen op.

Informatie en communicatie

Diverse informaticasystemen ondersteunen de controletools.

Het opvolgen van deze bestaande tools en de support op het vlak van uitrusting en opslag zijn uitbesteed aan een kwalitatieve dienstverlener. Deze waarborgt dat gegevens snel kunnen opgehaald worden bij langdurige storings- of indien ze door overmacht verloren zouden gaan.

De bekendmaking van de nodige informatie aan de markt is de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het audit- comité en van de raad van bestuur wat de periodieke informatie betreft.

De publicatiekalenders worden een jaar vooraf opgesteld, zodat de mededelingen geen vertraging oplopen.

Voor gerichte mededelingen aan de markt is enkel het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur bevoegd.

De functie van "compliance officer" wordt sinds midden 2019 uitgeoefend door een juridische medewerker, die hiertoe werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Corporate Governance Charter, de Banimmo Dealing Code en algemener de ethiek, wordt hem voor advies voorgelegd.

Begeleiding

Alle bepalingen en procedures in verband met de voorstelling van de financiële staten en ook de opvolging van de kasstroom vallen onder de verantwoordelijkheid van de dagelijkse leiding. Deze brengt geregeld verslag uit aan het audit- en risicocomité, dat drie keer per jaar samenkomt of telkens als het dit nodig acht.

Gezien de aanpassingen aan de structuur van de vennootschap achtte het audit en risicocomité het nuttig om een interne auditfunctie in het leven te roepen. Ze doet hiervoor

sinds 2019 een beroep op de interne auditeur van haar nieuwe referentieaandeelhouder. Om de invulling en de verantwoordelijkheden van deze functie te beschrijven werd eind 2019 een interne audit charter opgesteld. Er zal verder een jaarlijkse interne audit planning worden opgemaakt. De interne auditeur wordt uitgenodigd voor de vergaderingen van het audit en risicocomité en bespreekt hierop een stand van zaken van de werkzaamheden. De werkzaamheden van de interne auditeur betreffen onder meer het uitvoeren van opdrachten omtrent de efficiëntie van de systemen voor de controle en het risicobeheer, de kwaliteit van de bestaande systemen te toetsen en aanbevelingen te doen voor verbeteringen. Verder wordt de interne auditeur op proactieve wijze betrokken bij maatregelen ter versteviging van de interne controle omgeving.

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch. De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité.

10.1.4 Raad van bestuur en comités

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

10.1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2020 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2020 kwam de raad van bestuur (“RVB”) 11 keer samen, waarvan 9 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- de fusie door overneming gelijkgestelde rechtshandeling door Banimmo van haar filialen S.D.E.C. en EudipTwo;
- de vereenvoudigde vereffening van de filialen Immo Koningslo, Conferinvest en Magellin;
- de aflossing van de 45 miljoen euro bond (aflopend in februari 2020) en de toekenning van de 28 miljoen euro brugfinanciering door Patronale Life;
- de herfinanciering van de bestaande vastgoedportefeuille;
- de nieuwe Corporate Identity van Banimmo ;
- de geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen 2019;
- de analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, namelijk :
 - o schetsontwerp en haalbaarheid Networks Gent Fase 2
 - o Bonne Fortune (Ans)
 - o bouwbudget en haalbaarheid voor Networks NØR
 - o strategie Networks Forest
- Covid-19 ;
- de cost control reporting en de cash planning;
- de herfinanciering van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life;
- de verkoop van aandelen MC² Development aan Belfius Insurance;
- het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag 2020;
- de financieringsbehoeften en financieringsmogelijkheden alsmede hun impact op het business plan;
- de jaarrekeningen 2019 van het ontbonden en overgenomen filiaal SDEC;
- de uitgifte van een nieuwe bond 2020.

10.1.4.2 *Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités*

Het **audit- en risicocomité** (“ARC”) is in 2020 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2019 en deze van het eerste halfjaar van 2020.

Volgende specifieke punten werden door het audit- en risicocomité behandeld:

- de jaarlijkse financiële resultaten 2019;
- de interne audit (Audit & Risk Committee Charter, Internal Audit Charter, interne controle over ontwikkelings- en commerciële processen, corporate governance en dagelijkse verrichtingen, opstellen van formele documentatie in finance, IT migratie, audit planning);
- de Key Performance Indicators van de outsourcing overeenkomst tussen Banimmo en Patronale Life;
- de juridische en fiscale risico's;
- de halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2020;
- de nieuwe financiering Triodos op Raket 40;
- de financieringsbehoefte 2020-2023 in functie van het bijgewerkt business plan;
- de verplichtingen inzake belastingen en iXBRL;
- de uitgifte van een nieuwe bond 2020.

