

**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 Vennootschappen heeft de raad van bestuur de eer zijn verslag voor te stellen over de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar 2018.

1. Commentaar bij de statutaire jaarrekening

De omzet bedraagt € 1.213.224 en is samengesteld uit:

- huuropbrengsten t.b.v. € 954.234
- inkomsten voor het verlenen van beheersdiensten t.b.v. € 258.989.

Andere bedrijfsopbrengsten bedragen € 178.258.

De bedrijfskosten bedragen € 11.591.532 en zijn samengesteld uit:

- Diensten en diverse goederen t.b.v. € 4.996.607 waarvan erelonen t.b.v. € 1.767.163, waaronder € 922.972 voor de verkoop van Banimmo France en € 190.652 voor de instap van de nieuwe meerderheidsaandeelhouder Patronale Life NV;
- Bezoldigingen, sociale lasten t.b.v. € 1.599.491 zijn gedaald t.a.v. vorig boekjaar t.g.v. een strategisch plan uitgewerkt eind 2016;
- Afschrijvingen t.b.v. € 1.310.047 betreffen in hoofdzaak het gebouw Diamond Building;
- Een waardevermindering van € 2.470.750 m.b.t. de schuldvordering die Banimmo heeft t.o.v. Affine i.g.v. de aandelenoverdracht van de Franse vennootschap Paris Vaugirard SAS (zie verder Vaugirard);
- Voorzieningen voor risico's en kosten: terugnemingen van voorzieningen aangelegd de laatste jaren t.b.v. € 50.428 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. € 1.265.065 betreffen in hoofdzaak onroerende voorheffing en andere belastingen die niet verhaalbaar zijn bij de huurders.

Het bedrijfsresultaat van het jaar is een verlies van € 10.200.051.

De financiële opbrengsten bedragen €10.576.681 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 1.741.938 hebben betrekking op intresten op leningen die Banimmo heeft toegestaan aan verbonden en geassocieerde ondernemingen;
- De niet-recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 8.834.743 zijn samengesteld uit:
 - € 8.173.193 voortvloeiend uit een positief resultaat van een fusie van drie Franse vennootschappen (SAS De La Halle Secretan, Paris Marché Saint Germain SAS en Fon.com SAS) en Banimmo (hun moederbedrijf voor 100%),
 - € 329.955 zijnde terugnemingen van waardeverminderingen op verbonden ondernemingen (Immo Koningslo NV: € 286.259 en Le Parc de Roquencourt SAS € 43.696),
 - € 331.595 t.g.v.:
 - een aandelenoverdracht van de 50 % participatie in de vennootschap Bureau Cauchy C NV;
 - de deelneming die Banimmo aanhield in Lex 84 NV (49%);
 - de deelneming die Banimmo aanhield in La Hulpe Real Estate NV (49%).

De financiële kosten bedragen € 9.567.930 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële kosten t.b.v. 6.923.987 bestaan uit:
 - Intrestlasten op bilaterale leningen t.b.v. € 482.222 (lening Patronale Life);
 - Intrestlasten op afgeleide producten t.b.v. € 507.105;
 - Intrestlasten op de obligatielening t.b.v. € 2.771.191;
 - Een negatief resultaat volgend uit een vroegtijdige overdracht van het geheel van afgeleide producten t.b.v. € 2.659.000;
 - Andere financiële kosten t.b.v. € 504.469.
- De niet-recurrente financiële kosten t.b.v. € 2.643.943 bestaan uit:
 - Provisies en waardeverminderingen op participaties in verbonden ondernemingen t.b.v. € 1.084.000 (SDEC NV: € 92.896, Comulex NV: € 715.557 en Le Parc de Rocquencourt SAS: € 275.547);
 - Een minwaarde op de aandelenoverdracht van de participatie in de verbonden onderneming Banimmo France t.b.v. € 1.450.577;
 - Een positief resultaat van de fusie tussen de Franse vennootschap Les Corvettes Invest SAS en Banimmo NV (haar moederbedrijf voor 100%) t.b.v. € 109.366.

Banimmo eindigt het jaar 2018 met een verlies vóór belastingen van € 9.191.300.

Rekening houdend met een kleine teruggave van een vorige belasting t.b.v. € 4.684, bedraagt het verlies van het boekjaar € 9.186.616.

