

# **RAPPORT DE GESTION DE BANIMMO SA**

## **(COMPTES STATUTAIRES)**

Avenue des Arts 27  
B-1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise 0888.061.724 – RPM Bruxelles

Conformément au Code des sociétés, le conseil d'administration a l'honneur de présenter son rapport sur les activités de la société pour l'année 2016.

### **1. Commentaires sur les comptes annuels**

Le chiffre d'affaires s'élève à € 4.929.516,96. Tenant compte du résultat d'exploitation s'élevant à une perte de € 21.386.596,65, du résultat financier faisant également apparaître une perte de € 33.138.216,92 et d'une charge d'impôt de € 14.634,16, le résultat net de l'exercice s'élève à une perte de € 54.539.447,73. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice précédent de € 509.266,73 et d'une reprise de réserve pour actions propres de € 337.199,72 le résultat net à affecter s'élève à une perte de € 54.711.514,94.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de reporter la totalité de cette perte à affecter sur l'exercice suivant.

### **2. Faits marquants de l'exercice**

#### **2.1. Financement**

Banimmo et les banques du crédit syndiqué de € 120 millions mis en place en septembre 2011 (ING et KBC) ont conclu un accord le 30 septembre 2016 sur un nouveau financement d'un an qui se substitue au crédit syndiqué et qui venait à son échéance.

Ce nouveau crédit qui viendra à échéance le 31 octobre 2017 prévoit un amortissement progressif de l'encours de € 77 millions en fonction, pour l'essentiel, de la réalisation des trois ventes d'actifs par la société: Marché St-Germain et la Halle Secrétan à Paris, et l'immeuble Alma Court à Bruxelles.

#### **2.2. Activités de l'année**

Aucune location significative n'a eu lieu au cours de l'année, de ce fait les revenus locatifs sont semblables à ceux de l'année précédente.

La situation de la joint-venture Urbanove, dans laquelle Banimmo détient une participation de 44% aux côtés de la S.R.I.W. et d'autres investisseurs publics (NamurInvest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et la Banque Degroof Petercam, appelle les commentaires suivants :

Suite à la Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ) du groupe Urbanove, le Tribunal de Commerce de Bruxelles a validé et homologué le 22 décembre 2016 les plans PRJ. Ces plans prévoient la reprise des projets « Côté Verre » à Namur et « Au fil de l'Eau » à Verviers

par respectivement Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et la société City Mall.

En décembre 2016, Banimmo a confirmé l'amortissement total du solde de sa créance, qui représente un montant de € 27,7 millions, intérêts inclus.

Banimmo a finalisé le 30 septembre 2016 la vente à un investisseur institutionnel de 100% des actions de la société Alma Court Invest. Cette société est propriétaire d'un immeuble de bureaux développé par Banimmo et situé à Zaventem (périphérie de Bruxelles), qui développe une surface de 16.000 m<sup>2</sup> répartie sur 7 niveaux hors sol et dispose de 280 places de parking en sous-sol. Il est entièrement loué à divers locataires. Le prix net vendeur s'est basé sur une valeur de l'actif de l'ordre de € 30 millions. La transaction prévoit que Banimmo donne une garantie locative couvrant un éventuel risque de départ de certains locataires. Cette provision a été fixée par la société à € 1,5 millions. Le résultat de cession de cette participation s'élève à € 2,5 millions.

En fin d'année, Banimmo a vendu sa participation (50%) détenue dans le projet Cauchy B (Namur) à son partenaire (Thomas et Piron Bâtiments). Cette vente s'est faite d'une part par la cession des participations de la société Bureau Cauchy B et d'autre part par le retrait de Banimmo dans la société momentanée Cauchy Real Estate Development B. Ces cessions n'ont pas permis de dégager de résultat, cependant, dans le cadre de cette cession, Banimmo a facturé à Thomas & Piron des management fees pour un montant de 617.000,00 euros.

Enfin, la cession de la société Tervueren Invest SA qui détient l'immeuble Desguin a été réalisée en février 2017 (*cfr 3. Eléments postérieurs à la clôture*).

Ces ventes s'inscrivent dans le programme de ventes portant sur € 190 millions qui est l'un des volets du plan stratégique proposé par Patrick Mertens, CEO, et approuvé par le Conseil d'administration de Banimmo ; il a permis de désendetter significativement la société puisque le ratio d'endettement global (défini comme dette financière nette / total du bilan) est passé de 71,1% au 30 juin 2016 à 49,5% au 31 décembre 2016.

En ce qui concerne l'immeuble North Plaza, Banimmo a décidé d'ouvrir son champ de possibilités, après avoir longtemps travaillé commercialement sur une approche mono occupant avec un bail longue durée pour laquelle les négociations n'ont pas abouti. Banimmo approche donc maintenant le marché avec une offre multi occupants et des baux du type 6/9 avec même une éventuelle scission de l'actif pour proposer 5.000 m<sup>2</sup> et 9.000 m<sup>2</sup> au lieu de 14.000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Suite à ce changement de stratégie, Banimmo a pratiqué un nouveau test d'impairment sur l'immeuble qui, partant d'une valeur d'expertise diminuée du montant des travaux à réaliser pour amener l'immeuble à un état commercialisable, l'a conduit à comptabiliser une réduction de valeur de € 12,9 millions.

En 2016, suite à des décisions prises par les organes de gestion de certaines filiales de Banimmo, cette dernière a dû comptabiliser des réductions de valeur et reprises de réduction de valeur sur participations et sur créances avances actionnaires afin de ramener leur valeur au plus faible de la valeur comptable et de la valeur nette de réalisation de ces participations. Le montant total net cumulé de ces écritures amène à une perte de € 5,0 millions.