Het audit- en risicocomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het **benoemings- en remuneratiecomité** (“BRC”) is in 2020 twee keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- de variabele vergoedingen en bonussen voor 2019 voor de medewerkers en de leden van het directiecomité;
- de objectieven 2020 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- de bonussen voor 2020 voor de medewerkers;
- de verplichting van het opstellen van een remuneratiebeleid in het kader van het bevorderen van de lange termijn-betrokkenheid van de aandeelhouders (wet van 28 april 2020).

Het remuneratie- en benoemingscomité is overgegaan tot de beoordeling van zijn eigen efficiëntie.

Het **investeringscomité** (“IC”) is 3 keer samengekomen in 2020 om onder andere te beraadslagen over:

- het businessplan 2020-2025;
- de haalbaarheid van Networks Gent (One & Two);
- de master planning en de methodologie van ontwikkelingsmilestones;
- het voorstel van ontwikkeling op Veld3 en/of Veld5 (Networks Gent);
- de haalbaarheid van het project Louvain-la-Neuve alsmede de toewijzing van de aannemer;
- de cost control reporting;
- het stappenplan voor Bonne Fortune (Ans);
- de outsourcing van parkings (principe);
- het budget voor Networks NOR;
- de Covid-19;
- de strategie voor Networks Forest.

Het **comité van onafhankelijke bestuurders** (“COB”) is 3 maal samengekomen in 2020 om onder andere te beraadslagen over:

- de aflossing van de 45 miljoen euro bond (aflopend in februari 2020) en de toekenning van de 28 miljoen euro brugfinanciering door Patronale Life;
- de herfinanciering van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life.

10.1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités

De bestuurders worden voor een periode van maximum 6 jaar benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herverkiesbaar.

Raad van bestuur

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aan- wezig AC 2020	Aan- wezig ARC 2020	Aan- wezig IC 2020	Aan- wezig BRC 2020
Patronale Real Estate NV(Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	8/13	-	3/3	2/2
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Filip Moeykens	19/11/2018	10/05/2022	11/13	3/3	-	-
Mylecke NV Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: Hendrik Danneels	27/05/2019	10/05/2022	11/13	-	2/3	-
Lares Real Estate BV Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne	19/11/2018	10/05/2022	13/13	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	12/13	-	-	-
André Bosmans Management BV Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: André Bosmans	09/05/2017	10/05/2022	12/13	-	-	-
Jo De Clercq Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° BV Van Schoonbekerstraat 36 (bus 401) 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	13/13	3/3	-	2/2
A. Schryvers BV (handelsbenaming: S-Advice & Management) Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
GCA Consult BV Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge Vaste vertegenwoordiger: Griet Cappelle	22/11/2018	12/05/2020	0/4	-	0/1	-
Access & Partners BV Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel	09/05/2017	10/05/2022	13/13	3/3	-	2/2

Vaste vertegenwoordiger: Didier Malherbe						

Raad van bestuur op 31 december 2020

Werner Van Walle

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV.

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité, lid van het investeringscomité.

Werner Van Walle is wat men noemt een self-made man en een echte ondernemer.

Hij richtte sedert 1989 verschillende bouwgerelateerde bedrijven op onder de koepel Advanced Building Concepts. Wegens explosieve groei van zijn ondernemingen studeerde hij gedurende de jaren 1999 tot 2002 aan de Vlerick Managementschool Gent om tenslotte de ABC-werkmaatschappijen allemaal te verkopen.

In 2002 nam hij samen met Filip Moeykens Patronale Hypotheek Maatschappij over, het bedrijf dat in 15 jaar tijd uitgroeide van een mini-speler op de Belgische financiële markt tot de huidige Patronale.

In de Patronale Group zitten onder meer Patronale Life, een Belgische levensverzekeringsmaatschappij, Patronale Solar dat investeert in zonnepanelenparken en Patronale Real Estate dat sedert 2014 een logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille uitbouwde.

Werner Van Walle is Chief Investment Officer en Voorzitter van het Kredietcomité van Patronale Life

Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

In de jaren 2013 tot 2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voordien werkte hij meer dan tien jaar bij Leasinvest en Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochtermaatschappij. Hij startte zijn loopbaan in de bouw.

Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo

Laurent Calonne is burgerlijk ingenieur bouwkunde van de Vrije Universiteit Brussel.

André Bosmans

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

Bestuurder.

André Bosmans studeerde af als licentiaat in de rechten aan de RUG. In 1978 behaalde hij ook een licentie notariaat aan de RUG. Hij bouwde beroepservaring op in verschillende vakgebieden, onder meer als advocaat-stagiair en kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij tevens bij Imofo, een dochter van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed.

Van 1996 tot midden 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo en sinds 2011 is hij ook bestuurder van Banimmo. Hij was opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo van 1 april 2016 tot eind 2018.

Hij is bestuurder van verschillende vennootschappen (onder meer GBTL, Vedis, Inclusio, enz.), onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpijler van Participatie Maatschappij Vlaanderen en ook lid van het directiecomité van Belgian Land. Hij is voorzitter van de raad van bestuur van de GVV Inclusio.

Didier Malherbe

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV.

Onafhankelijke bestuurder, lid van het remuneratie- en benoemingscomité en lid van het audit- en risicocomité.

Didier Malherbe is de voorzitter van de raad van bestuur van BCI-Pharma, een biotechnologische onderneming actief in Luik en Montpellier.

Als licentiaat in de rechten van de UCL begon hij zijn carrière als adviseur en daarna kabinetschef bij de Waalse, de Brusselse en de federale regeringen. In 1993 koos hij voor de privésector, nadat hij een MBA behaalde aan de universiteit G. Washington (USA). Hij werkte dan achtereenvolgens voor Spadel, Bellsouth (USA), om dan aan het hoofd te komen van de buitenlandse relaties van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO).

Didier Malherbe was gedelegeerd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB tussen 2006 en februari 2021. Hij is ook de oprichter van het Salon van de Student en van de European Business Summit. Hij was voorzitter van het beheerscomité van FOREM (de Waalse overheidsdienst voor werkgelegenheid en opleiding) van 2016 tot 2020. Hij is voorzitter van de Raad van Bel V (reglementaire controles in nucleaire installaties).

Didier Malherbe is tevens bestuurder en voorzitter van het auditcomité van het Belgisch Agentschap voor Buitenlandse Handel, lid van de raad van bestuur van Union Wallonne des Entreprises (UWE) en van de Université Catholique de Louvain (UCLouvain).

Annette Vermeiren

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

Onafhankelijke bestuurder, voorzitter van het audit- en risicocomité, voorzitter van het comité van onafhankelijke bestuurders en lid van het remuneratie- en benoemingscomité.

Annette Vermeiren heeft meer dan 36 jaar leidinggevende ervaring in de banksector, die zij opbouwde bij BNP Paribas Fortis en Chase Manhattan Bank, in Corporate Banking en Credit & Risk Management. Zij bouwde er onder meer een grote deskundigheid op in bedrijfs- en vastgoedfinanciering, risicobeheer en corporate governance.

Zij is tevens onafhankelijk bestuurder in de GVBF Forum Estates NV, een investeringsfonds gespecialiseerd in supermarkten. Verder ondersteunt zij de sociale werking voor zorgbehoevenden en kindewelzijn als bestuurder in de private stichting VZW SOREA en als lid van de Raad van Advies van de VZW For a Better Life.

Annette Vermeiren heeft een Master in Toegepaste Economische Wetenschappen van de Universiteit Antwerpen en is tevens gecertificeerd door Guberna.

Ann Schryvers

Vaste vertegenwoordiger van S-Advice & Management BV.

Onafhankelijke bestuurder, lid van het investeringscomité.

Ann Schryvers heeft een ruime vastgoedervaring, vooral in retail vastgoed. Ze is sinds 2011 consultant voor AG Real Estate, één van de grootste investeerders van het land. Ze staat er in voor de commerciële begeleiding en verhuring van winkelportfolio en -projecten in Brussel, Gent, Luik, ...

Ze vertegenwoordigt AG Real Estate eveneens in het investeringscomité van de GVV Ascencio.

Vóór AG RE werkte Ann Schryvers voor tal van bedrijven zoals Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, enz. Van eind 1994 tot begin 2006 werkte ze ook voor Banimmo, waarvoor ze heel wat investeringen en ontwikkelingen beheerde.