2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

2.1. Financiering

Banimmo heeft haar obligatielening die verviel in mei 2018 terugbetaald t.b.v. € 34.072.000. De financiële schuld werd in totaal herleid tot € 35.845.000.

2.2. Commerciële en huuractiviteiten

De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de werkelijk verhuurde oppervlakte, kwam eind 2018 op 87% en betekent dus een verhoging in vergelijking met juni 2018 (77%), o.m. dankzij een huurovereenkomst van 10 jaar die werd afgesloten met Vente-Exclusive.com voor een oppervlakte van 3.730 m² in het kantoorgebouw Diamond te Vorst. De huurder betreft dit gebouw reeds sedert half december 2018. Hierdoor staat slechts nog een gedeelte van het gebouw Diamond leeg (zijnde 2.850 m² op een oppervlakte voor kantoorruimte van 12.800 m²).

De huurwaarborg gegeven in het kader van de aandelenoverdracht van Arts 27 NV werd vrijgegeven in juni 2018 en de huurwaarborg gegeven in het kader van de aandelenoverdracht van Alma Court NV, is gevrijwaard daar de gewaarborgde huurbezetting dankzij commerciële inspanningen stabiel is gebleven in het kantoorgebouw "Alma Court".

Medio oktober 2018 werd een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met een Franse beheerder voor het hotel met conferentiecentrum te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Banimmo is hierdoor niet langer onderhevig aan operationele risico's en ontvangt een trimestrieel vast huurbedrag.

In het kader van deze huurovereenkomst, heeft Dolce Chantilly SAS, in haar hoedanigheid van eigenaar, een investeringsbudget van € 3 miljoen voorzien, bruikbaar tot eind 2020, ter renovatie van een aantal vaste activa.

Daarenboven heeft Banimmo werkkapitaal aan de huurder ter beschikking gesteld ten bedrage van € 1,3 miljoen en dit bij wijze van een lange termijn lening (waarbij een intrest van 3% wordt aangerekend) welke lening slechts dient te worden terugbetaald vanaf 2026 in 5 jaarlijkse schijven van € 260.000 (vanaf 2026 tot 2030).

In samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois) werd eind februari 2019 een vaste huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor haar nieuwe activiteitencentrum in Louvain-la-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Banimmo had een vordering van € 3,9 miljoen op haar referentieaandeelhouder Affine R.E. SA als gevolg van de overname door Affine R.E. SA van de aandelen van de SAS Paris Vaugirard die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs.

Banimmo heeft in het kader van haar terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet een herfinanciering moeten vinden voor de Galerie Vaugirard. De gecontacteerde banken stonden echter enkel gunstig tegenover de financiering van de galerij als Affine R.E. SA er aandeelhouder van zou worden. In die omstandigheden, en op basis van een verslag van een comité van onafhankelijke bestuurders bijgestaan door een onafhankelijk expert in toepassing van art. 524 van de Vennootschapswet, werden de aandelen van de SAS Paris Vaugirard op 9 november 2017 overgedragen aan Affine R.E. SA, op basis van een voorlopige prijs.

De definitieve prijs zou afhangen van het netto resultaat van de vennootschap na de verkoop van de winkelgalerij. Deze verkoop was voorzien tegen eind 2018 maar is nog niet volbracht waardoor Banimmo in principe nog een schuldvordering had van € 3,9 miljoen op Affine R.E. SA.

De toenmalige referentieaandeelhouder Affine R.E. SA is er echter niet in geslaagd om een koper te vinden. Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten op alle Banimmo-aandelen in omloop, 60,13 % van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en werd zo de nieuwe referentieaandeelhouder. Eind 2018 bleek dat de winkelgalerij sterk in waarde gedaald was omwille van een verlaging van de huur, de opgelopen huurachterstallen en dat de waarde van de vordering door de verkoop van het gebouw in zijn huidige staat, onder de boekwaarde was. Dit bracht de raad van bestuur van Banimmo er toe om een aanzienlijke afwaardering van € 2,5 miljoen te boeken, waardoor de schuldvordering verminderd wordt tot een bedrag van € 1,4 miljoen netto. Acties worden ondernomen om in de toekomst dit geleden waardeverlies in te perken of gedeeltelijk te recupereren.

