



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2024

banimmo
the future is flexible

CONTENU



Aperçu Banimm	3
Lettre du Président et du CEO	4
Chiffres clés fin 2024	5
Faits marquants 2024	7
Impact - ESG	11
Banimm en bourse	30
Rapport d'activités	32
Développements	32
Investment management	35
Gouvernance d'entreprise	39
Rapport de gestion	57
Etats financiers	62
ESRS-reporting	138
Renseignements généraux	184

APERÇU BANIMMO

Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 30 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 290.000 m² de surface de plancher.

L'entrée au capital de la Patronale Life fin 2018 en tant qu'actionnaire de référence a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des lignes de décision courtes.

La nouvelle Banimmo est un acteur innovant qui se concentre sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et qui a l'ambition de capitaliser sur les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur de l'immobilier.

La stratégie de Banimmo repose sur la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement orienté vers le service, des actions axées sur la mission et une communication transparente.

290.000 m²

Potentiel
de développement

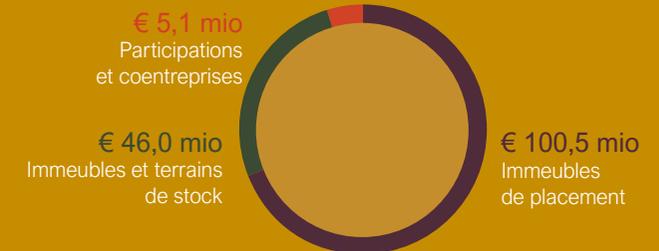
100%

Belgique



€ 151,6 mio

Portefeuille immobilier



€ 6,25

VAN par action

LETTRE DU PRÉSIDENT ET DU CEO

Le début de l'année 2025 peut être qualifié de tumultueux, c'est le moins qu'on puisse dire. Des certitudes qui semblaient inébranlables depuis des décennies sont soudainement remises en question. Le protectionnisme gagne du terrain et l'intérêt collectif cède la place aux priorités nationales. Les jeux géopolitiques dominent l'agenda.

Le secteur immobilier a déjà connu une période mouvementée. Le ralentissement du marché de l'investissement, la volatilité des taux d'intérêt et le ralentissement du processus de location en raison du déclin de la croissance économique créent de l'incertitude. La question est de savoir comment cette dynamique va évoluer et quel impact cela aura sur la voie de la durabilité que notre secteur avait empruntée.

Nous restons optimistes. Banimmo a affiché un résultat positif en 2024, reste résiliente et est prête pour des temps meilleurs.

Malgré une simplification annoncée et justifiée du reporting en matière de durabilité, les principes de base, entre autres, du Green Deal et de la taxonomie de l'UE continueront de jouer un rôle

Lares Real Estate SRL
Administrateur
représentée par Laurent Calonne
CEO

décisif pour les investisseurs, les financiers et le gouvernement. Par exemple, les utilisateurs de bureaux continueront à rechercher des produits Core ou Grade-A dans le cadre de la durabilisation du lieu de travail, sous l'impulsion de cette législation européenne. Cela signifie des projets extrêmement durables et de haute qualité, offrant un haut niveau de confort aux utilisateurs dans des lieux facilement accessibles.

Notre projet NETWORKS Gent ATMOS, qui sera bientôt achevé, répond pleinement à ces critères.

Nous étendons également cette attention portée à la durabilité à toutes nos activités opérationnelles et à nos directives de conception.

Dans nos deux développements de quartier, The Loop et Charleroi, nous veillons à la bonne combinaison des fonctions et à la qualité du domaine public. En investissant dans une meilleure approche de l'urbanisme, nous investissons dans un avenir meilleur pour tous les utilisateurs.

En bref, Banimmo s'est bien préparée pour l'avenir proche dans de nombreux domaines, pour lesquels on observe les premiers signes prudents d'une reprise du marché immobilier.

ABC Group SA
Administrateur
représentée par Werner Van Walle
Président du Conseil d'administration