Jo De Clercq

Onafhankelijke bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed. Hij is momenteel Consultant bij Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen, waar hij begin 2018 als Managing Director startte.

Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij verantwoordelijk was voor de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

Zijn vroegere carrière bracht hem bij Pricoa, JLL, Rogib, enz., steeds in de vastgoedsector.

Jo De Clercq is niet uitvoerend bestuurder van een aantal investeringsfondsen die beheerd worden door Revive, partner bij Alter Reim en lid van het ULI en van de BVS.

Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.

Filip Moeykens

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

Ondervoorzitter van de raad van bestuur, lid van het audit- en risicocomité.

Van 1992 tot 2006 was hij zaakvoerder van een accountants- en belastingconsulentenkantoor. In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life.

Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale Group, onder meer bij Patronale Solar en Patronale Real Estate.

Hij is eveneens lid van de Universiteitsraad en van het auditcomité van de Vrije Universiteit Brussel.

Filip Moeykens is handelsingenieur van de Solvay Business School (Vrije Universiteit Brussel) en heeft een postgraduaat bedrijfsfiscaliteit en fiscaal recht.

Hendrik Danneels

Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

Aandeelhouder, vast vertegenwoordiger en bestuurder van tal van vastgoed- en ontwikkelingsvennootschappen.

Hendrik Danneels is zijn carrière gestart in de bankwereld maar al snel nam de voorliefde voor vastgoed de bovenhand.

Hij ontwikkelde in binnen-en buitenland reeds meer dan 4 000 appartementen, 400 000 m² retail en 100 000 m² kantoren.

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

- Ontwikkelen van vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van verhuurd vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van participaties in andere vennootschappen.

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Bestuurder.

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen ervaring in vastgoed, in de eerste plaats als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN, en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development. Zij is in oktober 2019 aangesteld als Chief Operations Officer van Banimmo.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.

10.1.5 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur op 31 decemer 2020

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2020, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:

Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Chief Executive Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Laurent Calonne heeft Banimmo vervoegd in november 2018 als Chief Investment Officer.

Hij beschikt over een gedegen vastgoedervaring. In de periode 2013-2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voorheen werkte hij gedurende meer dan 10 jaar bij Leasinvest & Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochteronderneming. Hij startte zijn carrière in de bouw.

Laurent Calonne is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Chief Operations Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Liesbeth Keymeulen heeft Banimmo vervoegd in oktober 2019 als Chief Operations Officer en neemt in die hoedanigheid het operationeel beheer van de vastgoedactiviteiten waar.

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen vastgoedervaring, vooreerst als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.

Damien Darche

Vaste vertegenwoordiger van Aedefficio BV.

Chief Development Officer.

Damien Darche heeft Banimmo vervoegd in januari 2001 waar hij met succes verschillende ontwikkelingsprojecten in België en het Groothertogdom Luxemburg heeft afgeleverd,

namelijk voor de Europese Commissie, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP Paribas,...

Damien Darche is burgerlijk ingenieur (UCL). Hij heeft een ruime professionele ervaring, vooreerst in algemene aanneming bij Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998), en vervolgens als vastgoedconsultant bij Colliers (ex-DBAssociates) (1998-2000).

Sven Dumortier

Vaste vertegenwoordiger van Mandovert Ires BV.

Chief Technology Officer.

Sven Dumortier heeft Banimmo vervoegd in september 2019. Hij is een projectmanager met veel ervaring in hoogbouw en burgerlijke projecten. Na het behalen van zijn diploma als doctor in de toegepaste wetenschappen, heeft hij gedurende 16 jaar gewerkt voor het studiebureau van Besix. Na de leiding over grote projecten gedurende meerdere jaren als beheerder ervan, was hij tussen 2010 en 2016 Engineering Manager verantwoordelijk voor het algemeen beheer van het interne studiebureau. In 2016, vertrok hij naar DEME waar hij de cel projectmanagement heeft uitgebouwd.

Sven Dumortier is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.

10.1.6 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochterondernemingen. Elke verrichting die plaatsvindt tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen enerzijds en een bestuurder of een lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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.

10.1.7 Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

Informatie over de belangrijkste kenmerken van het proces voor de beoordeling van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders.

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

10.1.8 Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2020 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

10.1.9 Remuneratieverslag

10.1.9.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2020 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, 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 3:6 §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dan de uitvoerende bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur.

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur die in het boekjaar 2020 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren.

Het remuneratie- en benoemingscomité blijft op de hoogte van de marktpraktijken en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.