2.3. Ontwikkelingsactiviteiten

North Plaza 9, Brussel

Voor de renovatie van het gebouw North Plaza 9 (13.800 m² kantoorruimte) werd reeds een vergunning bekomen. Banimmo werkt vanaf mei 2019 verder aan de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent, en komt hiermee tegemoet aan de grote vraag naar de huur van ruimtes van 500 tot 800 m².

SDEC Charleroi

De onderhandelingen met de Stad Charleroi, betreffende de ruil van zakelijke rechten omtrent de percelen op de site S.D.E.C. rondom de 'Palais des Expositions', zullen in de volgende maanden afgerond worden. In samenwerking en overleg met de Stad Charleroi zal er een oproep tot projecten gedaan worden om een masterplan op te zetten.

Betreffende de dochteronderneming van S.D.E.C., Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin S.D.E.C. een deelneming van 54 % heeft, werden in samenspraak tussen Banimmo en de raad van bestuur van deze vennootschap alle opties overlopen waaronder de invereffeningstelling, die een negatieve impact zou kunnen hebben op de waardering van de deelneming in haar jaarrekening.

Site The Loop te Gent

Banimmo heeft zich eind 2018 voorbereid op het starten van de bouw van het eerste kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent tegen half 2019 en dit voor een oppervlakte van 9.000 m², met als doel hier meerdere huurders aan te trekken.

Site Bonne Fortune, te Ans vlakbij Luik

Banimmo heeft een bouwvergunning bekomen voor een gemengde activiteit van kantoren, showrooms en opslagruimte van 10.000 m² om de verkoop van een terrein van 2,50ha te Ans (Luik) mogelijk te maken.

Activiteitencentrum ING te Louvain-la-Neuve

Met ING Bank werd er eind februari 2019 een “build-to-suit” overeenkomst ondertekend voor een kantoorgebouw met BREEAM-score Excellent van 10.000 m² dat begin 2021 opgeleverd zal worden, en waaraan een huurovereenkomst van 12 jaar verbonden is met opschortende voorwaarde voor het bekomen van de bouwvergunning.

Diamond te Vorst (ten zuiden van Brussel)

Een gedeelte van het Diamond gebouw werd gerenoveerd voor de nieuwe huurder Vente-Exclusive.com. Daarnaast werd het gelijkvloers met atrium heringericht om er o.m. een lounge, een fitness, een cafetaria en vergaderruimten in onder te brengen, en dit voor een totaal budget van € 1,5 miljoen.

2.4. Acquisities

Banimmo heeft voor 75K EUR de naakte eigendom gekocht van een gedeelte van de terreinen waarop het Diamond gebouw in Vorst gevestigd is, waardoor het deze terreinen volledig zelf beheert.

Voor de ontwikkeling van het project in opdracht van ING Bank heeft Banimmo, in samenwerking met Argema (Groep Marc Liégeois), een erfpachtovereenkomst, met opschortende voorwaarde voor het bekomen van de bouwvergunning, voor 99 jaar ondertekend op de gronden van de UCL, en dit met een jaarlijkse erfpachtvergoeding van 23K EUR.

Banimmo heeft haar participatie in Conferinvest verhoogd van 49% naar 100%. Conferinvest is eigenaar van het hotel en conferentiecentrum Dolce (dat sedert 1 maart 2019 onder merknaam Mercure van de Groep Accor uitgebaat wordt) te Chantilly (Frankrijk, ten noorden van Parijs). Een huurovereenkomst van 12 jaar met de Franse hoteluitbater Groupe Parfires werd medio oktober 2018 afgesloten. Het verkoopproces van dit actief werd in januari 2019 opgestart en is voorzien om afgerond te worden tegen eind 2019.

2.5. Overdrachten

Gedurende het jaar 2018 heeft Banimmo de volgende verkopen gerealiseerd :

- Verkoop in februari 2018 van haar Frans filiaal aan het Franse private equity fonds Montefiore Investment en dit in het kader van haar heroriënteringsstrategie op de Belgische vastgoedmarkt. Banimmo France

was de eigenaar van commerciële galerijen te Verpantin, Anglet, Montpellier, La Défense en Nice.