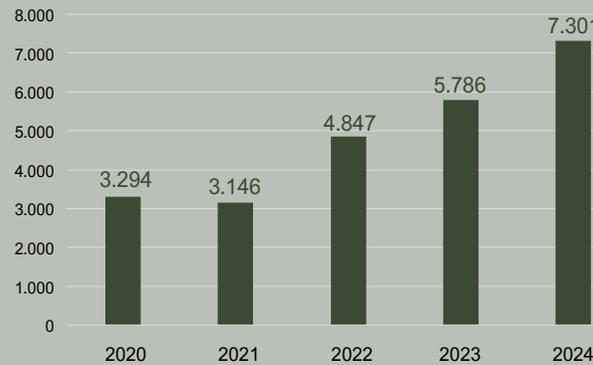
LAURENT CALONNE • CEO



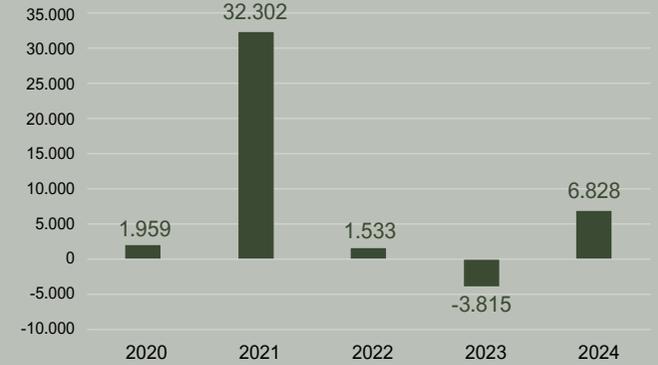
WERNER VAN WALLE • PRÉSIDENT



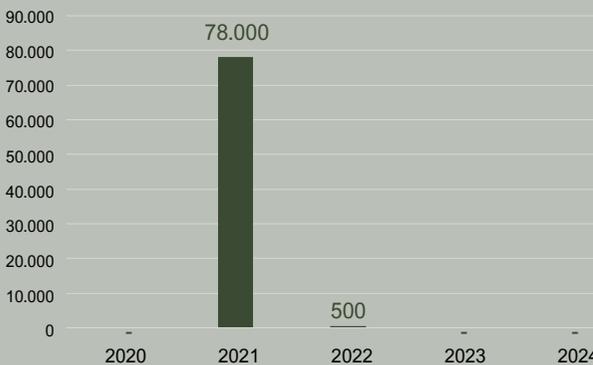
Revenus locatifs (€ '000)



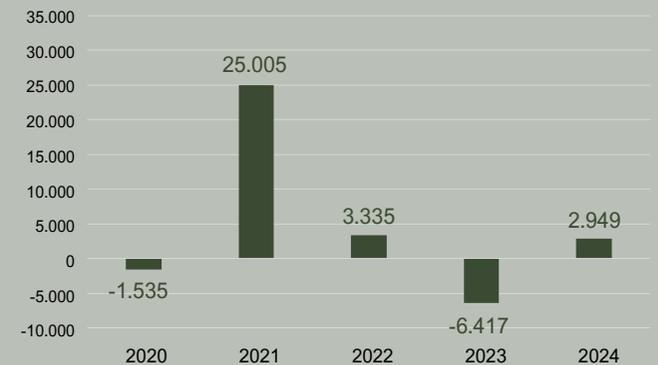
Résultat opérationnel (€ '000)



Vente d'actifs (€ '000)



Résultat net (€ '000)



Évolution du ratio d'endettement (€ '000)



(1) Exprimé comme dette financière nette sur total des actifs.

Échéancier des engagements financiers et des obligations (€ mio)



Tous les covenants bancaires sont respectés.

Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	2024	2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	151,6	118,7
Immeubles de placement	100,5	84,1
Immeubles de stock	46,0	29,3
Participations et immeubles détenus via des coentreprises	5,1	5,3
Taux d'occupation des immeubles louables	91,4%	90,6%
Superficie locative (m ²)	53 040	53 040
Potentiel de développement (m ²)	290 000	290 000

Chiffres clés bilan

(€ '000)	2024	2023
Valeur de l'actif net	68 132	65 794
Nombre d'actions à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	6,25	5,94
Total de l'actif	170 512	152 709
Dette financière	80 302	69 874
Taux d'endettement	44,9%	34,7%

Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	2024	2023
Résultat immobilier	11 120	719
Résultat opérationnel	6 828	-3 815
Résultat net	2 949	-6 417
Résultat par action et après dilution (€)	0,21	-0,60

FAITS MARQUANTS

Janvier



Forvis Mazars Altos occupera également un demi-étage du NETWORKS Ghent Building ONE et prolongera le contrat jusqu'en 2032.

Février

Banimmo a conclu un swap de taux d'intérêt pour couvrir le prêt BNP Paribas Fortis sur le projet NETWORKS Gent Buildings One & Two avec une date d'effet au 29/02/2024. Le prêt portera désormais intérêt à un taux fixe.

Spentys loue un quart d'étage (323 m² de bureaux) à NETWORKS Forest.



Mars



« Mipim en train... la solution intelligente ». Banimmo organise pour la troisième fois un voyage durable au Mipim en train, cette fois en collaboration avec Simont Braun et Sural, pour un groupe de 88 personnes partageant les mêmes idées.

EightySeven (anciennement Proptech Lab) organise une conférence après le travail sur les « actifs inexploités » (stranded assets) à NETWORKS Forest.

Avril

Le 22 avril 2024, le permis pour le nouveau siège de Farys sera déclaré définitif et exécutoire. Les travaux ont déjà commencé et la réception est prévue pour Q2 2026.

Comme l'année dernière, Banimmo sera présente au Bouwrun avec deux équipes.



Mai



Caroline Janssen rejoint l'équipe en tant que Development Manager pour les projets à Bruxelles et en Wallonie.

Banimmo accueille les anciens étudiants du programme postuniversitaire en immobilier de la KUL sur NETWORKS Gent pour une visite guidée et une explication des plans du projet The Loop.

Juin

Immo Padel, une initiative conjointe de Banimmo et Design Plus au Royal Léopold Club, voit seize équipes s'affronter dans un cadre magnifique et une ambiance géniale, le tout couronné par un délicieux barbecue convivial.

Juillet

Le gros œuvre a atteint son point le plus haut chez NETWORKS Gent ATMOS. Le Meyboom est installé en présence de l'échevin de l'aménagement du territoire de la ville de Gand.



Septembre



Une cinquième participation à la Winds of Real Estate à Nieuport nous vaut la deuxième place !

