

JAARVERSLAG VAN BANIMMO NV

STATUTAIRE JAARREKENING

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 2024.

1 TOELICHTING BIJ DE STATUTAIRE JAARREKENING

De omzet bedraagt € 3.171.824,88 en is samengesteld uit:

- Huuropbrengsten t.b.v. € 3.166.721,10
- Inkomsten voor het verlenen van beheersdiensten t.b.v. € 5.103,78

Andere bedrijfsopbrengsten bedragen € 1.735.605,34 voornamelijk bestaande uit doorfacturering van huurlasten, onroerende voorheffing en andere belastingen.

De bedrijfskosten bedragen € 7.805.268,20 en zijn samengesteld uit:

- Diensten en diverse goederen t.b.v. € 5.171.310,37.
- Bezoldigingen en sociale lasten t.b.v. € 690.719,47;
- Afschrijvingen t.b.v. € 1.405.523,17 betreffen in hoofdzaak het gebouw NETWORKS Forest;
- Waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoeringen en handelsvorderingen, met een positieve bijdrage van € 1.037.558,00.
- Waardeverminderingen op handelsvordering t.b.v. 126.458,79
- Voorzieningen voor risico's en kosten: terugname van voorzieningen aangelegd de laatste jaren met een positieve bijdrage van € 89.782,75
- Andere bedrijfskosten t.b.v. € 1.538.597,15 betreffen in hoofdzaak onroerende voorheffing en andere belastingen alsook huurlasten (sedert de fusie met IPS).

Het bedrijfsresultaat van het jaar toont een verlies van € 2.897.837,98.

De financiële opbrengsten bedragen € 2.957.846,20 en zijn samengesteld uit:

- De recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 2.173.622,64 hebben in hoofdzaak betrekking op intresten op leningen die Banimmo heeft toegestaan aan verbonden en geassocieerde ondernemingen en interesten op termijnrekening.
- De niet-recurrente financiële opbrengsten t.b.v. € 784.223,56 zijn samengesteld uit de opbrengst van de fusie tussen Banimmo en Immo Property Services alsook het saldo van de verkoop van aandelen van MC² Development;

De financiële kosten bedragen € 2.172.873,94 en zijn samengesteld uit:

- Intrestlasten op bilaterale leningen t.b.v. € 750.000,00 (lening Patronale Life);
- Intrestlasten op de obligatielening t.b.v. € 1.199.280,81;
- € 102.535,20 betreft de toevoeging van een waardevermindering op eigen aandelen;

- Intresten op leningen toegestaan aan Banimmo door verbonden onderneming t.b.v. € 35.751,81;
- Andere financiële kosten t.b.v. € 85.306,12.

Banimmo eindigt het jaar 2024 met een verlies vóór belastingen van € 2.112.865,72

De regularisatie van en terugneming van voorzieningen voor belastingen bedragen € 35.641,10, het verlies van het boekjaar bedraagt € 2.077.224,62.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

2.1 Overdrachten

In 2024 werden geen overdrachten gerealiseerd.

2.2 Commerciële huuractiviteiten

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 91,12%, een daling van minder dan 1% ten opzichte van 31 december 2023. Dit is omwille van een netto lichte daling van de bezetting op Networks Forest.

In 2024 werden op NETWORKS Forest huurcontracten afgesloten met Tesa (76 m²) en Bouhoudi Consulting (57 m²). Producontent (238 m²) en B-pay (57 m²) verlieten het pand.

Het gebouw is op die manier voor 80,9% verhuurd, een kleine daling van 1,7% ten opzichte van eind 2023.

2.3 Ontwikkelingsactiviteiten

Charleroi

In overleg met de stad Charleroi wordt vooruitgang geboekt op een verbeterde versie van het masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi. Dit plan wordt uitgewerkt door XDGA en beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijks 60.000 m² vloeroppervlakte. Parallel loopt ook de opmaak van een SOL (Schéma d'Orientation Local) in samenwerking met de Stad Charleroi en het Waals Gewest.

2.4 Acquisities

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2024. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

3 INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

In het voorbije boekjaar heeft Banimmo geen activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

4 EIGEN AANDELEN

Op 1 januari 2024 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2024 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106 620 eigen aandelen.

5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De huurder Milcamps in de Smart Hub op NETWORKS Forest (95m²) heeft het pand verlaten op 28 februari 2025.