- Verkoop in april 2018 van de kantoorgebouwen te Rocquencourt aan een Franse ingenieursgroep en dit ook in het kader van haar strategische uittreding uit Frankrijk.
- Verkoop van haar participatie van 49% in het hotel- en conferentiecentrum Dolce La Hulpe, een onderdeel van Dolce La Hulpe Real Estate en Lex84, beiden eveneens entiteiten van de site La Hulpe.
- Verkoop van haar residentieel ontwikkelingsproject Groenloo te Vilvoorde en dit in het kader van de heroriënteringsstrategie op de vastgoedmarkt voor kantoren in België.
- Verkoop in november 2018 van 2,5ha grond van het terrein te Ans (« Bonne Fortune ») nabij Luik. Er blijft nog zo'n 6ha over om een business park te ontwikkelen.

3. Belangrijke gebeurtenissen na de jaarafsluiting

Banimmo en Argema (Groep Marc Liégeois), hebben op 27 februari 2019 een huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met ING Bank voor de ontwikkeling van haar activiteitencentrum te Louvain-la-Neuve, en dit onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

4. Nieuwe meerderheidsaandeelhouder

Door het openbare overnamebod in november 2018, kreeg Banimmo een nieuwe meerderheidsaandeelhouder. Patronale Life, die op dit ogenblik 60,13% van de Banimmo aandelen bezit, is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij gespecialiseerd in spaarverzekeringen met gewaarborgd kapitaal (Tak 21 en Tak 26) evenals verzekeringen verbonden aan fondsen (Tak 23).

Patronale Life biedt Banimmo stabiliteit alsook ondersteuning bij haar strategie om op middellange termijn terug winstgevend te worden.

Met de komst van een nieuwe meerderheidsaandeelhouder werd de samenstelling van de raad van bestuur grondig gewijzigd; deze bestaat op heden uit 10 bestuurders waarvan 5 onafhankelijke en waaronder 3 vrouwelijke bestuurders. Daarnaast werd ook het directiecomité versterkt met een expert uit de vastgoedsector.

5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden

De raad van bestuur heeft 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.

6. Onderzoek en ontwikkeling

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

7. 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 2018 heeft de vennootschap geen enkel dekkingsinstrument meer. Als ze deze nog zou invoeren, dan zou ze voortaan de voorkeur geven aan de CAP.

8. Aan de activiteiten verbonden risico's

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

8.1. Het marktrisico

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

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

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

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

8.2. Het operationeel risico

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

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

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

De strategie in vastgoedontwikkeling van Banimmo kan ongepast blijken.

Met betrekking tot de investeringen in vastgoedontwikkeling voert Banimmo een reeks ramingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere.

Deze omvatten ramingen inzake de (potentiële) waarde van een goed en de potentiële return op investering. Die ramingen kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van Banimmo niet meer werkt. Dat zou dan negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de situatie en de financiële vooruitzichten van Banimmo.

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

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

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

Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het

uitblijven van vergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de twee landen waar Banimmo actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukkingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beheer van haar leidinggevende teams wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Remuneratie- & Benoemingscomité (hierachter "RBC"), als orgaan van de raad van bestuur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De financiering van Banimmo steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie uitgifte van 2015 tegen vaste rente.

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

Banimmo staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

Banimmo staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

9. Kwijting aan de commissaris

Aan de jaarvergadering wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar 2018.

10. Bestaan van bijkantoren

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

11. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de Continuïteit

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

Uit de balans op 31 december 2018 blijkt een overgedragen verlies van € 46 079 037 voor verdeling van het resultaat, bijgevolg is artikel 96, 6° van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing.

De raad van bestuur beslist dat de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit behouden blijft omdat de vennootschap financiële en operationele perspectieven heeft.

Zo heeft de vennootschap met Patronale Life, die i.g.v. een openbaar bod op aandelen sinds 19 november 2018, 60,13 % van de aandelen van Banimmo bezit, een mezzanineleening afgesloten in mei 2018 vóór de OBA, voor een bedrag van € 8,0 miljoen om de vennootschap in staat te stellen de vervaldagen voor haar betalingen na te komen.

De intrede van de nieuwe referentieaandeelhouder biedt de vennootschap ook perspectief voor toekomstige ontwikkelingen en projecten. Patronale Life NV biedt Banimmo stabiliteit alsook ondersteuning bij haar strategie om op middellange termijn terug winstgevend te worden. Voor Banimmo betekent dit concreet dat er nu de mogelijkheid geboden wordt om haar ambities terug waar te maken.