Alexandra Dierick débute en tant que Development Manager en se concentrant sur The Loop à Gand.

Pour la deuxième année consécutive, Banimmo se présente avec trois équipes au départ de l'Immorun.



IMPACT / ESG



INTRODUCTION

Since 2021, Banimmo has been publishing an ESG report, which outlines its ESG values and their applications. ESG is deeply embedded in Banimmo's mission, vision, and beliefs. These were formulated based on the Sustainable Development Goals (SDGs) of the World Health Organization (WHO) and further developed with stakeholders into a double materiality matrix.

For 2024, it was decided to divide the ESG report into two parts: an "IMPACT" chapter highlighting the main values, achievements, and KPIs, and a more formal section adhering to the ESRS reporting standard. This latter part is included after the financial report and can be used as a reference for any CSRD reporting.

The EU taxonomy regulations support Banimmo in achieving its sustainability goals and in communicating transparently and accurately. Each new project is designed to comply with the requirements of the "EU Taxonomy" and to achieve the highest possible BREEAM certification.

Additionally, Banimmo evaluates how aspects of other certifications (such as WELL) can be economically integrated.

As a real estate developer, Banimmo adopts a thorough holistic approach from the inception of each project. By conducting in-depth work during the study and preparation phases, financial risks during execution are minimized, and the final result meets the highest standards. A good example of this is the BIM approach, where architects, engineering firms, and contractors are required to coordinate the works in 3D and deliver an as-built dossier linked to the BIM model.

In 2024, Banimmo completed its DMA matrix and, based on this, initiated the ESRS reporting process. The result of this can be found in the ESRS report, after the financial section, and includes all relevant KPIs organized according to the ESRS coding. The relevant quantitative KPIs are summarized in this chapter, along with the link to Banimmo's mission and vision.



SVEN DUMORTIER • CTSO

INTRODUCTION BY SVEN DUMORTIER (CHIEF TECHNOLOGY AND SUSTAINABILITY OFFICER)

“Geopolitical changes have led to questioning the efforts towards the sustainability of our society, whether out of profit motives, ignorance, or resistance to change. Banimmo firmly believes that significant strides in sustainability can be made without incurring substantial additional costs by making pragmatic and well-considered choices. In fact, the buildings delivered by Banimmo are not only more sustainable but also provide better user comfort, minimizing risks associated

with climate change as well as financial risks. It is better to be part of the solution than part of the problem when striving for a better world.

At Banimmo, we recognize that sustainability is not just an ambition—it is a structured and measurable journey. Over the past year, we have furthered our engagement with stakeholders and aligned our sustainability approach with the European Sustainability Reporting Standards (ESRS). This rigorous process has enabled us to refine our understanding of material ESG themes, ensuring that we integrate both impact materiality and financial materiality into our strategic decisions.

As the saying goes, “If you can’t measure it, you can’t manage it.” In 2024, we initiated the systematic measurement of key sustainability indicators, ensuring that we translate our long-standing sustainability commitments into tangible, quantifiable results. This approach allows us to set clear, measurable objectives that align with European expectations, enhancing our ability to track our impact and drive meaningful change.

While Banimmo believes in the Green Deal, and specifically the EU Taxonomy, our analysis revealed that the CSDR reporting is complex and time-consuming. Recently, a decision at the European level has been made to revise and simplify the CSRD reporting

requirements. Although not yet approved, this would imply that Banimmo will no longer need to report directly but only provide information to CSRD-compliant companies. Therefore, we have chosen to report only on those KPIs deemed relevant to our activities.

We are proud to present this report, which provides a more transparent, data-driven demonstration of the impact of our sustainability efforts. It reflects the actions we have been implementing for years and underscores our commitment to building a resilient and future-proof real estate portfolio. Our journey towards sustainability is one of continuous improvement, and we remain steadfast in our mission to create a balance between nature, people, and technology. Time is of the essence, and our planet does not account for our earthly capriciousness.

Enjoy your reading!”

2024 challenges & opportunities

Belgian political context

In 2024, Belgium's real estate policies continue to lag behind the growing urgency for sustainable urban development. Despite EU directives pushing for stronger environmental regulations, national and regional policies remain fragmented, causing uncertainty for real estate developers. Stricter energy performance standards and decarbonization targets have been slow to materialize, leaving much of the progress in sustainability to private sector initiatives.

Urban redevelopment projects continue to face bureaucratic and financial bottlenecks, slowing the transition toward climate-resilient cities. While organizations such as UPSI-BIV advocate for a more structured governmental commitment to sustainability, real estate players like Banimmo are already implementing circular economy principles, energy-efficient renovations, and carbon reduction strategies to future-proof assets and minimize environmental impact.

Geopolitical Context

The volatility of energy costs, exacerbated by geopolitical instability, has significantly impacted operational expenses across the real estate sector. Rising electricity and gas prices have placed additional pressure on developers to adopt renewable energy solutions and energy-efficient building practices.

Banimmo has responded by integrating solar energy systems, heat recovery technologies, and sustainable water management solutions into its projects, mitigating energy price volatility and reducing long-term operational costs for tenants and investors. The shift toward fossil-free buildings is a key priority, ensuring our portfolio is resilient against fluctuating energy markets and future regulatory changes.

