

**JAARVERSLAG VAN  
NV BANIMMO SA**

**(STATUTAIRE JAARREKENING)**

Kunstlaan 27  
B-1040 Brussel

Ondernemingsnummer 0888.061.724 – RPR Brussel

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen heeft de Raad van bestuur de eer zijn verslag voor te stellen over de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar 2013.

**1. Commentaar bij de statutaire jaarrekening**

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 12.021.806. Het courante resultaat vóór belastingen geeft een verlies van € 3.614.556. Rekening houdend met een uitzonderlijk negatief netto resultaat van € 24.846.565 vertoont het netto resultaat van de vennootschap een verlies van € 28.027.533.

Rekening houdend met de overgedragen winst van € 2.381.795 en van een onttrekking aan de onbeschikbare reserves van € 66.672, bedraagt het te verwerken verliessaldo € 25.579.524.

Na toewijzingen en onttrekkingen bedraagt het overgedragen verlies € 25.579.066.

Om te voldoen aan artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen wordt vermeld dat, ondanks het overgedragen verlies, de jaarrekening werd opgesteld onder toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van de continuïteit. De Raad van bestuur is van oordeel dat dit verantwoord is gezien het verlies van het boekjaar hoofdzakelijk te wijten is aan de uitzonderlijke waardevermindering op de schuldvordering tegen City Mall Invest SA en City Mall Development SA, hieronder beschreven.

**2. Markante feiten van het boekjaar**

**2.1. Financiering**

In de loop van de jaren 2010 en 2011 heeft de vennootschap belangrijke herfinancieringen afgesloten, zowel obligatie- als bankleningen.

Er is op korte termijn geen enkele vervaldag te herfinancieren.

In 2013 is de vennootschap overgegaan tot een openbaar ruilaanbod op de obligatie 2010-2015 door de houders van de obligaties de mogelijkheid te bieden elke coupure om te wisselen tegen een nieuwe die vervalt in 2018, met een coupon van 5,20%. Het omwisselingspercentage bedraagt 45%.

## **2.2. Vastgoedactiviteiten**

Banimmo heeft in maart 2013 een kantoorgebouw in Kontich (Antwerpen) overgedragen voor een bedrag van € 9.130.384. De omvorming/renovatie van dit gebouw was beëindigd en het gebouw was voor meer dan 90% verhuurd.

Andere overdrachten hebben plaats gehad op het niveau van de Franse filialen door directe verkoop van de activa. Het gaat om activa in Rouen, Fontenay-sous-Bois en Bordeaux.

Banimmo heeft eveneens een waardevermindering toegepast in de volgende filialen:

- Immo Koningslo NV: de waardevermindering wordt verantwoord door het feit dat het gebouw veroudert en door het vertrek van een huurder.
- Rhone Arts NV: de waardevermindering wordt verantwoord door de malaise in de onroerend goed sector in België.
- Paris Vaugirard SAS: de vertragingen bij de renovatie van de handelsgalerij en de intercalaire intresten veroorzaken eveneens een waardevermindering op de deelbewijzen.

Ten slotte werd, uit voorzichtigheid om een verlies op de bankfinanciering van Paris Vaugirard SAS en Les Corvettes Invest SAS te dekken, een provisie aangelegd.

Bovenop die waardeverminderingen op deelnemingen heeft Banimmo eveneens beslist om waardeverminderingen op schuldvorderingen toe te passen voor:

- Les Corvettes Invest SAS: de waardevermindering wordt verantwoord door de heronderhandeling over een lagere huur met een van de belangrijkste huurders.
- Paris Vaugirard SAS: zie de verantwoording hierboven.
- City Mall Invest SA en City Mall Development SA: deze waardevermindering vloeit hoofzakelijk voort uit het economisch plan van een waardevermindering van 100% op de initiële aankoopprijs van € 19,58 Mio. Deze waardevermindering wordt toegepast op het project in Charleroi als gevolg van de nieuwe gemengde programmering en op de niet toegewezen goodwill op de aankoopprijs evenals op het project in Verviers.

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

Er heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan op de vastgoedportefeuille.

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

De Raad heeft geen weet van omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

## **5. Onderzoek en ontwikkeling**

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

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

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat het renterisico betreft, is de politiek van de vennootschap om hetzij interestswaps, hetzij een combinatie van put en call opties af te sluiten teneinde de negatieve gevolgen van een rentestijging te beperken.