Zo is er de bouw van een kantoorgebouw op de site The Loop te Gent met een oppervlakte van 9000 m², de renovatie van het gebouw North Plaza (13.800 m²) tot een passief kantoorgebouw en de bouw van de zetel van ING bank te Louvain-la-Neuve (10.000 m²) die opgestart zullen worden.

De raad van bestuur beslist dat de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit behouden blijft omwille van voormelde geschetste vooruitzichten.

12. Personeel

Op 31 december 2018 telde Banimmo 9 voltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel. Banimmo France werd begin 2018 verkocht. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2017 telde Banimmo 14 werknemers (11 voltijdse en 3 deeltijdse), tegenover 17 werknemers in 2016 en 26 werknemers in 2015. Voor Banimmo France waren er 7 werknemers in 2017, 2016 en 2015.

13. Milieu

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

Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building te Antwerpen verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico.

14. Inkoop van eigen aandelen

Op 1 januari 2018 was Banimmo eigenaar van 106.620 eigen aandelen. Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap geen extra aandelen gekocht en er is niet overgegaan tot verkoop of toewijzing.

Op 31 december 2018 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106.620 eigen aandelen.

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

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

Bij een controlewijziging van de vennootschap, beschikken twee leden van het directiecomité gedurende 12 maanden na deze controlewijziging over een bijzondere

overeenkomst die een langere opzegvergoeding garandeert dan deze die in hun contract werd bepaald, zonder meer dan 12 maanden te bedragen.

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

In overeenstemming met artikel 96,9° van het Wetboek van Vennootschappen kan de vennootschap de onafhankelijkheid van ten minste één lid van het auditcomité bevestigen sinds de algemene vergadering van 9 mei 2017.

17. Interne controle in uitvoering van de wet van 6 april 2010

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de middelen van interne controle en van het risicobeheer bij de vennootschap door opvolging van de voornaamste bestanddelen van interne controle zoals gedefinieerd door de wet.

De interne controlemiddelen houden niettemin rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het beperkte personeelsbestand en de relatief horizontaal hiërarchische organisatie alsook de beschikbaarheid van de leidinggevenden in de dagelijkse werking van de vennootschap.

Omgeving van de controle

De raad van bestuur heeft aan een gerenommeerd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren. Een eerste evaluatie is reeds gebeurd in 2015, gevolgd door een nieuwe volledige evaluatie in november en december 2018. Het voorlopig verslag werd reeds gegeven door Mazars maar moet nog besproken worden met het directiecomité en nadien met het auditcomité.

Momenteel is deze controle-omgeving rond vier belangrijke organen opgebouwd:

- Een directiecomité dat zijn aanbevelingen doet aan de raad van bestuur zodra het om een bepaald bedrag gaat; 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 auditcomité dat zich, met de hulp van de commissaris vooral, vergewist van de naleving van de verslageregels 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.
- Tot slot een remuneratie- en benoemingscomité dat aan de raad van bestuur voorstellen doet voor de benoeming van bestuurders, de aanstelling van de

bestuurders, het beleid voor de bezoldiging van het directiecomité en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.

De werking van elk orgaan ligt vast in geschreven procedures en reglementen die iedere betrokken partij krijgt. 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 auditcomité maakt de financiële directie 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-/budgetteringstool.

Macro-economisch beschikt de vennootschap over 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 consolidatiesoftware.

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

Voor Conferinvest, Grondbank The Loop en Urbanove Shopping Development zetelt Banimmo in de raden van bestuur of neemt ze deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt ze 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 storingen of wanneer ze door overmacht verloren gingen.

De bekendmaking van de nodige informatie aan de markt is de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het auditcomité 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 directiecomité bevoegd.

De functie van “Compliance Officer” werd tot eind 2018 uitgeoefend door de secretaris-generaal en is sedert 2019 toevertrouwd aan de Financieel Directeur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Governance Charter 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 financiële directie.

Deze brengt geregeld verslag uit aan het auditcomité, dat drie keer per jaar samenkomt of telkens als het dit nodig acht. Gezien de structuur van de vennootschap en de kwaliteit van haar huidige werkwijze, acht het auditcomité het niet nuttig om een specifieke interne auditfunctie in het leven te roepen. Ze kan sinds november 2018 echter een beroep doen op de interne auditeur van haar nieuwe referentieaandeelhouder.

De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van zijn werkzaamheden voor aan het auditcomité.