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

- a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestaties.
 - De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
 - De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
 - Voor de personen belast met het dagelijks bestuur heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken afgevaardigde van het dagelijks bestuur.
- b) Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:
 - De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15 000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar).
 - De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1 000 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorziet.
 - Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste bruto-remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.
- c) De kenmerken van de prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven.
- d) De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd, maar het is wel voorzien dat dit voor het volgende boekjaar gewijzigd zal worden.

10.1.9.3 De criteria voor de evaluatie van de prestaties in het licht van de objectieven, indicatie van de evaluatieperiode en beschrijving van de methodes die worden toegepast om na te zien of aan die prestatiecriteria voldaan is.

De prestaties van de uitvoerende bestuurders en de personen gelast met het dagelijks bestuur worden geval per geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot 31 december), door het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") op basis van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur. Het benoemings- en remuneratiecomité legt zijn advies over de evaluaties en het al dan niet bereiken van de objectieven voor aan de Raad van Bestuur, die de evaluatie van de prestatie t.o.v. de objectieven al dan niet goedkeurt.

10.1.9.4 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, komt voor 2020 op € 171 476, ex-BTW.

De vergoedingen worden als volgt uitgesplitst :

		Vergoeding toegekend voor deelname aan :				Totaal
		Raad van Bestuur	RBC*	ARC**	IKC***	Comités van onafhankelijke bestuurders
Onafhankelijke bestuurder	Granville Consultants & Co BV	15.000	2.000	3.000	6.000	26.000
Onafhankelijke bestuurder	Access & Partners BV	15.000	2.000	3.000	3.000	23.000
Onafhankelijke bestuurder	Johann De Clercq	15.000		6.000	3.000	24.000
Onafhankelijke bestuurder	Ann Schryvers BV	15.000		3.000		18.000
Onafhankelijke bestuurder	GCA Consult BV	5.476				5.476
Niet-uitvoerende bestuurder	Patronale Real Estate NV	15.000	4.000		3.000	22.000
Niet-uitvoerende bestuurder	Patronale Life NV	15.000		3.000		18.000
Niet-uitvoerende bestuurder	MVL ecke NV	15.000			2.000	17.000
Niet-uitvoerende bestuurder	André Bosmans Management BV	15.000				15.000
						171.476

* Remuneratie- en Benoemingscomité

** Audit en Risicocomité

*** Investeringscomité

10.1.9.5 Globaal bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 1 040 518 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- de basisremuneratie bedraagt € 982 539 ex-BTW;
- de variabele remuneratie: € 57 979 ex-BTW;
- pensioen: geen enkel bedrag;
- de 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: € 0.

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

e) vergoeding voor einde contract: € 0.

De uitsplitsing per lid van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur is als volgt:

	Lares Real Estate BV CEO wv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO wv. Liesbeth Keymeulen	Aedefficio SRL CDO wv. Damien Darche	Mundovert IRES BV CTO wv. Sven Dumortier
Basisvergoeding	241.596	230.400	300.000	210.543
Variabele vergoeding	20.360	19.922	-	17.697
Totaal	261.956	250.322	300.000	228.240

Tijdens het boekjaar 2020 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

10.1.9.6 Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode die 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overeenstemmende vergoeding van 12 maanden maximum, en ze voorzien het recht op terugvordering van de toegekende variabele vergoeding.

10.2 Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is.

Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders.

Op 31 december 2020 zijn er 7 mannelijke en 3 vrouwelijke bestuurders.

10.3 Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter is David Diaz (Legal Advisor Patronale Life NV) de Compliance Officer van Banimmo. De Compliance Officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap door leidinggevende personen, werknemers of personen die er nauw mee verwant zijn, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

10.3.1 Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

De Compliance Officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die toegang hebben tot informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft. Hij dient te zorgen dat de betrokkenen in kennis worden gesteld van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien dient de Compliance Officer ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde “Gesloten Periodes” en de “Verboden Periodes” bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de (met inbegrip van afgeleide) financiële instrumenten van Banimmo, voor de leidinggevende personen van Banimmo, de werknemers van Banimmo, voor elke andere persoon die voorkomt op hogervermelde lijst, alsook voor elke persoon die

er nauw mee verwant is. Het gaat om de volgende “Gesloten Periodes” en “Verboden Periodes”:

- “Gesloten Periode”: de periode van 30 kalenderdagen die voorafgaat aan de bekendmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap.
- “Verboden Periode”: elke periode die begint op het moment waarop de vennootschap de FSMA inlicht van haar beslissing op de publicatie van voorwetenschap uit te stellen in overeenstemming met de wet, en die eindigt op het moment waarop die voorwetenschap bekend is gemaakt of niet meer relevant is.