Interest Rates

With elevated interest rates persisting as central banks combat inflation, borrowing costs have increased across the sector. This has pushed developers to prioritize stable, ESG-compliant investments with lower financial risk. Green financing instruments, including sustainability-linked loans and green bonds, have gained traction as investors seek projects aligned with EU climate targets.

Banimmo has actively pursued ESG-driven financing mechanisms, leveraging its commitment to sustainability. Our adherence to Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) standards and transparent ESG reporting strengthens investor confidence, positioning us as a leader in sustainable real estate development.

Market Evolution

Tenant and investor expectations continue to shift toward sustainable, energy-efficient properties, driven by both regulatory pressures and changing market preferences. Hybrid work models have increased demand for flexible office spaces with strong ESG credentials. At Banimmo, we have anticipated these trends by ensuring that our projects prioritize user well-being, energy efficiency, and long-term resilience. Our developments integrate smart building technologies, WELL certification principles, and adaptive workspace designs to meet evolving user needs.

VISION AND MISSION BASED ON SDGs

Mission

“

CREATE A BALANCE BETWEEN NATURE, PEOPLE AND TECHNOLOGY.

”

Banimmo is driven by four key values, which were established through its materiality analysis and ESG priorities. The accompanying figure illustrates the 10 Sustainable Development Goals (SDGs) that served as the foundation for defining its mission and vision.

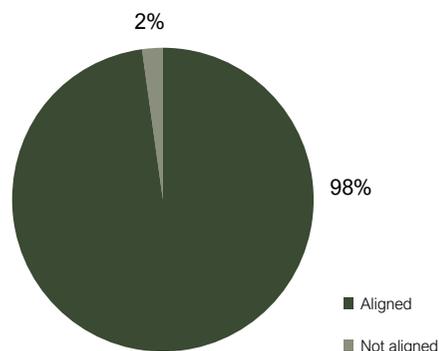


KPI's

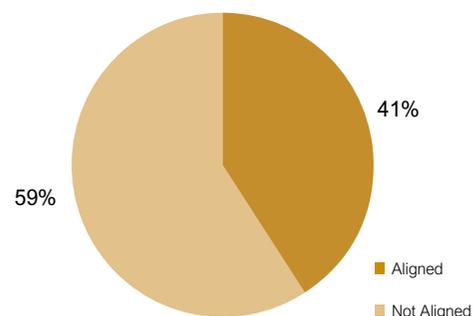
EU- TAXONOMY

We aim to be 100% CAPEX aligned with the EU Taxonomy on new developments

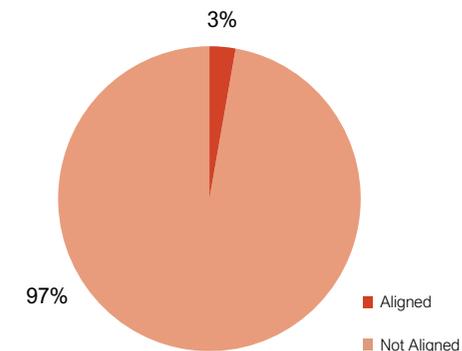
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024
Environment			
EU Taxonomy - CAPEX			27.813.059 €
EU Taxonomy - CAPEX		90,90%	98,21%
EU Taxonomy - OPEX			47.700 €
EU Taxonomy - OPEX		31%	3%
EU Taxonomy - Turnover			3.016.798 €
EU Taxonomy - Turnover		60%	41%



Capex: 98,2% (27,8m€ / 28,3 m€)



Turnover: 41,3% (3,0m€ / 7,3m€)



Opex: 3,05% (0,05m€ / 1,45 m€)

KPI's

BREEAM / NEW DEVELOPMENTS

“Monitoring of project carbon footprint over complete life-cycle”

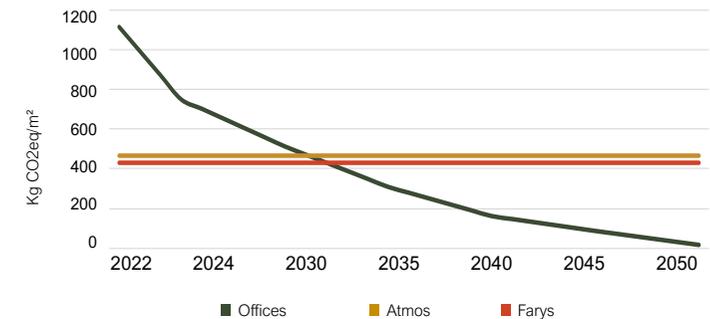
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024
Environment			
Projects under development			
Alignment of new projects to EU Taxonomy	100%	100%	100%
% projects with an energy consumption at least 10% below the Nearly Zero Energy	100%	100%	100%
% project operating as “zero emissions” building in use (i.e. without fossil fuel)	100%	100%	100%
% of new projects incorporating renewable energy	100%	100%	100%
Estimated energy production with heat pumps from new projects (MWh/year)		na	596
Estimated energy production with solar panels from new projects (MWh/year)		na	309
% of projects optimising life cycle assessment	100%	100%	100%
% of projects recycling or reusing at least 70% of construction waste	100%	100%	100%
% of projects that are connected to public transports		100%	100%
% of projects that include bike storage		100%	100%
% of projects that include EV charging stations		100%	100%
% of projects including efficient sanitary appliances	100%	100%	100%
% of projects that are assessed for climate change adaptation	100%	100%	100%
% of projects which are not exposed to climate risks	100%	100%	100%
Embodied carbon (CO _{2e} /m ²)	800	450	450
BREEAM Average score	75%	-	90,2