Eind 2018 gaf het auditcomité het bureau Mazars de opdracht om een controle uit te voeren van 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. Dit werd uitgevoerd eind 2018 en moet nog besproken worden met het management en nadien het auditcomité. Deze laatste zal haar aanbevelingen ter goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur.

18. Verklaring betreffende de Corporate Governance

18.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

18.2 Naleving van de Code

De vennootschap heeft zich aan de Code aangepast. De vennootschap beschikt over drie onafhankelijke bestuurders (art. 526 van de Vennootschapswet) sinds de algemene vergadering van 9 mei 2017. Dit aantal werd door de raad van bestuur van 22 november 2018 op vijf gebracht.

18.3 Interne controle en risicobeheer

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

- a) de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal

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

18.4 Raad van bestuur en comités

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

18.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2018 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 5 onafhankelijke, met inbegrip van 3 vrouwen, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de bijlage A van de Code Daems.

In het boekjaar 2018 kwam de raad van bestuur 15 keer samen, waarvan 7 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- de voorbereiding van de jaarrekening 2017 (met name het jaarverslag);
- het budget 2018 en de opvolging van de thesaurie;
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België, waaronder de verkoop van het gebouw Parc de Rocquencourt, de verkoop van Banimmo France, de verkoop van Groenloo en de verkoop van Dolce La Hulpe en de overname voor 100% van Dolce Chantilly;
- de jaarlijkse zitting zonder het management;
- de financiële en bankrelaties;
- de terugbetaling van de obligatielening 2013-2018;
- het bijzonder verslag aan de aandeelhouders overeenkomstig artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen; het ontslag van bestuurders op 19 en 22 november en de coöptatie van nieuwe bestuurders op 19 en 22 november 2018;
- de vermindering van de kosten;
- de delegatie van bevoegdheden;
- de samenstelling van de verschillende comités vanaf 22 november 2018 en hun vergoedingen;
- de vooruitgang van de lopende dossiers;
- de dossiers Conferinvest, , The Loop, North Plaza, Diamond en Vaugirard;
- het businessplan 2018-2022 en de goedkeuring van het budget 2018;
- de opzet van een partnerschap van een build-to-suit in Louvain-la-Neuve en de start van een ontwikkeling op risico in Gent op Veld 5;
- de lancering van een onvoorwaardelijk en vrijwillig OBA in contanten door

- Patronale Life en het memorie van antwoord;
- de verandering van maatschappelijke zetel vanaf 22 november 2018;
 - de aanstelling van de BVBA Lares Real Estate als lid van het directiecomité, en goedkeuring van het managementcontract;
 - de mezzaninefinanciering door Patronale Life.

18.4.2 Activiteitenrapport van de vergaderingen van de comités

Het auditcomité is in 2018 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditoren voor het nazien van de rekeningen 2017 en deze van het eerste halfjaar van 2018.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen 2017 en de resultaten van het eerste halfjaar van 2018;
- het budget 2018;
- de staat van de thesaurie en van de beschikbare reserves;
- de terugbetaling van de obligatielening 2013-2018;
- de vorderingen in de dossiers in portefeuille.

Het auditcomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het auditcomité heeft de evolutie van de auditreglementering bestudeerd.

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2018 drie keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de evolutie van de organisatie en van de structuur van het management in de vennootschap;
- de doelstellingen van de leden van het directiecomité voor 2018 en de overeenkomstige bonussen;
- het loonbeleid;
- de hernieuwing van de raad van bestuur en de vergoedingen van de bestuurders.

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

Het investeringscomité is in 2018 geen enkele keer samengekomen.

18.4.3 Leden van de Raad van Bestuur en van de comités

De bestuurders worden voor een periode van maximum 3 jaar benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herkiesbaar.