### **3. Principaux événements après la clôture de l'exercice**

Banimmo a signé ce 14 février 2017 la vente à un acteur immobilier de premier plan de 100% des actions de la société Tervueren Invest SA.

La société Tervueren Invest SA est propriétaire d'un immeuble de bureaux Desguinlei de 14000 m<sup>2</sup> le long du ring intérieur d'Anvers, acquis en 2014. L'immeuble est à ce jour loué à 100% pour quelques années à la Province d'Anvers .

Le prix de vente des actions est basé sur une valeur de l'immeuble de € 13,25 millions, en ligne avec la dernière expertise.

Le produit net de la cession contribue à la réduction de l'endettement de la société. Cette vente s'inscrit dans le programme de ventes décidées en 2016 et dans le cadre du Plan Stratégique de Banimmo visant à céder les projets à maturité et à se concentrer sur les projets built-to-suit ainsi que sur ceux où elle peut créer de la valeur à court ou moyen terme.

#### **4. Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société**

Le conseil n'a pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, autres que celles mentionnées au dernier paragraphe du point précédent.

#### **5. Mention en matière de recherche et de développement**

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité particulière n'a été réalisée dans le domaine de la recherche et du développement.

#### **6. Utilisation d'instruments financiers**

La société n'a pas de risque de change.

En matière de taux d'intérêt, la société a pour politique de couvrir ce risque par des instruments de type swap d'intérêts ou par combinaison de floor et de cap de durées et de montants similaires.

Les instruments permettent de couvrir en moyenne de l'ordre de 70 % de l'endettement prospectif normalisé.

#### **7. Risques liés aux activités**

BANIMMO est confrontée aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier. Parmi ceux-ci, et sans que cette liste ne soit exhaustive, nous pouvons notamment mentionner :

- **Risque de marché**

Des changements des conditions économiques globales sur les marchés dans lesquels BANIMMO possède des biens peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement, et partant, sur ses perspectives de croissance.

BANIMMO dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux en Belgique, le marché du retail en France.

Cette diversification tant dans les métiers que les pays lui permet d'adresser des clients, des cycles économiques et des volumes de vente différents.

Les changements liés aux indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou en France ou sur une échelle globale, pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux et retail, un accroissement des taux de vacances et un risque de défaillance des prestataires de services, des constructeurs, des locataires et autres contreparties, qui pourraient chacun exercer un impact matériel négatif sur la valeur du portefeuille immobilier de BANIMMO, et partant, sur ses perspectives de développement.

BANIMMO a réparti son portefeuille de projets en cours de développement ou à développer de façon à essayer de limiter l'impact de la dégradation du marché immobilier via une répartition dans le temps et la nature des projets.

- Risque opérationnel

**BANIMMO pourrait ne pas réussir à céder une partie ou la totalité de ses réalisations immobilières.**

Les revenus de BANIMMO sont essentiellement tributaires des cessions de réalisations immobilières. Par conséquent, les résultats de BANIMMO peuvent varier sensiblement d'une année à l'autre selon le nombre de projets qui peuvent être mis en vente et qui peuvent être vendus l'année donnée.

De plus, rien ne garantit que BANIMMO trouvera acquéreur pour la cession de ses actifs ou que le prix de cette cession atteindra un certain niveau. L'incapacité de BANIMMO à conclure des ventes peut générer des variations significatives des résultats.

**La stratégie de développement immobilier adoptée par BANIMMO peut s'avérer inappropriée.**

En ce qui concerne les investissements de développement immobilier, BANIMMO procède à une série d'estimations quant aux conditions économiques du marché et autres, dont des estimations relatives à la valeur (potentielle) d'un bien et au retour sur investissement potentiel. Ces estimations pourraient s'avérer différentes de la réalité, rendant la stratégie de BANIMMO inappropriée, avec pour conséquence des effets négatifs pour les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières de BANIMMO.

BANIMMO a une approche prudente dans l'acquisition et le développement de nouveaux projets avec des critères de sélection précis. Chaque investissement suit un processus clair et strict d'approbation.

**Les projets de développement de BANIMMO pourraient être confrontés à des retards et d'autres difficultés.**

Avant d'acquérir un nouveau projet, BANIMMO procède à des études quant à sa faisabilité en termes urbanistiques, technologiques, environnementaux et financiers, généralement en faisant appel à des consultants spécialisés. Ces projets sont néanmoins toujours sujets à divers risques, qui chacun pourraient provoquer un retard de livraison d'un projet et partant, augmenter son délai de vente, un dépassement de budget, entraîner la perte ou la diminution des revenus escomptés d'un projet ou, dans certains cas, y mettre carrément un terme.

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services d'urbanisme des deux pays dans lesquels BANIMMO est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances ; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

Compte tenu de ces risques, BANIMMO ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court.

En outre, BANIMMO possède certains projets pour lesquels un bien en développement est pré-loué ou pré-vendu à une tierce partie et pour lesquels BANIMMO pourrait encourir une responsabilité importante si et lorsque de tels projets ne sont pas réalisés dans les délais convenus.

### **BANIMMO pourrait être tenue pour responsable de facteurs environnementaux liés à son portefeuille de développement immobilier.**

Les activités et le portefeuille de développement immobilier de BANIMMO sont soumis, dans les 2 pays où elle est active, à diverses lois et réglementations de protection de l'environnement, y compris et sans restriction, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des contrôles portant sur des substances dangereuses ou toxiques et des directives touchant à la santé et la sécurité.