Huurder TESA in de Smart Hub huurt bijkomend 75m² sedert 1 februari 2025.

6 VOORUITZICHTEN

Voor de grond te **Charleroi** zal in 2025 verder werk worden gemaakt van het masterplan en daaropvolgend het Schema d'Orientation Local wat zal toelaten om het project te commercialiseren.

Tenslotte biedt de verder afkoelende vastgoedmarkt opportuniteiten om **nieuwe posities** te nemen. Er zal dan ook intensiever worden gewerkt aan het analyseren van acquisitiedossiers.

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

De raad van bestuur heeft, naast de moeilijk in te schatten impact van de recente geopolitieke gebeurtenissen, geen kennis van andere omstandigheden die een merkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap dan deze die in dit jaarverslag werden belicht.

8 GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico.

Wat de rentevoeten betreft, heeft de vennootschap het beleid gehanteerd om dit risico af te dekken indien het zich voordoet met instrumenten van het type renteswap of met een combinatie van Floors en Caps met gelijkaardige duur en bedragen.

Eind 2024 had de vennootschap geen enkel indekkingsinstrument.

9 AAN DE ACTIVITEITEN VERBONDEN RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Banimmo NV is blootgesteld aan verschillende risico's en onzekerheden inherent aan de evolutie van de sector van vastgoedontwikkeling en verhuur van vastgoed, alsook aan die van de algemene conjunctuur en de financiële sector. Deze risico's en onzekerheden kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van Banimmo NV.

9.1 Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

De evolutie van de globale economische situatie in de markt waarin Banimmo NV activa bezit of van plan is er te ontwikkelen kan een belangrijke ongunstige impact hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, haar ontwikkelingsstrategie en tenslotte op haar groeivoorzichten.

Op heden is Banimmo NV voornamelijk afhankelijk van de condities en economische evolutie in de kantorenmarkt in België waarin Banimmo NV zich diversifieert via het aanhouden van activa, bebouwd of niet, in de drie regio's van het land.

Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector.

De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees- of zelfs wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivoorzichten van Banimmo NV.

Banimmo NV probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur- of verkoopovereenkomst) en zorgt voor snelle commercialisatie ervan. Banimmo NV voert eveneens een beleid van snelle rotatie van activa.

9.2 Operationele risico's van de vastgoedmarkt

Het resultaat van Banimmo NV is afhankelijk van haar vermogen om activa te verkopen of verhuren aan een prijs die toelaat een winstmarge te genereren die rekening houdt met het totaal aan eraan verbonden directe en indirecte kosten.

Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van Banimmo NV om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat.

Banimmo NV wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

- Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;
- Projecten van reeds gecommercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen;
- Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

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

De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van Banimmo NV en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen.

Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting.

Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz.) zowel bij Banimmo NV of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz...), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen.

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt Banimmo NV interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan elke ontwikkeling overgenomen worden door een "Back-up" die onmiddellijk operationeel is. Extern negotieert Banimmo NV contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommercialiseerd is.

De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van Banimmo NV zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. Banimmo NV is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.

Banimmo NV wapent zich tegen die risico's door gedetailleerde analyses van die risico's bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen.

De gebouwen die Banimmo NV verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico's verbonden aan de huurders, waaronder: insolventie, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz....

Banimmo NV wapent zich tegen die risico's door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico's vast te stellen.

9.3 Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

Banimmo NV loopt een liquiditeits- en een kredietrisico dat zou kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, of haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervaldag na te komen.

Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert Banimmo NV zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder "Patronale Life".

De financiering van Banimmo NV berust op 31 december 2024 op:

- een obligatielening waarvan het nominaal bedrag € 50,0 miljoen bedraagt, maar waarvan Banimmo € 13,3 miljoen heeft ingekocht.
- bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 15,0 miljoen.

De netto schuldgraad van Banimmo NV bedraagt 52,04% van het balanstotaal eind 2024.

Banimmo NV wenst ook haar financieringsbronnen te diversifiëren.

9.4 Renterisico

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

9.5 Wisselkoersrisico

Banimmo NV is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's aangezien alle activiteiten van de vennootschap zich afspelen in de eurozone.

9.6 Kredietrisico

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

9.7 Risico verbonden met toenemend aandeel telewerken

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact van de nieuwe tendens van telewerken op dat vlak tot op heden zeer beperkt.. Er is geen indicatie dat dit zal wijzigen voor 2024 (zie verder in “Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio” en “Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio”).