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

RAAD VAN BESTUUR

Muriel Aubry

- Vaste vertegenwoordiger van Icônes SAS (45, Cité des Fleurs - 75017 Paris, France).
- Onafhankelijk bestuurder.
- Lid van het auditcomité en van het investeringscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 11/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 2/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Cyril Aulagnon

- Vaste vertegenwoordiger van Lyric SARL (11, boulevard de Beauséjour - 75016 Paris, France) vanaf 27 juli 2016.
- Bestuurder.
- Lid van het investeringscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 11/13.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Maryse Aulagnon

- Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (39, rue de Washington, 75008 Paris, France).
- Voorzitter van de raad van bestuur, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

André Bosmans

- Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BVBA (Posteernestraat 42 – 9000 Gent, KBO 0476 029 577).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en secretaris-generaal tot 31 december 2018.
- Compliance Officer tot 31 december 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/15.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Laurent Calonne

- Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BVBA (Frans Gasthuislaan 43 - 1081 Koekelberg, KBO 0833.047.381).
- Bestuurder vanaf 19 november 2018.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Griet Cappelle

- Vaste vertegenwoordiger van GCA Consult BVBA (Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge, KBO:0832.209.322).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 0/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Alain Chaussard

- Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (39, Rue Washington 75008 Paris, France) vanaf 27 juli 2016, en vanaf die datum vicevoorzitter van de raad van bestuur.
- Lid van het investeringscomité en lid van het auditcomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Jo De Clercq

- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Voorzitter van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Matthieu Evrard

- Bestuurder vanaf 9 mei 2017.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.

- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Didier Malherbe

- Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BVBA (Brabantse Prinsenlaan 39 - 1170 Brussel, KBO 0452 367 319).
- Onafhankelijk bestuurder.
- Lid van het remuneratie- en benoemingscomité.
- Lid van het auditcomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/15.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Patrick Mertens de Wilmars

- Vaste vertegenwoordiger van Wimer Consult GCV (Zonneboslaan 40 - 1950 Kraainem, KBO 0834 927 993).
- Bestuurder.
- Uitvoerend management, lid van het directiecomité en Chief Executive Officer.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 14/15.
- Einde mandaat als bestuurder: 11 mei 2021.

Filip Moeykens

- Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV (Bischoffsheimlaan 33 -1000 Brussel, KBO 0403.288.089).
- Bestuurder vanaf 19 november 2018.
- Lid van het auditcomité en van het investeringscomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Einde mandaat als bestuurder: 14 mei 2019.

Catherine Sabouret

- Onafhankelijk bestuurder.
- Voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratie- en benoemingscomité tot 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 13/13.
- Aanwezig op de vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2018: 3/3.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 2/2.

- Einde mandaat als bestuurder: 19 november 2018.

Ann Schryvers

- Vaste vertegenwoordiger van S- Advice & Management BVBA (Baron Empainlaan 39 - 2800 Mechelen, KBO 879.217.304).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 0/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Didrik van Caloen

- Vaste vertegenwoordiger van Strategy, Management and Investments BVBA (Thomas Balisplein 3 - 1160 Oudergem, KBO 0472 171 650).
- Bestuurder, voorzitter van het investeringscomité tot 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 8/14.
- Einde mandaat als bestuurder: 22 november 2018.

Werner Van Walle

- Vaste vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV (Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel, KBO 0533.769.521).
- Bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur vanaf 19 november 2018.
- Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité vanaf 19 november 2018.
- Lid van het investeringscomité vanaf 19 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 2/2.
- Aanwezig op de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 12 mei 2020.

Annette Vermeiren

- Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & C° BVBA (Van Schoonbekestraat 36 bus 401 - 2018 Antwerpen, KBO 0417.993.860).
- Onafhankelijk bestuurder vanaf 22 november 2018.
- Voorzitster van het auditcomité vanaf 22 november 2018.
- Lid van het benoemings- en investeringscomité vanaf 22 november 2018.
- Aanwezig op de vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018: 1/1.
- Einde mandaat als bestuurder: 11 mei 2021.

DIRECTIECOMITE

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen een directiecomité op te richten en heeft zijn bestuursbevoegdheden gedelegeerd aan het directiecomité, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen. Niettegenstaande deze bevoegdheidsdelegatie, blijven bepaalde machten en verantwoordelijkheden volledig onder de bevoegdheid van de raad van bestuur (voor de volledige lijst zie artikel 21 (c) van de statuten).

Op 31 december 2018 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, als volgt samengesteld:

- Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Patrick Mertens de Wilmars, Chief Executive Officer.
- Damien Darche, Chief Operations Officer.
- ASAP Consulting BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Philippe Opsomer, Chief Financial Officer en Compliance Officer vanaf 31 december 2018.
- André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Bosmans, secretaris-generaal, van wie de functie eindigt op 31 december 2018.
- Lares Real Estate BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Laurent Calonne, Chief Investment Officer, vanaf 22 november 2018.