De telles lois et réglementations pourraient aussi nécessiter l'obtention par BANIMMO de certains permis ou licences, qu'elle pourrait ne pas obtenir dans les délais, voire pas du tout. BANIMMO pourrait se voir contrainte de payer des coûts de dépollution (et dans certaines circonstances, des frais de traitement) pour un quelconque bien contaminé dont elle est ou aurait été propriétaire.

En tant que développeur immobilier, BANIMMO pourrait également être exposée à des amendes ou d'autres pénalités pour tout écart aux réglementations environnementales et pourrait être amenée à débourser des frais d'assainissement. Les biens contaminés pourraient en outre subir une dépréciation de valeur.

### **BANIMMO pourrait perdre ses principaux dirigeants et son personnel-clé ou ne pas parvenir à recruter du personnel compétent.**

La perte de son équipe de direction et d'autres membres-clés du personnel ou l'incapacité à recruter du personnel compétent pourrait menacer la capacité de BANIMMO à réaliser avec fruits ses stratégies commerciales.

BANIMMO pense que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de sa capacité à conserver ses cadres et les membres de son équipe de direction qui disposent d'une expérience des marchés et des activités propres à BANIMMO. BANIMMO pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés ad hoc, tant pour étendre ses activités qu'en vue de remplacer ceux qui souhaiteraient démissionner. De même, le recrutement d'employés ad hoc pourrait impliquer des frais onéreux, tant en termes de salaires que de programmes de gratification.

La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières de BANIMMO.

La gestion de ses équipes dirigeantes est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Rémunération & de Nomination, organe du Conseil d'Administration.

**BANIMMO encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.**

Dans le cours normal des activités de BANIMMO, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant de BANIMMO et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant BANIMMO et ses filiales ne sont pas à exclure. BANIMMO pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, BANIMMO pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus de BANIMMO mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés.

BANIMMO pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par BANIMMO au moment de la cession.

BANIMMO veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates.

**BANIMMO est exposé à un risque en termes de liquidités et de financement.**

BANIMMO est exposé à un risque en terme de liquidités et de financement qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement en cours ou d'incapacité de sa part à trouver de nouveaux financements.

BANIMMO n'initie pas le développement de projets si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée de développement estimée, tant via des sources internes qu'externes.

BANIMMO se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges et français de premier plan avec qui elle entretient de longue date une relation forte. Le dossier Urbanove a causé des préjudices au niveau de l'image de BANIMMO auprès de certaines institutions financières et les équipes dirigeantes travaillent au rétablissement de cette image et à la consolidation d'une relation de confiance réciproque.

Pour l'horizon 2017-2018, la société doit faire face à des échéances bancaires et obligataires importantes. Elle mettra en œuvre si besoin en est un plan de cessions complémentaire et de refinancements bilatéraux.

**BANIMMO s'expose à un risque lié au taux d'intérêt susceptible d'avoir un impact matériel sur ses résultats financiers.**

En raison de son endettement actuel et futur, BANIMMO est soumise à une variation à court ou long terme des taux d'intérêt, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

Le financement de BANIMMO est principalement assuré sur la base de taux d'intérêts à court terme (basés sur les taux Euribor pour 1 à 12 mois), à l'exception des émissions obligataires de 2013 et 2015 qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, BANIMMO a instauré une politique visant à mettre en place une couverture adéquate contre les risques liés aux taux d'intérêt sur ses dettes au moyen d'instruments financiers.

Les études de faisabilité de chaque projet sont basées sur des prévisions de taux sur le long terme.

### **BANIMMO s'expose au risque réglementaire.**

Tout projet de développement est soumis à l'obtention du permis d'urbanisme, d'urbanisation, de bâtir et d'environnement. Un retard dans l'octroi de ces permis ou le non-octroi de tels permis pourraient avoir un impact sur les activités de BANIMMO.

Par ailleurs, l'octroi d'un permis ne veut pas dire qu'il est immédiatement exécutoire. Il peut faire l'objet de recours.

De plus, BANIMMO doit respecter plusieurs règles d'urbanisme. Les autorités ou administrations pourraient procéder à une révision/modification de ces règles, ce qui pourrait avoir un impact matériel sur les activités de BANIMMO.

### **BANIMMO s'expose au risque de contrepartie.**

BANIMMO entretient des liens contractuels avec diverses parties, telles que partenaires, investisseurs, locataires, contractants, institutions financières et architectes. L'incapacité de l'une de ses contreparties à satisfaire à ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur les activités et la situation financière de BANIMMO. BANIMMO accorde une attention particulière, par le biais d'études ad hoc, au choix de ses contreparties.

### **Des modifications des règles de fiscalité directe ou indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière de BANIMMO.**

BANIMMO est active en Belgique et en France. Des changements des législations relatives aux règles de fiscalité directe et indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière de BANIMMO.

## **8. Décharge du commissaire**

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé en 2016.

## **9. Existence de succursales**

Le siège d'exploitation de la société se trouve à B-1932 Zaventem, Lenneke Marelaan 8.

## **10. Justification des règles comptables de continuité**

Le conseil d'administration prend acte de l'article 96, 6° du Code des sociétés : "Le rapport annuel comporte au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité."

Le bilan arrêté au 31 décembre 2016 fait apparaître une perte reportée de € 54,4 Millions avant affectation du résultat, par conséquent l'article 96, 6° Code des sociétés est d'application.

Les résultats bénéficiaires importants dégagés par les filiales ne sont pas reflétés dans les comptes annuels de Banimmo SA au 31 décembre 2016. Il en résulte qu'en raison de pertes cumulées, l'actif net (€ 32 015 298,51) de Banimmo SA était inférieur à cette date à la moitié du capital social.