BREEAM
average score new developments

90,2%

**“Project full embodied carbon
in line with Paris Agreement”**

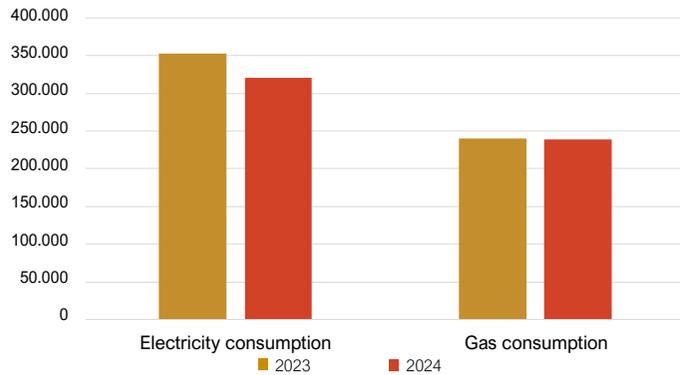
Decarbonization pathway for full scope embodied C_{O2} emissions in buildings - scenario ARG



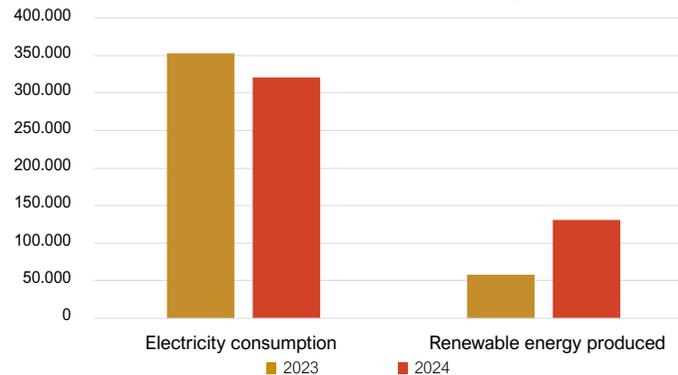
KPI's

ASSETS

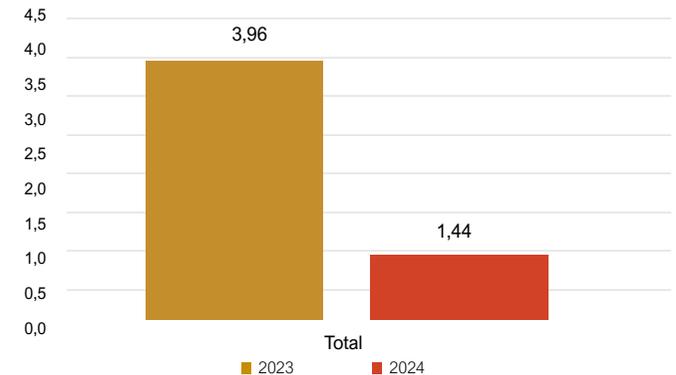
“Absolute consumption decreasing”



“Increase of onsite renewable energy production thanks to investments in solar panels”



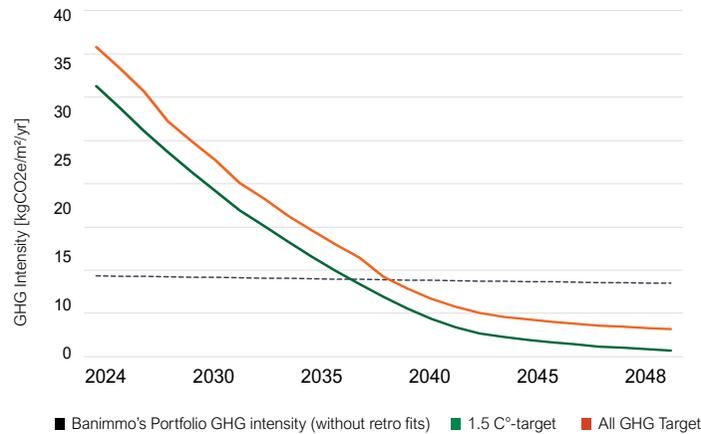
Water consumptions



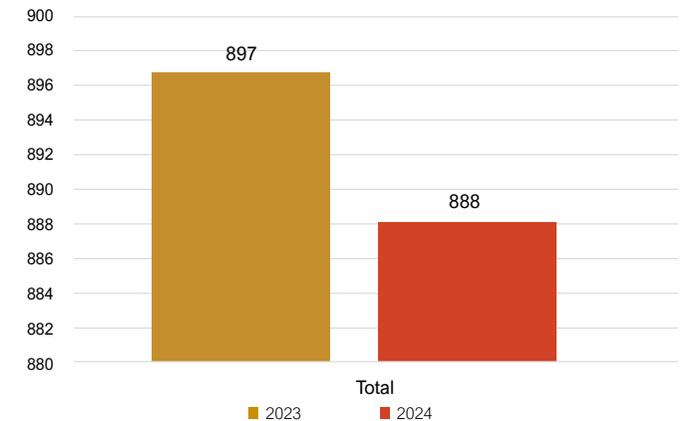
“Average portfolio performance on track with Paris Agreement”