Deze instrumenten werden afgesloten tot midden 2018, zodat de marktrente, exclusief de commerciële spread, nooit kan stijgen boven het ingedekte deel van 4,00 % tot midden 2016 en 3,60% tussen midden 2016 en midden 2018.

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

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

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

Aan de jaarvergadering wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar 2013.

## **9. Bestaan van bijkantoren**

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

## **10. Personeel**

Op 31 december 2013 telde Banimmo 20 werknemers (18 voltijdse en 2 deeltijdse), alle werkzaam op de exploitatiezetel. De onderverdeling van de werknemers per type activiteit is in het geval van Banimmo niet relevant. Op 31 december 2012 telde Banimmo 22 werknemers (20 voltijdse en 2 deeltijdse).

## **11. Milieu**

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de voorafgaande “due diligence” of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap.

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

gedeeltelijk gebruikt. Op 31 december 2013 bedraagt het saldo € 431.692,99 en wordt als voldoende beschouwd om toekomstige kosten te dekken.

## **12. Inkoop van eigen aandelen**

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de vennootschap geen eigen aandelen verworven.

Het stock option plan voor het personeel wordt gedekt door het aanhouden van 109.298 eigen aandelen.

Dit totale aantal van 109.298 eigen aandelen vertegenwoordigt een fractie van het maatschappelijk kapitaal van 0,96% en een boekhoudkundige pari waarde van € 1.270.550.

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

Er bestaat een aandeelhoudersovereenkomst tussen Affine en de 3 leden van het Directiecomité, op grond waarvan deze twee groepen aandeelhouders in onderling overleg handelen wat betreft het aandeelhouderschap.

Deze twee groepen controleren aldus 72,78% van het kapitaal waardoor elke vijandige controlewijziging onmogelijk wordt gemaakt.

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

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

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

## **14. 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 §1 9° van het Wetboek van vennootschappen bevestigt de Raad van bestuur de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité. Deze onafhankelijkheid werd gerechtvaardigd bij hun respectievelijke benoemingen en de deskundigheid op gebied van boekhouding en audit blijkt duidelijk uit de biografieën die in het jaarrapport 2007 werden gepubliceerd. Naar beste weten van de vennootschap bleef deze situatie sindsdien ongewijzigd.

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

Overeenkomstig de wet van 6 april 2010 wordt er een beschrijving gegeven van de belangrijke kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschappen volgens de voornaamste bestanddelen van de interne controle zoals bepaald door de wet en een uiteenzetting over de corporate governance van de vennootschap en de punten waarop de vennootschap afwijkt van de Code.

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

### Controle omgeving

De Raad van bestuur heeft een befaamd extern advieskantoor gevraagd om de voornaamste risico's van het beroep van Banimmo, de opvolgingsprocedures, de aanwervingspolitiek, de interne verantwoordelijkheden en de regels inzake bevoegdheidsdelegatie te evalueren.

Momenteel is de controle omgeving opgebouwd rond 3 belangrijke organen:

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

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

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

### Risicobeheer

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

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

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

### Controle activiteiten

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

- Op micro-economisch vlak, dit wil zeggen per vastgoedactief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc middelen, momenteel op Excel, maar eenvormig op het vlak van de variabele parameters. Daarnaast heeft de vennootschap beheer software op punt gesteld die aan elke bevoegde persoon toegang verleent tot alle gegevens over een vastgoed in portefeuille.  
Deze controle werd nog versterkt worden door de in oktober 2011 verworven nieuwe en meer performante software voor planning en budgetting.
- Op macro-economisch vlak beschikt de vennootschap over software voor analytische boekhouding die het vaststellen van verschillen in de uitoefening van beslissingen toelaat. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam en valt onder het toezicht van de financiële directie.  
Het overbrengen van die gegevens naar IFRS gebeurde tot in 2011 nog grotendeels manueel. Consolidatiesoftware werd aangekocht en is sinds september 2012 operationeel.

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

Banimmo heeft een belangrijke aanwezigheid in de raad van bestuur van Conferinvest en City Mall, benoemt of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen.

### Informatie en communicatie

De controlesoftware steunt op verschillende informaticasystemen.