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde “Gesloten Periode” voor het volgende boekjaar mee.

10.3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

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

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

De leidinggevende personen of werknemers moeten vervolgens aan de Compliance Officer de realisatie van de transactie bevestigen binnen de 2 daaropvolgende kalenderdagen.

De leidinggevende personen of elke met hen nauw verwante persoon moeten eveneens de FSMA in kennis stellen van de transacties in financiële instrumenten (met inbegrip van afgeleide) van Banimmo die voor eigen rekening worden uitgevoerd. De hierboven bedoelde informatieplicht moet uiterlijk binnen 3 werkdagen na het uitvoeren van de transactie worden nageleefd.

10.4 Regels ter voorkoming van belangenconflicten

Bij weten van Banimmo, en met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), hebben de bestuurders geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de vennootschap kan ontstaan.

De raad van bestuur van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochterondernemingen, en anderzijds elke bestuurder of elk lid van het collegiaal orgaan voor dagelijks bestuur - al dan niet bedoeld in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen -, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2020, met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn

in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

11 MILIEU

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande “due diligence” en eventuele ontvangen waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico’s worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap.

Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico’s verbonden aan de Albert Building in Antwerpen, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

12 BIJZONDERE BEPALINGEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

13 DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur de Algemene Vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

14 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitvoering van zijn mandaat tijdens het boekjaar dat op 31 december 2020 afgesloten werd.

15 VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

In overeenstemming met artikel 3:6 §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bevestigt de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité sinds zijn nieuwe samenstelling op 22 november 2018.

16 GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

17 VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING VAN DE BOEKHOUDREGELS IN DE CONTINUÏTEIT

De raad van bestuur neemt akte van het artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen: ‘Het jaarverslag bevat een verantwoording van de toepassing van de boekhoudregels 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 2020 blijkt een verlies, net als voor het boekjaar op 31 december 2019. Bijgevolg is artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

De raad van bestuur beslist dat de toepassing van de boekhoudregels inzake continuïteit behouden kunnen blijven omdat de vennootschap financiële en operationele vooruitzichten heeft.

Zo heeft Patronale Life, meerderheidsaandeelhouder, twee kredietlijnen toegestaan voor een totaal bedrag van 27,5M EUR voor financiering van de lopende projecten. Via een private plaatsing werd voor 50M EUR aan obligatieleningen geplaatst.

Anderzijds werden verschillende projecten opgestart waar voor één de verkoop reeds werd getekend en voor een andere een belangrijke huurovereenkomst werd afgesloten.

Rekening houdend met bovenvermelde vooruitzichten, beslist de raad van bestuur dat de toepassing van de boekhoudregels in continuïteit gehandhaafd kan blijven.

18 BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

In 2020 waren de volgende verrichtingen het voorwerp van de procedure voorzien in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:

18.1 Aflossing Bond en brugfinanciering door Patronale Life

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 17 februari 2020 die het volgende bepaalt:

In antwoord op een uitdrukkelijke vraag van Banimmo voor het bekomen van een gedeeltelijke financiering voor de terugbetaling van de Bond (45.661.500 euro incl. interesten) met vervaldag op 19 februari 2020, en dit in afwachting van het bekomen van een mogelijke bankfinanciering, wordt door Patronale Life NV een brugfinanciering aan Banimmo voorgesteld voor een bedrag van 28.000.000 euro met vervaldag 31 maart 2020 (maximaal verlengbaar tot 30 juni 2020) aan een jaarlijkse rentevoet van 3,75%, volgens de modaliteiten van de term sheet in bijlage 1.

Het saldo van de Bond zal door eigen middelen van Banimmo terugbetaald worden.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het Advies van het Comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 door (bijlage 2) met betrekking tot voormeld voorstel van brugfinanciering van Patronale Life NV. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Als conclusie formuleert het Comité van drie onafhankelijke bestuurders een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst met Patronale Life NV volgens de modaliteiten vervat in voormelde term sheet (bijlage 1).