Le Conseil d'administration a toutefois constaté qu'entretemps, la situation a été restaurée, puisque la filiale française SAS Paris Marché Saint Germain a distribué, par suite d'une décision du 16 mars 2017, un dividende de € 32 000 000 à Banimmo. Le Conseil d'Administration soumettra à l'assemblée générale du 9 mai 2017 le rapport spécial requis par l'article 633 du Code des sociétés, dans lequel il exposera les mesures prises et proposera aux actionnaires la poursuite des activités de la société

Le conseil d'administration décide que l'application des règles comptables de continuité peut être maintenue car la perte reportée est en grande partie due à des réductions de valeur sur des créances consenties et des participations détenues.

## **11. Personnel**

Au 31 décembre 2016 Banimmo employait 17 salariés (13 à temps plein et 4 à temps partiel), tous actifs au siège d'exploitation. La répartition des salariés par type d'activité n'est pas pertinente dans le cas de Banimmo. Au 31 décembre 2015, le nombre de salariés employés par Banimmo était de 26 (21 à temps plein et 5 à temps partiel).

## **12. Environnement**

Les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles de la société sont systématiquement pris en compte lors des acquisitions, au travers de la « due diligence » préalable et d'éventuelles garanties reçues. Tous les risques environnementaux qui ont été identifiés font l'objet de provisions dans les comptes de la société.

Une provision spécifique relative aux risques environnementaux liés à l'immeuble Albert Building, vendu en 2006, avait été constituée. Il s'agit de la seule provision enregistrée par la société pour couvrir un risque environnemental. Cette provision a déjà été partiellement utilisée.

## **13. Rachat d'actions propres**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire et n'a procédé à aucune cession ou attribution.

Au 31 décembre 2016, Banimmo détenait donc 106 620 actions propres.

#### **14. Dispositions particulières pouvant avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur la société**

La convention d'actionnaires entre d'une part Affine R.E., et d'autre part les anciens membres du comité de direction, Strategy, Management and Investments et André Bosmans Management, en vertu de laquelle ces deux groupes d'actionnaires agissant de concert en ce qui concerne la détention des actions de la société est arrivée à échéance le 28 février 2016 et n'a pas été renouvelée. Une nouvelle convention d'actionnaires entre Affine R.E. et Strategy, Management and Investments est entrée en vigueur le 7 avril 2016.

Ces deux actionnaires contrôlent ainsi plus de 60 % du capital.

La convention d'actionnaires ne prévoit pas de mécanismes de droit de préemption en cas de volonté de cession de leurs titres.

En cas de changement de contrôle entraînant un changement dans la Direction de la société, aucun des membres du Management ne dispose de convention particulière garantissant une quelconque indemnité de dédit exceptionnelle. Il en va de même pour les membres du Conseil d'Administration.

#### **15. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit**

La société ne peut pas confirmer conformément à l'article 96,9° du Code des sociétés, l'indépendance d'un membre du comité d'audit depuis l'Assemblée générale du 10 mai 2016. Il sera procédé au plus vite à la recomposition du comité d'audit afin de pouvoir faire cette confirmation

#### **16. Description du contrôle interne en application de la loi du 6 avril 2010**

Conformément à la loi du 6 avril 2010, il est fait une description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques au sein de la société en suivant les principales composantes du contrôle interne telles que définies par la loi.

Les systèmes de contrôle interne tiennent cependant compte de la taille de la société (small cap), du nombre réduit des effectifs et du système de hiérarchie relativement horizontal ainsi que de la disponibilité des dirigeants dans le fonctionnement quotidien de la société.

##### **L'environnement de contrôle**

Le Conseil d'administration a confié à un cabinet externe de premier ordre une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo, à savoir les procédures de suivi, les règles d'engagement, les lignes de responsabilités internes ainsi que les règles de délégation de pouvoirs. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce cabinet externe.

Actuellement, cet environnement de contrôle est articulé autour de 4 organes principaux :

Un Comité de Direction qui soumet ses recommandations au Conseil d'Administration lorsque le montant engagé le requiert ; il statue également sur toute matière non strictement immobilière mais relevant de la gestion courante de la société.

Un Comité d’Audit. Ce dernier s’assure principalement avec l'aide du commissaire, du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, de l'examen des comptes, du suivi de la trésorerie et de la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au Conseil d'Administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.

Un Comité d’Investissement. Ce dernier analyse les différents dossiers d’investissements immobiliers et fait des recommandations au Conseil d'Administration

Enfin, un Comité de Nomination et de Rémunération qui transmet au Conseil ses préconisations en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération du comité de direction et évaluation de la performance des dirigeants.

Le fonctionnement de chacun de ces organes est codifié au travers de procédures et règlements écrits, diffusés auprès de chacun des intervenants. Les processus internes sont formalisés de manière écrite.

La charte de « Corporate Governance » constitue la pierre angulaire de l’édifice et est reproduite sur le site internet officiel de la société.

#### Gestion des risques

La société définit sa politique d’investissement en matière immobilière tant au niveau du type d’actif choisi, au niveau de son poids relatif dans le portefeuille, qu’au niveau des objectifs de rentabilité et de return financier poursuivi pour chaque actif.

Régulièrement, à la demande du Comité d’Audit, la Direction Financière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

#### Activités de contrôle

Pour pouvoir suivre la gestion des risques, la société a recours à différents outils informatiques.