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

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

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

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

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

#### Coördinatie

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

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

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

In 2013 werd de controle van de efficiëntie van de controlesystemen en van het risicobeheer besproken binnen het auditcomité.

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

#### 16.1. Referentiecode

Banimmo hanteert de Belgische corporate governance code Daems, bekendgemaakt op 12 maart 2009, (de “Code”) als haar referentiecode.

#### 16.2. Naleving van de Code

De vennootschap heeft zich, op één uitzondering na, aan de Code aangepast: in afwijking van bepaling 5.5. van de Code worden de voorzitters van de specifieke comités benoemd door die comités en niet door de raad van bestuur. Deze bepaling bestond vroeger reeds.

#### 16.3. Interne controle en risicobeheer

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

- de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die collegiaal handelt;
- de raad van bestuur wordt bijgestaan door het auditcomité;
- 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 en op het functioneren van de interne audit.

#### 16.4. Raad van bestuur en comités

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

#### 16.4.1. Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2013 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke in de zin van het wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Code.

In het boekjaar 2013 kwam de raad van bestuur 7 keer samen om volgende belangrijke punten te bespreken:

- de voorbereiding van de jaarrekeningen 2012, met name het jaarverslag en het voorstel tot uitkering van dividenden aan de jaarvergadering 2013;
- de analyse en de beslissing over investerings- en desinvesteringsdossiers met betrekking tot vastgoed in België en in Frankrijk;
- de omruilactie (OPE) van de bestaande obligatielening;
- de wijziging van artikel 39 van de statuten;
- de continuïteit van het management en het bestuurlijk kader;
- het zoeken naar en het op punt stellen van built-to-suit operaties, met name in Charleroi, Gent en Brussel;
- de analyse en de beslissingen met betrekking tot de partnerships (met name Montea en City Mall);
- het akkoord met McArthur Glenn;
- het akkoord met de Stad Gent met het oog op de ontwikkeling van Veld 12;
- het akkoord met Deloitte voor de ontwikkeling van een built-to-suit in Gent;
- het akkoord voor de ontwikkeling van een built-to-suit in Brussel voor Marsh;
- de overdracht van het actief Rouen;
- de overdracht van het actief Fontenay-sous-Bois;
- de overdracht van de deelneming in de vennootschap Les Jardins des Quais;
- de prognose voor het lopende boekjaar;
- het budget 2014;
- het beleidsplan op 5 jaar;
- de evaluatie van de werking van de raad.

#### 16.4.2. Verslag van de bijeenkomsten van de Comités

Het auditcomité is in 2013 drie keer samengekomen, waarvan drie keer in de aanwezigheid van de externe auditeurs voor het nazien van de rekeningen 2012 en deze van het eerste semester van 2013.

Volgende specifieke punten werden door het auditcomité behandeld:

- het afsluiten van de rekeningen;
- de thesaurie situatie en de beschikbare reserves;
- de evolutie van de dossiers in portefeuille.

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

Het benoemings- en remuneratiecomité is in 2013 5 keer samengekomen om te beraadslagen over:

- de vergoeding van de managers, de herziening van artikel 39 van de statuten en de toegang tot het houden van B aandelen;
- de evaluatie van de organisatie en de structuur van het management binnen de vennootschap evenals de opvolging van de CEO en de COO België na het vertrek van Didrik van Caloen en Amaury de Crombrugghe;
- de verloningspolitiek.



Het benoemings- en remuneratie comité is overgegaan tot de evaluatie van haar eigen werking, rekening houdend met de aanzienlijke tijd die besteed werd aan de voorbereiding en de opvolging van de vergaderingen.

#### 16.4.3. Leden van de raad van bestuur en van de comités

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

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

#### **RAAD VAN BESTUUR**

##### Maryse AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van Affine R.E. SA (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk).

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2013: 5/5.

Einde mandaat: mei 2016.

##### Alain CHAUSSARD

Vaste vertegenwoordiger van Holdaffine BV (Rivium Quadrant 181, 2909 LC Capelle aan den IJssel, Nederland).

Bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2013: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

##### Cyril AULAGNON

Vaste vertegenwoordiger van MAB Finances SAS (rue St Georges, 5, 75009 Paris, Frankrijk).

Bestuurder.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

##### Didrik van CALOEN

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

Bestuurder, lid van het directiecomité, CEO.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 6/7.