Beslissing : De Raad van Bestuur beslist, met eenparigheid van stemmen, om :

- het Advies van het Comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 (bijlage 2) goed te keuren ; en
- tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst met Patronale Life NV over te gaan, volgens de modaliteiten van de term sheet (bijlage 1).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat het afsluiten van de financieringsovereenkomst conform de modaliteiten van de Term Sheet in bijlage niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert. Het stelt de vennootschap in staat om haar verbintenissen voor de terugbetaling van de Bond met vervaldag 19/2/2020 na te komen, en dit in afwachting van het bekomen van een mogelijke bankfinanciering die kadert binnen de realisatie van het goedgekeurde Management Business Plan.

Het Comité formuleert bijgevolg een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst volgens de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage.

18.2 Herfinanciering van de brugfinanciering van Patronale Life (28 miljoen euro)

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 29 juni 2020 die het volgende bepaalt:

Op de Raad van Bestuur van 12 mei 2020 werd beslist, gezien het lauwe enthousiasme van de banken om de bestaande portefeuille te financieren, om een standpunt in te nemen om de bestaande brugfinanciering van Patronale Life te verlengen verder dan 30 juni 2020. Daartoe werd een comité van drie onafhankelijke bestuurders samengesteld.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 door (bijlage 4) met betrekking tot het voorstel van verlenging van de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) tot 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage 5. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Het comité oordeelt dat de verlenging van de brugfinanciering de enig mogelijke oplossing is op korte termijn in afwachting van een noodzakelijke structurele oplossing op middellange termijn. Het comité is ook van mening dat de voorwaarden van voormelde Term Sheet niet van aard zijn om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid.

Als conclusie formuleert het comité van onafhankelijke bestuurders een positief advies aan de Raad van Bestuur om de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) nog éénmalig te verlengen tot uiterlijk 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 5). Het comité is ook van oordeel dat Banimmo onmiddellijk werk dient te maken van het vinden van een structurele financiering op middellange termijn ter vervanging van de brugfinanciering.

Beslissing : De Raad van Bestuur beslist, met eenparigheid van stemmen, om :

- het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 (bijlage 4) goed te keuren ; en
- de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) éénmalig te verlengen tot 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 5).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat de tijdelijke verlenging van de brugfinanciering aan dezelfde voorwaarden en het afsluiten van desbetreffende financieringsovereenkomst conform de modaliteiten van de Term Sheet in bijlage niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert. Het stelt de vennootschap in staat om haar vermogensstructuur in stand te houden en de verbintenissen in het kader van haar Management Business Plan na te komen, en dit in afwachting van het realiseren van een structurele financiering op MLT (o.m. uitgifte van een Bond) en dit tegen uiterlijk 15/10/2020. Het Comité is dan ook van oordeel dat Banimmo NV onmiddellijk werk dient te maken van het vinden van een structurele financiering op MLT, zoals hiervoor vermeld, ter vervanging van de brugfinanciering.

Het Comité formuleert een positief advies aan de Raad van Bestuur om de brugfinanciering nog éénmalig te verlengen tot uiterlijk 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage.

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 12 oktober 2020 die het volgende bepaalt:

Op de Raad van Bestuur van 26 augustus 2020 werd beslist om een standpunt in te nemen mbt. de verhoging en de verlenging van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life NV verder dan 15 oktober 2020 en dit in afwachting van een voorstel van structurele financiering op middellange termijn (uitgifte van een bond door Banimmo ten bedrage van 110 miljoen euro met gefaseerde uitgifte-tranches, call-opties, een looptijd tot 5 à 7 jaar en een ingeschatte rentevoet van 4,75 %).

Daartoe werd een comité van drie onafhankelijke bestuurders samengesteld dat door de onafhankelijke expert Finajuris bijgestaan wordt.

Op 21 september 2020 heeft de raad van bestuur van Patronale Life NV voorgesteld om een nieuw overbruggingskrediet van 40 miljoen euro aan Banimmo te verlenen vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020 teneinde (i) de bestaande brugfinanciering (28 miljoen euro) terug te betalen en (ii) de cashbehoefte van Banimmo tijdens deze periode te overbruggen.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 door (bijlage 1) met betrekking tot voormeld voorstel van nieuw overbruggingskrediet van Patronale Life NV (40 miljoen euro) conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage 2. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Het comité oordeelt dat het afsluiten van dit nieuw overbruggingskrediet de enig mogelijke oplossing is op korte termijn in afwachting van een noodzakelijke structurele financiering op middellange termijn. Het comité is ook van mening dat de voorwaarden van voormelde Term Sheet niet van aard zijn om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft een positief advies geformuleerd aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van een nieuw overbruggingskrediet ad 40 miljoen euro (voorheen 28 miljoen euro) vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 2).