Au niveau micro-économique, c.-à-d. de chaque actif immobilier, les responsables disposent d’outils ad hoc actuellement sur Excel mais standardisés au niveau des variables d’action. Parallèlement, la société a mis en place des logiciels de gestion immobilière permettant à toute personne habilitée d’avoir accès à toute donnée sur un actif immobilier en portefeuille. Ce contrôle est renforcé par un outil de planning/budgeting plus performant.

Au niveau macro-économique, la société dispose de logiciels de comptabilité analytique permettant l’identification d’écarts dans l’exécution des décisions. L’utilisation de ces logiciels est faite par une équipe distincte des équipes immobilières et qui se trouve sous la supervision de la Direction Financière. La transposition de ces données en principes IFRS est réalisée par un logiciel de consolidation.

Concernant les sociétés mises en équivalence, la société s’assure de diverses manières de l’efficience du contrôle interne de ces sociétés.

Pour Conferinvest, Grondbank The Loop et Urbanove Shopping Development, Banimmo est présente aux Conseils d'Administration ou participe à la nomination des commissaires aux comptes et suit les travaux de reporting et de clôture des comptes.

#### L'information et la communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés. Le suivi de ces outils existants ainsi que leur support en termes d'équipements et de sauvegarde sont externalisés auprès d'un prestataire de qualité. Ce dernier assure la récupérabilité des données dans des délais courts en cas de panne prolongée ou de perte totale résultant d'un cas de force majeure.

La transmission des informations nécessaires au marché relève de la responsabilité de la Direction Financière, sous la supervision du Comité d'Audit et du Conseil pour ce qui touche à l'information périodique.

Les calendriers de diffusion sont établis avec un an de préavis de manière à éviter des retards dans leur communication.

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence du Comité de Direction.

La fonction de «Compliance Officer» est exercée par le Secrétaire Général. Tout manquement ou questionnement relatif à l'application de la Charte de Gouvernance et de manière plus générale relatif à l'Ethique lui est adressé pour avis.

#### Pilotage

L'ensemble des dispositions et procédures liées à la présentation des états financiers ainsi que le suivi de la trésorerie du groupe relève de la responsabilité de la Direction Financière.

Celle-ci fait régulièrement rapport au Comité d'Audit qui se réunit 3 fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire. Compte tenu de la structure de la société et de la qualité de ses modes opératoires existants, le Comité d'Audit ne juge pas utile la création d'une fonction spécifique d'Audit interne.

Le commissaire aux comptes rapporte les conclusions de ses travaux deux fois par an au Comité d'Audit.

En 2016, le contrôle d'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques n'a pas été noté dans un procès-verbal mais le Comité d' Audit a mandaté un cabinet extérieur afin de vérifier la qualité des systèmes en place. Cette mission est tri-annuelle; chaque année, ce cabinet audite certains points spécifiques et fait rapport au Comité d' Audit.

### **17. Déclaration relative à la gouvernance d'entreprise**

#### 17.1 Code de référence

Banimmo adopte le code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (ci-après le Code) comme son code de référence.

#### 17.2 Conformité au Code

La société s'est conformée au Code à une exception près. La société ne dispose plus de

trois administrateurs indépendants compte tenu du fait qu'ils exerçaient un quatrième mandat successif (art.526 ter code des Sociétés) depuis l'assemblée générale du 10 mai 2016, date à laquelle leur mandat a été reconduit afin de maintenir le conseil d'administration en place dans cette phase cruciale de la société. Le conseil d'administration du 7 décembre 2016 a désigné deux administrateurs indépendants.

### 17.3 Contrôle interne et gestion des risques

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société sont les suivantes :

- a) la société est dirigée par un conseil d'administration agissant collégialement ;
- b) le conseil d'administration est assisté par le comité d'audit ;
- c) en ce qui concerne ses responsabilités de contrôle interne, le conseil d'administration veille notamment à :
  - vérifier l'existence et le fonctionnement d'un système de contrôle interne, incluant une identification et une gestion adéquates des risques (en ce compris ceux relatifs au respect de la législation et des règles existantes) ;
  - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité des rapports financiers de la société ;
  - vérifier les performances du comité de direction ; et
  - superviser les performances de l'audit externe

### 17.4 Conseil d'administration et comités

La composition et le mode de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités.

#### 17.4.1 Rapport d'activité des réunions du conseil d'administration

Au 31 décembre 2016, Banimo était administrée par un conseil d'administration composé de 12 membres, dont 2 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code Daems.

Durant l'exercice 2016, le conseil d'administration s'est réuni 15 fois, dont 3 fois par conference call et 2 fois par consentement unanime écrit, pour discuter des points principaux suivants :

- la préparation des comptes annuels 2015 (notamment rapport de gestion) ;
- le budget 2016 et la suite des prévisions de trésorerie
- l'analyse et la prise de décision sur des dossiers d'investissement et de désinvestissement immobiliers en Belgique et en France ; dont un projet à Montpellier (France) ;
- la démission et la nomination de membres du comité de direction ;
- le renouvellement du mandat du commissaire ;
- les relations bancaires et financières, la gestion du crédit syndiqué et la conclusion d'un nouveau crédit syndiqué ;
- le recrutement et la désignation d'un nouveau CEO ;
- la modification des statuts de Banimo ;
- la vente de la société Alma Court Invest ;
- la vente de Paris Marché Saint Germain ;
- la vente de la Halle Secrétan (France);
- le suivi de négociations en cours à Gand en vue du développement du champ 12 ;
- la location/rénovation de l'immeuble North Plaza ;
- la vente de la SA Tervueren Invest ;

- le suivi du dossier Urbanove ;
- l'augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain
- la recherche de financement et le renforcement des fonds propres ;
- le plan stratégique
- la recherche et la désignation d'administrateurs indépendants

#### 17.4.2 Rapport d'activité des réunions des comités

Les administrateurs sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles. Les nominations intervenues lors de l'assemblée générale du 10 mai 2016 ont fixé la durée de ces mandats à 1 an.