Einde mandaat: mei 2016.

##### Christian TERLINDEN

Vaste vertegenwoordiger van Stratefin BVBA (Struikenlaan 31, 1640 Sint-Genesius-Rode, RPR Brussel 0873 464 016).

Bestuurder, lid van het directiecomité, CFO.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

André BOSMANS

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

Bestuurder, lid van het directiecomité, secretaris-generaal.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Einde mandaat: mei 2016.

Dominique de VILLE de GOYET

Vaste vertegenwoordiger van Icode BVBA (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPR Nijvel, 0469.114.665).

Onafhankelijke bestuurder, voorzitter van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 7/7.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2013: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

Patrick BUFFET

Vaste vertegenwoordiger van PBA SaRL (rue Parmentier 26, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk).

Onafhankelijke bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 6/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2013: 5/5.

Einde mandaat: mei 2016.

Emmanuel van INNIS

Vaste vertegenwoordiger van EVI Consult EBVBA (Louiselaan 351, B-1050 Brussel, RPR Brussel 0849.246.975).

Onafhankelijk bestuurder, lid van het benoemings- en remuneratiecomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 6/7.

Aanwezigheid op het benoemings- en remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2013: 5/5.

Einde mandaat: mei 2016.

Baron Jacques-Etienne de T'SERCLAES

Vaste vertegenwoordiger van Alter SA (rue de Merl 6365, L-2146 Luxembourg).

Onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité.

Aanwezigheid op de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 6/7.

Aanwezigheid op het auditcomité tijdens het boekjaar 2013: 3/3.

Einde mandaat: mei 2016.

**EXECUTIVE MANAGEMENT**

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

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

Op 31 december 2013 was het directiecomité van Banimmo, dat de bestuursbevoegdheden uitoefent in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen, als volgt samengesteld:

1. Strategy, Management and Investments BVBA. Vaste vertegenwoordiger Didrik van Caloen. Chief Executive Officer van Banimmo.
2. Stratefin BVBA. Vaste vertegenwoordiger Christian Terlinden. Chief Financial Officer van Banimmo.
3. André Bosmans Management BVBA. Vaste vertegenwoordiger André Bosmans. Secretaris-generaal van Banimmo.

#### Verklaring van de raad van bestuur en het directiecomité

De leden van de raad van bestuur en het directiecomité verklaren dat zij sinds de datum van de goedkeuring van het IPO prospectus (op 5 juni 2007) niet werden veroordeeld voor fraudemisdrijven, dat zij niet betrokken waren bij een faillissement, een surseance of een liquidatie en/of niet het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten.

Voor het detail van deze informatie met betrekking tot de periode vóór de datum van de IPO prospectus verwijzen wij naar hoofdstuk 16.2 (blz. 76 en 77) van de IPO prospectus die beschikbaar is op de website van de vennootschap ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

#### 16.5. Beleid in geval van belangenconflicten

Toelichting bij de toepassing van het door de raad van bestuur uitgewerkte beleid betreffende transacties en andere contractuele relaties tussen de vennootschap, met inbegrip van de met haar verbonden vennootschappen, en de bestuurders en leden van het uitvoerend management die niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen:

De bestuurders en de leden van het directiecomité handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochtervennootschappen. Elke verrichting die plaats vindt tussen de vennootschap en haar dochtervennootschappen enerzijds en een bestuurder of een lid van het directiecomité anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in 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.

#### Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen

Op de Raad van Bestuur van 5 december 2013 hadden de bestuurders Affine R.E., Holdaffine BV en MAB Finances een belang van vermogensrechtelijke aard strijdend met een beslissing van de Raad van Bestuur.

Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen werd hun verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende het tegenstrijdig belang van de relevante bestuurders opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing genomen heeft.

Overeenkomstig datzelfde artikel moet het jaarverslag die volledige notulen omvatten. Om deze bepaling na te leven volgt hierna de vrije vertaling van de Franse tekst van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 5 december 2013.

“Overdracht van 50% van de aandelen van de SNC Les Jardins des Quais door Banimmo France aan Affine R.E.