IMPACT REPORT	Objective	2023	2024
Environment			
Assets in use			
% of asset compliant with Paris Agreements by 2030 (ref. CRREM)			92%
% of asset compliant with Paris Agreements by 2050 (ref. CRREM)			53%
Renewable energy produced (in MWh)	na	581	1.306
Fossil based energy consumption (in MWh)	0 by 2040	1.518	1.478
Water consumption intensity (in m ³ /m ²)	na	3,96	1,44
% of assets which are not exposed to climate risks	100%	na	100%

Banimmo Portfolio GHG Intensity vs. Paris Targets



Energy consumption per m²

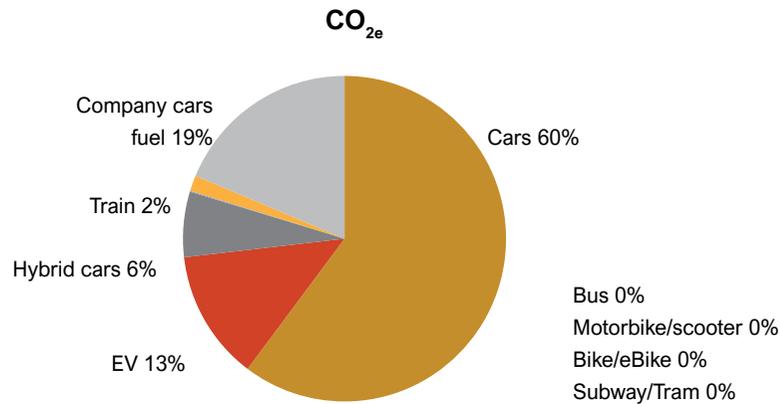
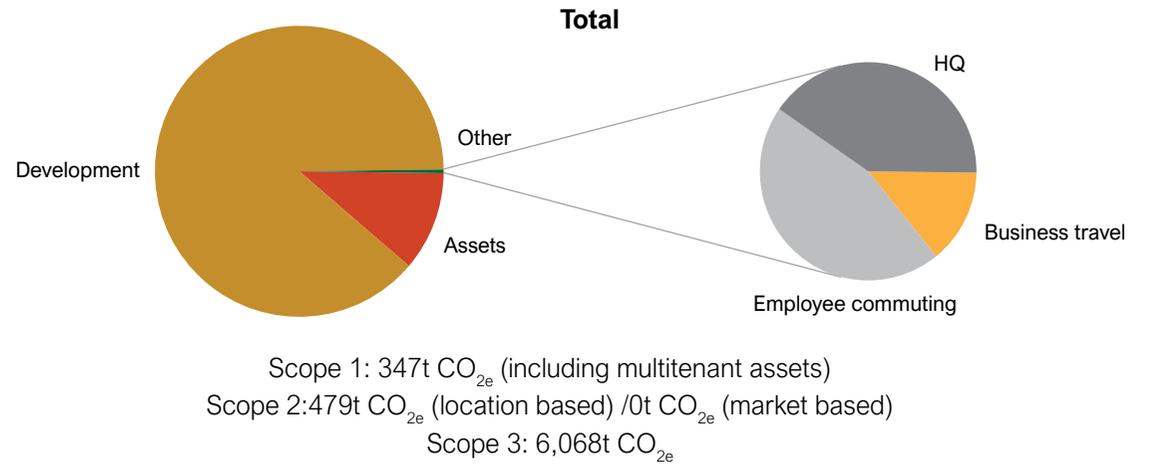


Reduction of embodied carbon

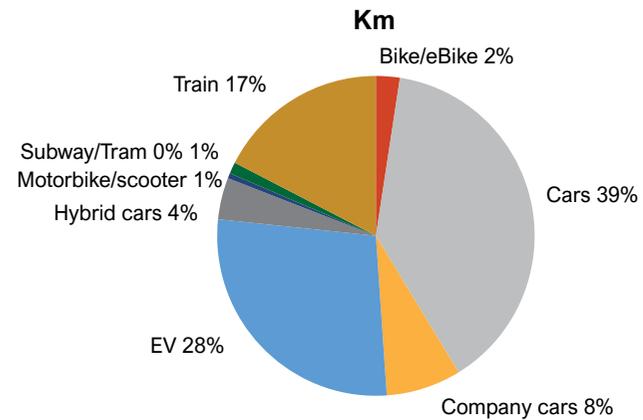
KPI's

GREENHOUSE GAS ACCOUNTING

Total	Objective	2023	2024
Environment			
Gross Scope 1 greenhouse gas emissions (in TCO _{2e})		357.240	347.149
Gross location-based Scope 2 greenhouse gas emissions (in TCO _{2e})		363.884	479.408
Gross market-based Scope 2 greenhouse gas emissions (in TCO _{2e})		0	0
Gross Scope 3 greenhouse gas emissions (in TCO _{2e})		5.997.655	6.068.413
Total GHG emissions location based (in TCO _{2e})		6.718.779	6.894.970
Total GHG emissions market based (in TCO _{2e})		6.451.270	6.405.837



Employee commuting



Average employee commuting 1t CO_{2e}/FTP (benchmark: 0.7t CO_{2e}/FTP)