Les membres des comités sont nommés et peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration. La durée du mandat d'un membre d'un comité ne peut être supérieure à la durée de son mandat d'administrateur.

#### 17.4.3 Membres du conseil d'administration et des comités

##### **Maryse AULAGNON**

Représentant permanent de Affine R.E. SA (39 rue de Washington, 75008 Paris, France).

Présidente du conseil d'administration, présidente du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'investissement.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 12/12

Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016 : 6/6.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016 : 3/3

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

##### **Alain CHAUSSARD**

Administrateur en nom propre jusqu'au 27 juillet 2016, membre du Comité de direction jusqu'au 27 juillet 2016.

Représentant permanent de MAB Finances SAS (39, rue de Washington 75008 Paris, France) à partir du 27 juillet 2016, et à partir de cette date Vice Président du Conseil.

Membre du comité d'investissement et membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 12/12

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016 : 2/3.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016 : 3/3

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017

##### **Didier MALHERBE.**

Représentant permanent de Access & Partners SPRL (Avenue des princes brabançons 39, 1170 Bruxelles) RPM (Bruxelles) 0452 367 319)

Administrateur Indépendant à partir du 07 décembre 2016

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 1/1

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017

### **Catherine SABOURET**

Administrateur Indépendant à partir du 07 décembre 2016

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 1/1

Fin du mandat d'administrateur : 8 mai 2018

### **Cyril AULAGNON**

Représentant permanent de MAB Finances SAS (39, rue de Washington, 75008 Paris, France) jusqu'au 27 juillet 2016 .

Représentant permanent de Lyric SaRL (11, boulevard de Beauséjour, 75016 Paris, France) à partir du 27 juillet 2016.

Administrateur et membre du comité d'audit.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 11/12

Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016 : 2/3.

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

### **Didrik van CALOEN**

Représentant permanent de Strategy, Management and Investments SPRL (avenue Prince Baudouin 19, 1150 Bruxelles, RPM (Bruxelles) 0472 171 650).

Administrateur et membre du comité d'investissement.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 13/13.

Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016 : 3/3

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

### **André BOSMANS**

Représentant permanent de André Bosmans Management SPRL (Posteernestraat 42, 9000 Gent, RPM (Gent) 0476 029 577).

Administrateur.

Management exécutif, membre du Comité de direction et secrétaire général à partir du 1 avril 2016

Compliance officer

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 12/13.

Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

### **Dominique de VILLE de GOYET**

Représentant permanent de Icode SPRL (rue Saint-Martin 28, 1457 Nil-Saint-Martin, RPM (Nivelles) 0469 114 665).

Administrateur Indépendant jusqu'au 10 mai 2016. Administrateur à partir du 10 mai 2016  
Président du comité d'audit et membre du comité d'investissement.  
Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 9/13.  
Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016 : 3/3.  
Présences au comité d'investissement au cours de l'exercice 2016 : 3/3  
Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

#### **Patrick BUFFET**

Représentant permanent de PBA SaRL (7 avenue Frédéric Le Play, 75007 Paris, France).  
Administrateur Indépendant jusqu'au 10 mai 2016. Administrateur à partir du 10 mai 2016  
Membre du comité de nomination et de rémunération.  
Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 11/13.  
Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016 : 6/6.  
Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

#### **Emmanuel van INNIS**

Représentant permanent de EVI Consult SPRLU (avenue Louise 351, B-1050 Bruxelles,  
RPM (Bruxelles) 0849 246 975).  
Administrateur indépendant jusqu'au 10 mai 2016. Administrateur à partir du 10 mai 2016  
Membre du comité de nomination et de rémunération.  
Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 10/13.  
Présences au comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice 2016 : 6/6.  
Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017.

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

Représentant permanent de Alter SA. (rue de Merl 63-65, L-2146 Luxembourg) jusqu'au 9  
mai 2016.

Représentant permanent de Alix SARL (Rue Soumaya, Résidence Shahrazade 3, 5<sup>ième</sup>  
étage n° 22- Palmiers, Casablanca, Maroc) à partir du 9 mai 2016.

Administrateur indépendant jusqu'au 10 mai 2016. Administrateur à partir du 10 mai 2016.  
Membre du comité d'audit  
Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 12/13.  
Présences au comité d'audit au cours de l'exercice 2016 : 3/3.  
Fin du mandat d'administrateur : 9 mai 2017

#### **Petra SOBRY**

Administrateur jusqu'au 10 mai 2016.  
Management exécutif et Secrétaire Général jusqu'au 31 mars 2016

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 4/6.

Démission en tant qu'administrateur le 11 mai 2016

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

Représentant permanent de Wimer Consult SCS (avenue du Bois Soleil 40, 1950 Kraainem, RPM (Bruxelles) 0834 927 993)

Administrateur

Management exécutif, membre du Comité de direction et Chief Executive Officer à partir du 10 mai 2016

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2016 : 9/9.

Fin du mandat d'administrateur : 8 mai 2018.

#### Management exécutif

Le conseil d'administration a opté pour la création d'un comité de direction et lui a délégué ses pouvoirs de gestion le tout conformément au Code des sociétés. Nonobstant cette délégation, certains pouvoirs et responsabilités restent en tout état de cause de la compétence du conseil d'administration (liste exhaustive art 21 (c) des statuts).