*Affine R.E. SA, Holdaffine BV en MAB Finances SAS hebben de andere aandeelhouders gemeld dat ze een strijdig vermogensrechtelijk belang in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen hebben in het kader van de verkoop van Banimmo NV aan Affine R.E. SA.*

*Zij hebben de commissaris daarvan op de hoogte gebracht. Vermits Banimmo een beursgenoteerde vennootschap is, hebben de drie bestuurders Affine R.E. SA, Holdaffine BV en MAB Finances SAS de beraadslaging en de stemming daarover niet bijgewoond.*

*De voorzitter heeft daarna de analyse van de dagorde aangevat:*

- 1. Beschrijving van de operatie: de overdracht door Banimmo France aan Affine R.E. van 50% van de aandelen van de SNC Les Jardins des Quais, zonder enige waarborg.*
- 2. De vermogensrechtelijke gevolgen van de vennootschap: deze overdracht zal gebeuren op basis van een forfaitaire prijs van € 19,4 Mio voor 50% van de aandelen. Deze overdracht zal op het niveau van Banimmo France een winst opleveren van € 12,886 Mio.*
- 3. Verslag aan het comité van drie onafhankelijke bestuurders dat een gunstig advies uitbracht aan de raad van bestuur van Banimmo NV overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen (kopie in bijlage 1)*
- 4. De raad van bestuur beraadslaagt over de voorgenomen operatie na kennisname van het advies van het onafhankelijk comité en van het document dat opgesteld werd door de directie van Banimmo NV en Affine R.E. de prijs van de overgedragen aandelen bepaalt (bijlage 2). De raad van bestuur stelt vast dat de procedure voorzien in artikel 523 en 524 nagaleefd heeft. Op het einde van de beraadslaging beslist de raad van bestuur unaniem om het advies van het zelfstandig comité te volgen en de overdracht door Banimmo France van haar participatie in de SNC Les Jardins des Quais aan een definitieve forfaitaire prijs van € 19,4 miljoen goed te keuren.*
- 5. De commissaris wordt uitgenodigd om een oordeel te verlenen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld worden in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur.*

*De raad van bestuur neemt op 5 december 2013 akte van het advies van het comité aan de raad van bestuur overeenkomstig artikel 524 van het wetboek van vennootschappen (bijlage).”*

*Conform vermeld artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen wordt het oordeel van de commissaris hierna afgedrukt.*

16.6. Werkwijze voor het evalueren van de raad van bestuur en zijn comités

*Informatie over de voornaamste kenmerken van de werkwijze voor het evalueren 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. De raad van bestuur is overgegaan tot de evaluatie voor het boekjaar 2013 zoals hierboven omschreven en heeft ook de wisselwerking tussen niet actieve bestuurders en het uitvoerend management geëvalueerd.

#### 16.7. Bonus in de vorm van aandelen

Voornaamste kenmerken van incentives in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, goedgekeurd door of voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders:

De algemene vergadering diende tijdens het boekjaar 2013 niet te beraadslagen over het toekennen van dergelijke incentives.

#### 16.8. Remuneratieverslag

16.8.1. Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2013 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 remuneratie beleid voor de bestuurders en de leden van het directiecomité die in het boekjaar 2013 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren en dat sinds de IPO van 2007.

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

De procedure beschreven in het jaarverslag over het boekjaar 2012 werd niet gewijzigd tijdens het boekjaar 2013.

De niet-uitvoerende bestuurders en de onafhankelijke leden van de raad van bestuur krijgen een vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur van € 15.000 per jaar indien zij aan minstens drie vierden van de vergaderingen deelgenomen hebben. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat binnen de raad van bestuur.

De leden van het auditcomité en van het benoemings- en remuneratiecomité ontvangen voor elke vergadering een zitpenning waarvan het bedrag is vastgesteld op € 1000 exclusief BTW per vergadering. Deze zitpenningen zijn op jaarbasis geplafonneerd op € 3.000 voor deelneming aan het auditcomité en op € 1.000 voor deelneming aan het benoemings- en remuneratiecomité.

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

- a) de principes waarop de remuneratie gebaseerd is, met vermelding van het verband tussen de remuneratie en de prestaties.