18.5 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het directiecomité 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 directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan.

18.6 Werkwijze voor de beoordeling van de raad van bestuur en van 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.

18.7 Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2018 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen

over de toekenning van een dergelijke bonus.

18.8 Remuneratieverslag

18.8.1

Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2018 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

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

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2018 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren, behalve de vergoedingen toegekend aan de voorzitters van de comités opgericht door de raad van bestuur.

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

- De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15 000 exclusief BTW per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben.
- De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.
- De leden van het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en het investeringscomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1 000 exclusief BTW per vergadering. Voor de deelname aan de vergaderingen van het auditcomité wordt het maximale bedrag van zitpenningen per jaar beperkt tot € 3 000, BTW niet inbegrepen. Deze bedragen zijn nu verdubbeld voor het voorzitterschap van de comités.

18.8.2

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

- a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestatie.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet.

Banimmo heeft met de leden van het directiecomité een managementcontract of arbeidsovereenkomst gesloten. Deze contracten zijn overeengekomen aan marktvoorwaarden. De jaarlijkse bruto remuneratie is verschillend voor elk betrokken directiecomitélid.

- b) 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.

- c) 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.

18.8.3

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 2018 op € 124 249, exclusief BTW.

Voor hun deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur van het boekjaar 2018 ontvangt de onafhankelijke bestuurder Access & Partners NV een bedrag van € 15 000, exclusief BTW, ontvangen de onafhankelijke bestuurders mevrouw Catherine Sabouret en Icônes SAS elk een bedrag van € 13 250, exclusief BTW, en innen de onafhankelijke bestuurders Granvelle Consultants & CO BVBA en de heer Jo De Clercq elk een bedrag van € 812,50 exclusief BTW.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, Lyric SARL en de heer Matthieu Evrard krijgen elk het bedrag van € 13 250, exclusief BTW, Patronale Real Estate NV en Patronale Life NV innen elk een bedrag van € 1 750, exclusief BTW, en SMI BVBA int een bedrag van € 7 624, exclusief BTW.

Voor het boekjaar 2018 werd een vergoeding van € 3 000, exclusief BTW, toegekend aan MAB Finances SAS en aan mevrouw Catherine Sabouret en werd het bedrag van € 2 000, exclusief BTW, toegekend aan Icônes SAS voor hun deelname aan de vergaderingen van het auditcomité.

Een vergoeding van € 3 000, exclusief BTW, werd toegekend aan Access & Partners NV, het bedrag van € 2 000, exclusief BTW, werd toegekend aan Affine R.E. SA, aan mevrouw Catherine Sabouret en aan Patronale Real Estate NV voor hun deelname aan de vergaderingen van het Remuneratie- en Benoemingscomité.

18.8.4.

Het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Wimer Consult GCV, vertegenwoordigd door Patrick Mertens de Wilmars (CEO) bedraagt € 477 500 exclusief BTW, voor de periode van 1 januari tot 31 december 2018.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 350 000, exclusief BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 127 500, exclusief BTW;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) 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, met inbegrip van de verzekering leven/overlijden, invaliditeit en hospitalisatie; de bijdragen voor sociale zekerheid voor zelfstandigen en de leasing en brandstof voor een wagen.

18.8.5

Op globale basis, bedraagt het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort aan de andere uitvoerende bestuurders, de leden van het directiecomité, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur werden verstrekt, € 1 413 385, exclusief BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) het basissalaris bedraagt € 1 100 208, exclusief BTW;
- b) variabele remuneratie: € 265 717, exclusief BTW;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) 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: € 47 460 exclusief BTW, met inbegrip van de aan de werknemers toegekende voordelen, zoals beschreven in toelichting 32, punt c.
Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.
- e) vergoeding voor einde contract: € 0, exclusief BTW.

18.8.6

Tijdens het boekjaar 2018 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

18.8.7

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

19. Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

De twee geslachten zijn vertegenwoordigd 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.

In 2018 waren er drie vrouwelijke bestuurders.

Jaarverslag opgemaakt door de raad van bestuur op 27 maart 2019.

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

Wimer Consult GCV
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Patrick Mertens de Wilmars

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

GCA Consult BVBA
Lid
Vast vertegenwoordigd door
Griet Cappelle
Verontschuldigd