Integendeel, is de vraag naar kantoren gewijzigd omwille van covid-19, bijvoorbeeld door een grotere vraag naar satellietkantoren, flexibele werkplekken, grotere oppervlaktes om social distancing toe te laten enz. Dit creëert opportuniteiten waarop wij inspelen.

9.8 Concrete risico's

9.8.1 Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio

Het huidige economische klimaat, de geopolitieke situatie en het niveau van de rentevoeten kan erin resulteren dat bedrijven huuruitstel of -afstel vragen, een vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn. De verhuurportfolio van Banimmo is grotendeels bespaard gebleven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden Da Vinci H5 (huurder Engie Cofely) en een substantieel deel van NETWORKS Forest (huurder Veepee) verhuurd zijn voor lange termijn zonder opzegmogelijkheden.

De huurders van deze gebouwen met langlopende contracten (> 5 jaar) vertegenwoordigen het grootste deel van de huidige huurinkomsten. Ondanks het hoge concentratierisico van huurinkomsten, zijn het bovendien huurders die voorlopig minder of niet gevoelig zijn aan de huidige economische situatie.

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

Omwille van voormelde economische situatie wordt verwacht dat er een druk op de huurprijzen zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet ‘core’ zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangslocaties.

Bij een stijgend aanbod van ‘core’ gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren aan de vooropgestelde huurprijzen. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 2.371 m2 leegstand op NETWORKS Forest. Het investeringsprogramma van 2022 en 2023 heeft dit pand terug aantrekkelijk gemaakt met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-covid-19 aan belang gewonnen hebben.

Deze investeringen hebben reeds toegelaten de huurleegstand te verminderen in sedert 2022. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

9.8.3 Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling

Zowel naar verhuur als naar investeringen zullen ‘core’ gebouwen blijven aantrekken ten nadele van ‘niet-core’ gebouwen. Wellicht zullen een aantal bedrijven, gedreven door de Green Deal en de EU-taxonomy, ook kiezen voor dergelijke gebouwen omwille van hun duurzaamheid en comfort.

Er is op heden geen speculatief project in ontwikkeling bij Banimmo. Toekomstige projecten zullen beantwoorden aan de criteria voor ‘core’ gebouwen, d.w.z. moderne, veilige en duurzame (lage energie tot passief, BREEAM Outstanding, EU Taxonomy aligned) gebouwen op goede tot zeer goede locaties.

10 CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De zetel van Banimmo is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel (tel: 02 710 53 11, fax: 02 710 53 13, e-mail: info@banimmo.be). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het nummer 0888.061.724.

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

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 “Belgian Corporate Governance Code 2020” die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de “Code”), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”-regel). Een nieuw “Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019. Dit Corporate Governance Charter beoogde volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden in de vennootschap. Het Remuneratiebeleid opgenomen in dit Corporate Governance Charter werd nogmaals aangepast door de raad van bestuur van Banimmo op 22 april 2021 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 11 mei 2021.

Het Corporate Governance Charter werd periodiek aangepast door de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 26 maart 2024 en dit na raadpleging van alle ondersteunende comités.

Op de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 25 maart 2025 werd het Corporate Governance Charter een laatste maal aangepast met verfijningen inzake de verdeling van de taken inzake ESG-doelstellingen. De actuele versie van het Charter is van toepassing vanaf 1 januari 2025.

Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Banimmo (www.banimmo.be).

10.1 Corporate Governance verklaring

10.1.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

10.1.2 Naleving van de Code

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

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

10.1.3 Interne controle en “corporate governance” bepaling

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

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

De controle-omgeving

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

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

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

- Een **comité van onafhankelijke bestuurders**, samengesteld uit 3 onafhankelijke bestuurders, dat beschikt over de bevoegdheden geregeld in Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

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

Risicobeheer

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

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

Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

Micro-economisch, d.w.z. voor elk onroerend actief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc tools, momenteel in Excel, maar gestandaardiseerd voor de variabele parameters. Tegelijk implementeerde de vennootschap een specifieke software voor het vastgoedbeheer die elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een onroerend actief in portefeuille. Deze controle wordt versterkt door een nog beter presterende planning- en budgetteringstool.

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

Informatie en communicatie

Diverse informaticasystemen ondersteunen de controletools.