Walk the Talk

- ✓ Together with **Earth on Board**, we organized several workshops to embed sustainability into the Board of Directors and its various committees, both organizationally and strategically. Consequently, the **Corporate Governance Charter** was updated, and ESG is now a permanent agenda item for the Board of Directors, the investment committee, and the audit and risk committee. Since 2024, **ESG objectives** have also become a significant component of management and staff goals, as well as their variable remuneration.
 - ✓ Since 2023, Banimmo has been an active member of the **EU Taxonomy working group of UPSI**. This group comprises ESG specialists from Belgian real estate developers and investors. Its aim is to share knowledge about the EU taxonomy and play an advisory and guiding role towards the government, legislators, and other stakeholders in the real estate sector.
- This is done with the intention of integrating new legislation in a pragmatic and sustainable manner.
- ✓ Banimmo is also a founding partner of the **Belgian Green Building Council**, a recently established association founded by 20 visionary players with a clear mission: to sustainably transform the real estate sector in Belgium.
 - ✓ In collaboration with Simont Braun and Sural, Banimmo organized a joint **train journey to the MIPIM**. This initiative was a success, with 88 participants.
 - ✓ A **WELL survey** was conducted among all **tenants**. Where necessary, consultations with tenants were held to resolve any complaints.

Key action points

Environmental

- Building net-zero carbon is the target
- Future-proof, adaptable and flexible buildings
- Energetically renovating existing assets.
- Circularity, zero-waste and reuse of materials
- Focusing on innovation, digitization and new technologies
- Sustainable water management and use
- Respecting biodiversity and green areas

Social

- Inclusive Top Employer
- Prime locations and sustainable mobility
- Well-being, health and comfort for all
- Focusing on changing user needs
- Contributing to society / leave no one behind

Governance

- Integrating ESG into Board and remuneration policy
- Comply with Green Deal regulations
- Respecting Social Safeguards
- ESG ambassadorship in the value chain and within the organization
- Transparency and open communication
- Stakeholder engagement and satisfaction

Connection

IT'S NOT ABOUT BRICKS. IT'S ABOUT PEOPLE – ES



As a top employer, we continuously strive to create a work environment where our employees thrive and can reach their full potential. We strongly believe in the importance of human capital, diversity and well-being of our employees, and actively invest in their growth and development. Inclusivity is a core value that guides us in all our activities, striving for equal opportunities for all individuals, regardless of their background or circumstances.

We also want to create this environment for all our tenants, owners and investors. To do this, we work with a holistic approach:

- Our locations have been carefully selected with sustainable multimodal mobility in mind, making a positive contribution to the environment and the liveability of our communities.
- We strive for well-being, health and comfort for all users, aiming for the highest possible certification in BREEAM, and applying the principles of WELL where we can.
- Understand and anticipate the expectations of our current and future users, by offering them a flexible and adaptable working environment.

Since the satisfaction of our tenants (and investors) is a priority, we follow them up with our property managers on a daily basis, and by means of annual satisfaction surveys.

- Through the Networks concept, we offer a wide range of services for tenants and users, which ensure a better work-life balance.
- Innovation and digitalisation are the backbone of our strategy, allowing us to respond flexibly to the constantly changing needs of our users. We embrace new technologies and see them as opportunities to improve our services and make them more efficient.
- All buildings are inclusive and accessible to everyone.

Ultimately, we strive to make a positive impact on the world and leave a lasting legacy for future generations. We do this by integrating social responsibility into all our business practices and actively contributing to a more sustainable and inclusive society. To achieve this, sustainability must first and foremost remain affordable.

Commitment

SAVING THE WORLD WITH OUR FEET ON THE GROUND - E



Given the impact of the construction industry on global warming, meeting this commitment is not only essential, but also practically achievable. We strongly believe that Banimmco, with a structured approach, extensive technical knowledge and a good dose of common sense, can have a major impact. Everything starts with a holistic approach to each project.

The main axes on which we work are:

- Striving for net-zero buildings. For this we use the approach of the World Green Building Council (WGBC). The most important measures are:
 - A thorough energy efficiency of the building to minimize operational carbon
 - The use of low-CO₂ materials to reduce embodied carbon
 - Optimizing renewable energy sources to get local energy production as high as possible
 - The remaining CO₂ production is then sustainably offset.
- For new acquisitions, we want to focus as much as possible on the renovation of existing buildings. These are usually already in the best locations, and offer maximum opportunities for the reuse of existing materials, which helps us to approach the goals of zero-waste, while limiting embodied carbon.
- The energetic renovation of our assets. To this end, we use the CRREM approach to bring our

assets in line with the climate targets for 2030 and 2050 in a scientifically supported manner.

- “If you can’t measure it, you can’t manage it”. The energy performance of our buildings is monitored to map and monitor our scope 1, 2 and 3 GHG emissions (Green House Gasses). This data is also made available to our tenants.
- Deploying AI and digital twin technologies to drive buildings more sustainably, and reduce environmental impact.
- Focusing on sustainable water management by integrating water-saving technologies for sanitary facilities and focusing on the collection and reuse of rainwater, including by means of green roofs and adequate buffer basins.
- Preservation of biodiversity and green areas. Within our projects, we invest in the creation and conservation of natural native habitats and the promotion of biodiversity (bee hotels, breeding grounds, etc.).