De basisprincipes van de remuneratie van de bestuurders zijn hierboven uiteengezet. Banimmo heeft met elk lid van het directiecomité een managementcontract ondertekend. Deze overeenkomsten werden aan marktvoorwaarden afgesloten. De jaarlijkse bruto vergoeding is voor elk lid van het directiecomité verschillend. De leden van het directiecomité krijgen een incentive via het houden van B aandelen die recht geven op een preferent dividend conform artikel 39 van de statuten. Dit artikel voorziet een collectieve incentive ten voordele van de directie. Het preferent dividend wordt uitgekeerd vóór het gewone dividend en wordt elk jaar bepaald op basis van het rendement op het economisch eigen vermogen en is dus volledig afhankelijk van de resultaten van de vennootschap. Er wordt hun door de vennootschap of haar filialen geen enkel ander voordeel of uitgestelde betaling toegekend;

- b) het relatieve belang van de verschillende componenten van de remuneratie;
- c) de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er worden geen prestatie gebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven toegekend.

- d) informatie over het remuneratiebeleid van de komende twee boekjaren.  
Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd.

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

Voor hun deelname aan de raden van bestuur van het boekjaar 2013 ontvangen de onafhankelijke bestuurders (Icode BVBA, Alter SA, PBA SARL et de EVI Consult EBVBA) elk een bedrag van € 15.000.

De niet-uitvoerende bestuurders Affine R.E. SA, MAB Finances SAS et Holdaffine BV krijgen eveneens een vergoeding van € 15.000.

Voor het boekjaar 2013 werd een vergoeding van € 3000 toegekend aan Icode BVBA, Alter SA et Holdaffine BV en een vergoeding van € 1 000 aan Affine R.E. SA, PBA SaRL en EVI Consult EBVBA voor hun deelname aan de comités waarin ze zetelen.

16.8.4. Drie leden van het directiecomité maken ook deel uit van de raad van bestuur, maar zij ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van bestuurder.

16.8.5. De leden van het directiecomité kunnen, conform artikel 39 van de statuten van Banimmo, via preferente dividenden, een vergoeding krijgen die gekoppeld is aan de prestaties van de vennootschap.

16.8.6. Het bedrag van de remuneratie en de andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan Strategy, Management and Investments BVBA, vertegenwoordigd door Didrik van Caloen (CEO) bedraagt € 382.602,34.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 313.132,34;

b) variabele remuneratie: er is geen bijkomende bezoldiging;

c) pensioen: geen enkel bedrag;

d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 69.470, bevattende de levens-, invaliditeit- en hospitalisatieverzekering; de sociale bijdrage voor zelfstandigen en de leasing + brandstof voor een voertuig.

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

16.8.7. 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, € 1.284.817,95.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

a) het basissalaris bedraagt € 951.515,95;

b) variabele remuneratie: € 120.000;

c) pensioen: geen enkele bedrag;

d) overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 213.302, bevattende de levens-, invaliditeit- en hospitalisatieverzekering, de sociale bijdrage voor zelfstandigen en de leasing + brandstof voor een voertuig..

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

16.8.8. Er werden tijdens het boekjaar 2013 geen aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, toegekend of uitgeoefend, noch kwamen er op verval dag.

16.8.9. Voor elke uitvoerende bestuurder en voor de leden van het directiecomité, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode van 12 maanden of een daarmee overstemmende vergoeding, behalve voor Stratefin waar de 12 maanden vervangen werden door 18 maanden.

16.8.10. Er werd ten gunste van de vennootschap, niet voorzien in een recht op terugvordering van de variabele vergoeding toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

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

Binnen de raad van bestuur van de vennootschap zijn beide geslachten vertegenwoordigd. De vennootschap is overigens zeer bekommerd om het representatief karakter van de samenstelling van haar raad van bestuur.

Dit criterium zal eveneens in overweging worden genomen telkens er in een mandaat moet worden voorzien.

Jaarverslag opgemaakt door de Raad van Bestuur op 31 maart 2013.

Affine R.E. SA  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Maryse Aulagnon

Holdaffine B.V.  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Alain Chaussard

MAB Finance SAS  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Cyril Aulagnon

Strategy, Management and Investments  
BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Didrik van Caloen

André Bosmans Management BVBA  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, André Bosmans

Stratefin BVBA  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Christian Terlinden

Icode BVBA  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Dominique de Ville de  
Goyet

Alter SA,  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Baron Jacques-Etienne de  
T'Serclaes

PBA SaRL  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Patrick Buffet

EVI Consult EBVBA  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Emmanuel van Innis.