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

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

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

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

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

Begeleiding

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

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

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV. De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité. Het mandaat van EY heeft een looptijd van drie jaar en zal eindigen op de jaarvergadering in 2022 over het boekjaar 2021. De raad van bestuur heeft aan de algemene vergadering in 2022 voorgesteld om het mandaat van EY met een opeenvolgende periode van drie jaar te verlengen. De algemene vergadering heeft dit voorstel gevolgd: EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, werd aangesteld voor een opeenvolgende periode van de drie boekjaren, mandaat dat zal eindigen op de jaarvergadering in 2025 over het boekjaar 2024.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering in 2025 voorstellen om het mandaat van EY Bedrijfsrevisoren BV met een opeenvolgende periode van drie jaar te verlengen. Als verantwoordelijke partner voor dit mandaat zal de heer Christophe Boschmans worden voorgesteld.

10.1.4 Raad van bestuur en comités

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

10.1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2024 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 3 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2024 kwam de raad van bestuur ("RVB") vier keer samen, zowel in de kantoren van de vennootschap als via videoconferentie en werden twee schriftelijke vergaderingen gehouden, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- De financiële status van de vennootschap op kwartaalbasis;
- De financieringsbehoeften en financieringsmogelijkheden van de vennootschap alsmede hun impact op het business plan;
- De cost control reporting en de cash planning;
- De opvolging van en aanpassingen aan het business plan;
- De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen over FY2023;
- Het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag over FY 2023;

- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De delegatie van bevoegdheden (en de update hiervan);
- Het vastleggen van de corporate kalender voor 2024 en 2025;
- De opstelling van het (statutair) jaarverslag gericht aan de aandeelhouders;
- De goedkeuring van het fusievoorstel tussen Banimmo en haar dochter IPS NV (vereenvoudigde fusie);
- De bespreking en goedkeuring van het meerjaren business plan en de cashplanning;
- De opvolging van de cost control reporting;
- De analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, meer specifiek:
 - de financieringsmogelijkheden voor de vennootschap en specifieke projecten van de dochtervennootschappen;
 - het op punt stellen van het masterplan en de indiening van de SOL voor het project in Charleroi samen met de masterplanner XDGA (Xaveer De Geyter Architecture);
- De periodieke evaluatie van het Corporate Governance Charter, het doorvoeren van de nodige aanpassingen; de periodieke evaluatie van de geschiktheid van de governance structuur en de opstart van de periodieke zelf-evaluatie binnen de raad van bestuur;
- De goedkeuring van de Social Safeguards documents.

Daarnaast kwam de raad van bestuur nog samen om de ESG-doelstellingen van de vennootschap te verfijnen en werden twee sessies rond klimaatimpact georganiseerd met een gespecialiseerde externe consultant.

10.1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het **audit- en risicocomité** ("ARC") is in 2024 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2023 en deze van het eerste halfjaar van 2024.

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

- De jaarlijkse financiële resultaten over 2023;
- De halfjaarlijkse financiële resultaten;
- De bevindingen van de externe auditor, EY Bedrijfsrevisoren BV;
- De bevindingen en werkzaamheden van de interne auditor: verdere concrete en praktische implementatie van de Risk Control Matrix formele documentatie en visualisatie via flowcharts van de processen inzake boekhoudingfollow-up rond initiatieven inzake cybersecurity als deel van het DORA-resilience plan binnen referentie-aandeelhouder Patronale Life;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De juridische en fiscale risico's, inclusief debiteurenbeheer;
- Het budget, de cost control review en de cashplanning van de vennootschap;
- De bespreking van het businessplan en de financieringsbehoefte van de vennootschap;
- In samenwerking met het CODB het opstellen van de Social Safeguards documents, bestaande uit de Code of Business Conduct & Ethics, Anti-Bribery & Anti-Corruption Policy,

Dealing Code, Privacy Policy, de Supplier Code of Conduct en het geactualiseerde Corporate Governance Charter.

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

Het **benoemings- en remuneratiecomité** ("BRC") is in 2024 twee keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- De variabele vergoedingen en bonussen voor 2024 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur en de evaluatie van de objectieven voor de discretionaire variabele vergoedingen;
- De objectieven 2024 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- Het bonusplan 2024 voor de werknemers;
- De vertrekken en aanwervingen;
- Een optieplan ter optimalisering van de 13de maand voor werknemers, met inwerkingtreding in 2025.