Au 31 décembre 2016, le comité de direction de Banimmo, qui exerce les pouvoirs de gestion conformément au Code des sociétés, est composé des membres suivants :

1. Wimer Consult SCS, représentée par son représentant permanent Patrick Mertens de Wilmars. Chief Executive Officer.
2. Damien Darche. Chief Operations Officer.
3. ASAP Consulting SPRL représentée par son représentant permanent Philippe Opsomer. Chief Financial Officer. (à partir du 2 janvier 2017)
4. Olivier Durand Management SPRL représentée par son représentant permanent Olivier Durand. Président de Banimmo France.
5. André Bosmans Management SPRL, représentée par son représentant permanent André Bosmans. Secrétaire Général.

#### 17.5 Politique en cas de conflits d'intérêts

Les administrateurs et les membres du comité de direction agissent en tout temps dans l'intérêt de Banimmo et de ses filiales. Toute opération conclue entre, d'une part, la société et ses filiales, et, d'autre part, tout administrateur ou membre du comité de direction, qu'elle soit visée ou non par les articles 523 ou 524 du Code des sociétés, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu.

Au cours de l'exercice 2016, cette procédure a uniquement été appliquée pour l'augmentation de capital de la SAS Paris Marché Saint Germain. Aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

### **Article 523 du Code des sociétés**

Les administrateurs Affine R.E., MAB Finances SAS et Alain Chaussard avaient, lors du Conseil d'Administration du 9 mai 2016, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision du Conseil d'Administration.

Conformément à l'article 523 du Code des sociétés, la déclaration des administrateurs et les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef des administrateurs concernées ont été intégrées dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui a pris la décision.

Conformément au même article, le rapport de gestion doit contenir l'entièreté du procès-verbal visé ci-dessous.

Pour satisfaire à cet article, le texte du procès-verbal du Conseil d'Administration ad hoc du 9 mai 2016 suit ci-après.

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil d'administration prend acte du rapport du Comité indépendant au conseil d'administration de Banimmo conformément à l'article 524 du code des sociétés daté au 4 mai 2016

Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, l'appréciation du commissaire est reprise ci-dessous :

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

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

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

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

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

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

- a. Prise de connaissance du rapport du Comité des administrateurs indépendants, du rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité et du procès-verbal du Conseil d'administration ;

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

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

- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants concordent dans tous leurs aspects significatifs avec celles figurant dans le rapport de l'expert indépendant désigné par le Comité. Nous relevons que le rapport du Comité des administrateurs indépendants indique d'une part que la valeur des actions de la SAS Paris Marché Saint Germain est déterminée sur la base de l'estimation de la valeur de la société arrêté au 31 décembre 2015 et de la valorisation de son actif immobilier à la valeur de marché à cette date et d'autre part, que l'Opération devra être neutre pour Banimmo SA et Affine RE en dehors des frais qu'Affine RE aura à supporter dans le cadre du financement des fonds apportés;
- En ce qui concerne le point c) ci-dessus, la conclusion figurant dans le procès-verbal du Conseil d'administration concorde avec l'avis du Comité des administrateurs indépendants;
- En ce qui concerne les points d) et e) ci-dessus, les données figurant dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du Conseil d'administration sont fidèles.

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

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

administrateurs indépendants et l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration, à être repris dans le rapport de gestion.

Bruxelles, le 10 mai 2016

Mazars Réviseurs d'Entreprises SCCRL  
Commissaire  
Représenté par Xavier Doyen

### 17.6 Processus d'évaluation du conseil d'administration et des comités

Le conseil d'administration procède à une évaluation régulière de son efficacité et de celle de ses comités afin de déterminer si (i) le conseil d'administration agit de façon efficace, (ii) les questions importantes sont débattues et préparées de façon adéquate, (iii) chaque administrateur contribue de façon constructive aux discussions et à la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable.

### 17.7 Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2016 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

### 17.8 Rapport de rémunération

17.8.1 Description de la procédure adoptée pendant l'exercice social 2016, pour élaborer une politique relative à la rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

La société n'a pas d'autres dirigeants dans le sens de l'article 96§ 3 du Code des sociétés belge que les administrateurs exécutifs et les membres du comité de direction ; par ailleurs les délégués à la gestion journalière de la société sont membres du comité de direction.

La procédure adoptée pendant l'exercice social 2016 pour élaborer la politique relative à la rémunération et pour fixer la rémunération des administrateurs et des membres du comité de direction s'inscrit dans la continuité des exercices précédents.

Le comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques de la place et soumet au conseil d'administration les recommandations nécessaires.

La procédure décrite dans le rapport annuel relatif à l'exercice 2015 n'a pas été modifiée pendant l'exercice social 2016 :

Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15 000 HTVA par an moyennant la participation à au moins trois quarts des réunions.

Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.

Les membres des comités d'audit, de nomination, de rémunération, et d'investissement perçoivent un jeton de présence pour chaque réunion dont le montant est fixé à € 1 000 HTVA par réunion. Ce jeton de présence est plafonné sur base annuelle à € 3 000 HTVA pour la participation au comité d'audit.

17.8.2 Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs, des membres du comité de direction, des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la société adoptée pendant l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion, qui contient au moins les informations suivantes :

- a) Les principes de base de la rémunération des administrateurs sont exposés ci-dessus. Banimmo a conclu des contrats de management ou de travail avec les membres du Comité de direction. Ces contrats sont conclus à des conditions de marché. La rémunération annuelle brute diffère pour chaque membre du comité de direction concerné. Aucun autre avantage ou rémunération différée ne leur est octroyé par la société ou les filiales.
- b) L'importance relative des différentes composantes de la rémunération : voir a).
- c) Il n'y pas de primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquérir des actions.
- d) La politique de rémunération n'a pas été modifiée par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport.