Beslissing : Gebaseerd op het positief advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 (bijlage 1), beslist de Raad van Bestuur, met eenparigheid van stemmen, tot het afsluiten van een nieuw overbruggingskrediet (40 miljoen euro) met Patronale Life NV over te gaan, vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020, conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 2).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen en het verslag van de onafhankelijke expert, oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat het afsluiten van de leningsovereenkomst niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert.

Het Comité formuleert bijgevolg een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de leningsovereenkomst, volgens de condities vervat in de term sheet zoals hoger weergegeven.

19 PERSONEEL

Op 31 december 2020 telde Banimmo 1 voltijdse en 1 deeltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2019 telde Banimmo 2 voltijdse en 1 deeltijdse werknemers, tegenover 9 werknemers in 2018 en 14 werknemers (11 voltijdse en 3 deeltijdse) in 2017.

Jaarverslag opgemaakt door de Raad van Bestuur te Brussel op 24 maart 2021.

Patronale Real Estate NV
Voorzitter
Vast vertegenwoordigd door
Werner Van Walle

Patronale Life NV
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Filip Moeykens

Access & Partners BVBA
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Didier Malherbe

André Bosmans Management BVBA
Lid
Vast vertegenwoordigd door
André Bosmans

Lares Real Estate BVBA
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Laurent Calonne

Mylecke NV
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Hendrik Danneels

Granvelle Consultants & C° BVBA,
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Annette Vermeiren

De heer Jo De Clercq
Lid

S-Advice & Management BVBA,
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Ann Schryvers

Liesbeth Keymeulen BV
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Liesbeth Keymeulen

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Banimmo NV (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2020, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 14 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Banimmo NV, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 127.050 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 3.886 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze

controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de financiële vaste activa

► Beschrijving van het kernpunt

Banimmo NV bezit verschillende deelnemingen in andere vennootschappen om haar vastgoedactiviteiten te ontwikkelen. De deelnemingen worden geboekt aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven in het geval van een duurzame minderwaarde, ingeschat door het management op basis van de situatie, de rentabiliteit of de perspectieven van de betrokken ondernemingen. De financiële vaste activa vertegenwoordigen 31,3% van de totale balans. We zijn van mening dat de waardering van deze deelnemingen een kernpunt van onze controle is vanwege :

- de grootorde van de opgenomen waardes voor deze deelnemingen;
- de onzekerheden inherent aan bepaalde beoordelingselementen, en met name de waarschijnlijkheid van de realisatie van de prognoses inzake de onderliggende vastgoedprojecten. In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van COVID-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed;
- de vereiste mate van beoordeling en van de schattingen die het management dient te maken teneinde de criteria te beoordelen aangaande de erkenning van de noodzakelijke waardeverminderingen.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

Onze aanpak om een beoordeling te vormen over de redelijkheid van de schatting van de bedrijfswaarde van de deelnemingen berust op een analyse van de financiële situatie van de betrokken ondernemingen en hun activiteiten.

Onze werkzaamheden bestaan voornamelijk uit :

- een vergelijking van de boekwaarde van elke belangrijke deelneming met het aangehouden aandeel in het eigen vermogen van de betrokken entiteit, en een specifieke analyse van de eventueel vastgestelde negatieve verschillen;
- een beoordeling van de onderliggende activiteiten en vastgoedprojecten van de betrokken ondernemingen, ter ondersteuning van de realiseerbare waarde van de deelnemingen en de gerelateerde vorderingen, evenals de impact van COVID-19 op deze hypothesen en parameters;
- een nazicht van de beoordeling door het management inzake waardering, gebaseerd op de cashflow en operationele prognoses waarvoor we de consistentie met de beschikbare informatie hebben beoordeeld;
- een beoordeling van de adequate toepassing van de waarderingsregels met betrekking tot financiële activa van de entiteit.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de financiële vaste activa in toelichtingen VOL. 6.4.1, VOL. 6.4.2, VOL. 6.4.3, VOL. 6.12 en VOL. 6.19 van de jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de

redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die

daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 8 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch *
Partner
* Handelend in naam van een BV

21CW0188