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

Het **investeringscomité** ("IC") is vier keer samengekomen in 2024 om onder andere te beraadslagen over:

- Het businessplan 2024-2029 en de masterplanning projecten, evenals de opvolging en voorbereiding van de toekomstige strategische objectieven;
- De cost control reporting;
- Projecten in Brussel en Louvain-la-Neuve;
- De mogelijke ontwikkelingen op Bâle en Da Vinci;
- De haalbaarheid en opstart van de ontwikkeling Networks Gent Atmos;
- Het verder uitwerken en opvolgen van het stappenplan te Ans – Bonne Fortune;
- De strategie in Charleroi en de mogelijke samenwerking met een residentiële ontwikkelaar;
- De evaluatie van mogelijke investeringsdossiers;
- Een brainstorm over nieuwe projecten met aandacht aan de soort projecten waarop de vennootschap zich best focust.

Het **comité van onafhankelijke bestuurders** ("COB") is in 2024 niet samengekomen daar er in 2024 geen onderwerpen werden voorgelegd die in afwezigheid van de referentieaandeelhouder of aan de referentieaandeelhouder verbonden bestuurders dienen te worden besproken en beslist.

10.1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités

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

Er dienden geen mandaten te worden hernieuwd op de jaarvergadering gehouden in 2024 over het boekjaar eindigend op 31.12.2023. Bestuurder en Voorzitter Patronale Real Estate NV, vast vertegenwoordigd door Werner Van Walle, legde zijn mandaat neer op de algemene vergadering van 14 mei 2024; de algemene vergadering benoemde met ingang van dezelfde datum en voor een periode van één jaar als bestuurder ABC-Group NV, vast vertegenwoordigd door Werner Van Walle. ABC-Group NV werd vervolgens door de leden van de raad van bestuur aangesteld als Voorzitter van de raad van bestuur.

Op de jaarvergadering te houden in 2025 over het boekjaar eindigend op 31.12.2024 dienen mandaten te worden hernieuwd. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om de mandaten die een einde nemen aan het eind van de algemene vergadering, te verlengen voor een periode van zes jaar.

Raad van bestuur

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezig RVB 2024	Aanwezig ARC 2024	Aanwezig IC 2024	Aanwezig BRC 2024
ABC-Group NV (Voorzitter), Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen Vaste vertegenwoordiger: Werner Van Walle	14/05/ 2024	13/05/ 2025	3/4	-	3/2	2/2
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter), Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Filip Moeykens	10/05/ 2022	09/05/ 2028	3/4	3/3	-	-
Mylecke NV, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: Hendrik Danneels	10/05/ 2022	09/05/ 2028	4/4	-	3/3	-
Lares Real Estate BV, Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne	10/05/ 2022	09/05/ 2028	4/4	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Liesbeth Keymeulen	04/12/ 2019	13/05/ 2025	3/4	-	-	-
André Bosmans Management BV, Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: André Bosmans	10/05/ 2022	09/05/ 2028	4/4	-	-	-
Jo(han) De Clercq Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/ 2018	13/05/ 2025	4/4	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° BV, Van Schoonbekestraat 36 (bus 401) - 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: Annette Vermeiren	22/11/ 2018	13/05/ 2025	4/4	3/3	-	2/2

A. Schryvers BV, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Ann Schryvers	22/11/ 2018	13/05/ 2025	4/4	-	3/3	-
Access & Partners BV, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Didier Malherbe	10/05/ 2022	09/05/ 2028	4/4	3/3	-	2/2

Raad van bestuur op 31 december 2024

- **Werner Van Walle**

Vaste vertegenwoordiger van ABC Group NV.

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

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

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

In 2002 nam hij samen met Filip Moeykens Patronale Hypotheek Maatschappij over, het bedrijf dat in 20 jaar tijd uitgroeide van een mini-speler op de Belgische financiële markt tot de huidige Patronale Life NV.

De volledige groep bevat onder meer Patronale Life, een Belgische levensverzekeraar, Energy Solutions Group dat investeert in zonnepanelen- en windmolenparken, (snel)laadinfrastructuur en BESS-projecten en Patronale Real Estate dat sedert 2014 een logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille uitbouwde.

Werner Van Walle is niet-uitvoerend bestuurder van Patronale Life.