17.8.3 Sur une base individuelle, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs non exécutifs par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société.

Pour leur participation aux conseils d'administration de l'exercice 2016, les administrateurs indépendants Icode SPRL, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU perçoivent chacun un montant de € 15.000 HTVA, Alter SA perçoit un montant de € 6.250 HTVA, Alix SaRL perçoit un montant de € 8.750 HTVA, Access & Partners SA et Madame Catherine Sabouret perçoivent chacun un montant de € 1.250 HTVA.

Les administrateurs non-exécutifs Affine R.E. SA, MAB Finances SAS, et SMI SPRL perçoivent chacun le même montant de € 15.000 HTVA, André Bosmans Management SPRL perçoit un montant de € 3.750 HTVA, Lyric SaRL perçoit un montant de € 6.250 HTVA.

Pour l'exercice 2016 une rémunération de € 3 000 HTVA a été attribuée à Icode SPRL, € 2.000 HTVA ont été attribués à Alix SARL, €1.000 HTVA ont été attribués à Alter SA, MAB Finances SAS et Lyric SARL pour leur participation aux comités d'audit. Une rémunération de € 6.000 HTVA a été attribuée à Affine R.E. SA, PBA SaRL et EVI Consult SPRLU pour leur participation aux comités de nomination et rémunération. Et une rémunération de € 3.000 HTVA a été attribuée à Icode SPRL, Affine R.E. SA et Strategy Management & Investments SPRL et une rémunération de € 1.000 HTVA à MAB Finances SAS pour leur participation aux comités d'investissement.

Pendant l'exercice 2016 deux administrateurs non exécutifs, André Bosmans Management SPRL et Strategy Management & Investments SPRL, ont exécuté une mission spécifique. Pour ce travail, une rémunération leur a été accordée de respectivement € 15.000 HTVA et € 248.191 HTVA.

17.8.4 Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement à Wimer Consult SCS, représenté par Patrick Mertens de Wilmars (CEO) est de € 326.697 HTVA, pour la période du 10 mai au 31 décembre 2016.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 226.697 HTVA;
- b) la rémunération variable : € 100 000 HTVA
- c) pension : aucun montant ;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes : aucun montant

17.8.5 . Le montant des rémunérations et des autres avantages accordés directement ou indirectement en tant qu'administrateur exécutif jusqu'au 31 juillet 2016 à Alain Chaussard (CEO jusqu'au 10 mai 2016) est de € 130.338 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 130.338 HTVA;
- b) la rémunération variable : aucun montant ;
- c) pension : aucun montant ;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes : aucun montant

17.8.6 Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs exécutifs et aux membres du comité de direction et autres dirigeants et délégués à la gestion journalière par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société s'élève à € 2.396.908 HTVA.

Cette information est ventilée comme suit :

- a) la rémunération de base s'élève à € 1.424.984 HTVA;
- b) la rémunération variable : € 792.200 HTVA;
- c) pension : aucun montant ;
- d) les autres composantes de la rémunération, telles que les coûts ou la valeur d'assurances et d'autres avantages en nature, avec une explication des caractéristiques des principales composantes : € 56.391 HTVA comprenant l'assurance vie/décès, invalidité et hospitalisation ; la cotisation sociale pour indépendant et le leasing et le coût de carburant pour une voiture.

Il n'y a pas de modification importante de cette rémunération par rapport à l'exercice social faisant l'objet du rapport de gestion.

- e) indemnité de fin de contrat de services : € 123.333.

17.8.7 Au cours de l'exercice social 2016, le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

17.8.8 Pour les membres du comité de direction, les dispositions contractuelles en cas de départ stipulent un préavis ne dépassant pas 12 mois ou une indemnité correspondant à la rémunération pour 12 mois maximum.

## **18. Mixité au sein du conseil d'administration**

Les deux sexes sont représentés au sein du Conseil d'administration de la société. Banimmo est d'ailleurs très soucieuse de la représentativité de son Conseil d'administration en termes de mixité des genres. Le Conseil d'administration compte aujourd'hui deux femmes sur douze membres et des propositions seront faites dans le cadre du renouvellement du Conseil d'administration pour atteindre, en tout cas avant le 1er janvier 2019, l'objectif minimal prévu à l'article 518 bis du Code des sociétés, soit un tiers des membres du conseil d'administration de sexe différent de celui des autres membres.

Rapport de gestion fait le 23 mars 2017 par le conseil d'administration.

AFFINE R.E. SA

Représentée par son représentant permanent Maryse Aulagnon

MAB FINANCE SAS

Représentée par son représentant permanent Alain Chaussard

LYRIC SaRL

Représentée par son représentant permanent Cyril Aulagnon

STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS SPRL

Représentée par son représentant permanent Didrik van Caloen

WIMER CONSULT SCS

Représentée par son représentant permanent Patrick Mertens de Wilmars

ANDRE BOSMANS MANAGEMENT SPRL

Représentée par son représentant permanent André Bosmans

ICODE SA

Représentée par son représentant permanent Dominique de Ville de Goyet

ALTER SA

Représentée par son représentant permanent, Baron Jacques-Etienne de T'Serclaes

PBA SaRL  
Représentée par son représentant  
permanent Patrick Buffet

Emmanuel VAN INNIS

ACCESS & PARTNERS  
Représentée par son représentant  
Didier Malherbe

Catherine SABOURET