- **Laurent Calonne**

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

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

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

Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo

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

- **André Bosmans**

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

Bestuurder.

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

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

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

Hij is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de GVV Inclusio.

- **Didier Malherbe**

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV.

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

Didier Malherbe is de voorzitter van het Agentschap voor Buitenlandse Handel (Zijne Majesteit de Koning is erevoorzitter), voorzitter van Bel V (filiaal van het FANC, belast met de uitvoering van de reglementaire controles en veiligheidsevaluaties in de belangrijkste Belgische nucleaire installaties) en voorzitter van de raad van bestuur van BCI-Pharma, een biotechnologische onderneming actief in Luik en Montpellier (Frankrijk).

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

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

Didier Malherbe is tevens vicevoorzitter de raad van bestuur van Union Wallonne des Entreprises (UWE) en lid van de raad van bestuur van VOKA.

- **Annette Vermeiren**

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

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

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

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

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

- **Ann Schryvers**

Vaste vertegenwoordiger van S-Advice & Management BV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

Ann Schryvers heeft een ruime vastgoedervaring, vooral in retailvastgoed. Ze was van 2011 tot 2022 consultant voor AG Real Estate, één van de grootste investeerders van het land. Ze stond erin voor de commerciële begeleiding en verhuring van winkelportfolio en -projecten in Brussel, Gent, Luik...

Ze vertegenwoordigde AG Real Estate eveneens in het investeringscomité van de GVV Ascencio en is lid van het Investeringscomité bij Retail Estates.

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

Sinds eind november 2023 is Ann Schryvers aan de slag als zelfstandig consultant in de functie development manager bij Brussels Airport Company.

- **Jo(han) De Clercq**

Onafhankelijke bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

Jo(han) De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed.

Hij was tot voor een paar jaren Managing Director van Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen. Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij verantwoordelijk was voor de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

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

Jo(han) De Clercq is vandaag o.a. niet-uitvoerend bestuurder van een aantal investeringsfondsen die beheerd worden door Revive, niet-uitvoerend bestuurder bij het Luxemburgse Prime Property Fund Europe, Voorzitter van de Raad van Bestuur van FICO en lid van het ULI en van de BVS.

Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.

- **Filip Moeykens**

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

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

Van 1992 tot 2006 was hij zaakvoerder van een accountants- en belastingconsulentenkantoor.

In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life. Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale groep, onder meer bij Energy Solutions Group en Patronale Real Estate.

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

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

- **Hendrik Danneels**

Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

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

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

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

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

- **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Bestuurder.

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

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

10.1.5 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur op 31 december 2024

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2024, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:

- **Laurent Calonne**

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

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

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

Hij beschikt over een gedegen vastgoedervaring. In de periode 2013-2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life. Voorheen werkte hij gedurende meer dan 10 jaar bij Leasinvest & Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochteronderneming. Hij startte zijn carrière in de bouw.

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

- **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

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

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

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

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

- **Sven Dumortier**

Vaste vertegenwoordiger van Mandovert Ires BV.

Chief Technology Officer.

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

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

10.1.6 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochterondernemingen. Elke verrichting die plaatsvindt tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen enerzijds en een bestuurder of een lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. In dergelijk geval wordt een Comité van Onafhankelijke Bestuurders opgericht die de raad van bestuur adviseren over het onderwerp waarover een mogelijk belangenconflict rijst.

In het betrokken boekjaar heeft het Comité van Onafhankelijke Bestuurders geen advies dienen te verlenen aan de raad van bestuur.

10.1.7 Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

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

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

Deze zelfevaluatie vindt periodiek plaats en werd doorheen 2024 georganiseerd binnen de raad van bestuur en alle ondersteunende comités.

10.1.8 Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2024 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

10.1.9 Remuneratieverslag

10.1.9.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2024 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.

De vennootschap heeft geen andere leiders in de zin van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dan de uitvoerende bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur.

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur die in het betrokken boekjaar gehanteerd werd,

werd in 2021 aangepast in toepassing van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (zoals aangepast door de wet van 28 april 2020 tot omzetting van richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2017 tot wijziging van richtlijn 2007/36/EG wat betreft het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders en houdende diverse bepalingen inzake vennootschappen en verenigingen) en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code. Dezelfde methodiek werd aangehouden in het betrokken boekjaar. De KPI's werden geactualiseerd.

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

In dit verband heeft het remuneratie- en benoemingscomité een voorstel geformuleerd aan de algemene vergadering om de vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren aan de BEL SMALL studie van Guberna en dit met ingang van 1 januari 2023. Dit voorstel werd door de algemene vergadering gehouden op 9 mei 2023 goedgekeurd. Sindsdien werd de vergoeding niet gewijzigd.

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

- a. De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestaties.
 - De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
 - De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
 - Voor de personen belast met het dagelijks bestuur heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken afgevaardigde van het dagelijks bestuur.
- b. Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:
 - De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15 000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar, en dubbel voor de Voorzitter) plus een zitpenning van € 1.500 ex BTW per vergadering.

- De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1 500 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorziet.
 - Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste bruto-remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.
- c. De kenmerken van de prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven.
- Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandeloptyes of andere rechten om aandelen te verwerven.
- d. De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

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

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

10.1.9.4 Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend, komt voor het betrokken boekjaar op € 244.500, ex-BTW.

De vergoedingen worden als volgt uitgesplitst :

in €		Vergoeding toegekend voor deelname aan:					Totaal
		RvB	BRC	ARC	IC	COB	
Onafhankelijk bestuurder	Granvelle Consultants & C° BV	21 000	30000	9 000			33 000
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	21 000	3.000	4 500			28.500
Onafhankelijk bestuurder	Jo(han) De Clercq	21 000			9 000		30 000
Niet-uitvoerend bestuurder	A. Schryvers BV	21 000			4.500		25 500
Niet-uitvoerend bestuurder	ABC-Group NV	39 000	6 000		3.000		48 000

Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	19.500		3.00			22 000
Niet-uitvoerend bestuurder	Mylecke NV	21 000			4.500		25 500
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	21 000					21 000
							244.500

RvB: Raad van bestuur

BRC : Benoemings- en Remuneratiecomité

ARC : Audit en Risicocomité

IC : Investeringscomité

COB : Comité van Onafhankelijke Bestuurders

10.1.9.5 Globaal bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 1.039.976 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a. de basisremuneratie bedraagt € 825.563 ex-BTW;
- b. de variabele remuneratie: €214.413 ex-BTW;
- c. pensioen: geen enkel bedrag;
- d. de overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 0.

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

- e. vergoeding voor einde contract: € 0.

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

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

in € (excl BTW)	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier
Basisvergoeding	296.256	273 348	255.959
Variabele vergoeding	76.942	70.993	66.477
Totaal	373.198	344.341	322.436

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

10.2 Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is. Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders.

Op 31 december 2024 zijn er 7 mannelijke en 3 vrouwelijke bestuurders.

10.3 Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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

10.3.1 Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

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

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

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

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

10.3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

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

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

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

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

10.4 Regels ter voorkoming van belangenconflicten

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

De raad van bestuur van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochterondernemingen, en anderzijds elke bestuurder of elk lid van het collegiaal orgaan voor dagelijks bestuur - al dan niet bedoeld in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen -, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2022, met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

11 MILIEU

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

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

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

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

13 DIVIDEND

Om de verdere groei te bestendigen zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om dit jaar geen dividend uit te keren.

14 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitvoering van zijn mandaat tijdens het boekjaar dat op 31 december 2024 afgesloten werd.

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

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

16 GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

17 BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

In het betrokken boekjaar waren geen verrichtingen het voorwerp van de procedure voorzien in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

18 PERSONEEL

Op 31 december 2024 telde Banimmo 4 voltijdse werknemers, allen werkzaam op de exploitatiezetel. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant.

Op 31 december 2023 telde Banimmo 4 voltijdse werknemers, tegenover 5 voltijdse werknemers op 31 december 2022, 2 voltijdse werknemers op 31 december 2021, 1 voltijdse en 1 deeltijdse werknemer in 2020, 2 voltijdse en 1 deeltijdse in 2019, 9 werknemers in 2018 en 14 werknemers (11 voltijdse en 3 deeltijdse) in 2017.

Jaarverslag opgemaakt door de Raad van Bestuur te Brussel op 25 maart 2025.

ABC-Group NV
(vaste vertegenwoordiger : Werner Van Walle)
Voorzitter raad van bestuur

Lares Real Estate BV
(vaste vertegenwoordiger : Laurent Calonne)
Gedelegeerd bestuurder