By integrating these strategies into our business operations, we contribute to a more sustainable and resilient world. Our efforts are focused on preserving the planet and the well-being of future generations, while keeping our feet firmly on the ground.

Freedom

FLEX YOUR MIND AND SHAPE NEW SPACES – ES



In a world that is constantly changing, where change is the only constant, it is essential to rethink our approach to construction processes and organization. “Flex your mind and shape new spaces” is not just a slogan; It is a guideline for creating a future that is efficient, sustainable and adaptive.

Efficiency and sustainability go hand in hand when it comes to organizing and executing construction projects. By leveraging technologies such as Building Information Modeling (BIM) and Lean Construction methods, we can streamline the processes and minimize waste. This results not only in cost savings, but also in a reduced carbon footprint.

A circular approach to construction is critical to reducing environmental impact. This starts with the selection of projects, where we prefer thorough energy renovations of the existing building to new construction. This requires the necessary dose of creativity and an open mindset, but can result in major savings in the use of new materials and embodied carbon. If new construction is required, we will use modular design and the use of sustainable materials that can be easily dismantled and reused.

The needs of occupants are constantly evolving, and buildings must be able to anticipate them. By investing in future-proof designs that are flexible and adaptable, we can ensure that buildings remain relevant in a rapidly changing world. This includes integrating smart technologies, customizable floor plans, and spaces that can be used multifunctionally.

Understanding the needs and expectations of future occupants is vital when designing buildings. This requires a holistic approach in which future users and owners are involved in the design process as early as possible.

In an inclusive society, it is important to design buildings that are accessible and usable for everyone. Mixed developments that combine different functions and facilities offer a range of possibilities for various target groups. Whether it's offices, residential developments, retail or campuses, creating mixed developments promotes social cohesion and a sense of belonging.

Transparency

THE POWER OF HONESTY – G



In a world that is increasingly confronted with the effects of climate change and social inequality, “The Power of Honesty” emerges as an essential compass for sustainable progress. This honesty extends across various facets of business and society, with transparency and integrity at its core.

1. EU Taxonomy, ESRS and BREEAM (ESG)

Fairness starts with a transparent and consistent approach when it comes to sustainability. Legislation such as the EU Taxonomy and certification according to BREEAM provide a standardised framework to measure and report on the sustainability performance of organisations. Banimmo embraces these standards because they allow honest reporting on the impact on the environment and society. For all our new projects, we strive for EU Taxonomy alignment and BREEAM Outstanding, insofar as this is economically feasible. The Annual Report contains a chapter on the relevant ESG KPIs in ESRS format, which should assist our stakeholders in their CSRD reporting.



BREEAM[®]

2. Sharing sustainability data with tenants, owners and investors (G)

Fairness also requires openness to tenants, owners and investors. Sharing data on sustainability performance, such as energy consumption, CO₂ emissions, and water consumption, allows them to make informed decisions and contribute to sustainable practices.

3. Social Safeguards (G)

Fairness is not only limited to environmental considerations, but also to social aspects of sustainability. Implementing social safeguards in the value chain, such as fair labour practices, safe working conditions, fair trade and respect for human rights, is essential to ensure social justice. By embracing fairness in all aspects of their operations, businesses can make a positive impact on the lives of people around the world.

4. ESG Ambassadorship

As an ESG ambassador within our value chain and organization, Banimmo encourages others to share our commitment to sustainability. Through

- act as a role model themselves,
- raise awareness of the benefits of sustainable construction among everyone in our value chain,
- Include ESG clauses in our contracts, both to suppliers, contractors and tenants

Banimmo takes concrete actions to drive positive change and inspire others to follow our example.

5. Respecting biodiversity

Respecting biodiversity is an integral part of a fair and sustainable approach. By not developing greenfields and instead striving to redevelop and reuse existing spaces, businesses can protect and preserve natural habitats. This promotes a healthy and resilient environment for both people and nature.

Banimmo associates honesty with transparency, integrity and open conversations with all our partners and stakeholders. It sometimes takes effort, but it ensures that you work with like-minded people, which benefits trust and communication.

	Total	Objective	2023	2024
Governance				
Compliance of report with ESRS			No	Yes
Integrate sustainability in remuneration criteria for Management			No	Yes
Integrate sustainability in objectives for Employees			No	Yes
Formal integration of ESG in Boards and Committees			No	Yes
Ensure diversity		Yes	Yes	Yes
Board's gender diversity ratio		30%	30%	30%
Executives' gender diversity ratio		30%	33%	33%
Employees gender diversity ratio		30%	27%	45%



CARBON NEUTRALITY – NET ZERO CARBON COMMITMENT

Carbon neutrality

The WGBC (World Green Building Council) Net Zero Carbon Buildings Commitment encourages organisations to achieve carbon neutrality in their buildings. Banimmo has incorporated these building principles into its ESG policy as part of the global effort to combat climate change.

Net Zero Carbon is a target that companies can set for themselves, where the company commits to eliminating all its greenhouse gas emissions. This is done in the first place by reducing its own emissions as much as possible. Residual emissions can then be compensated by purchasing high-quality emission certificates, or through our own initiatives.

To achieve this, a hierarchy of measures should be pursued in the following areas:

- Energy efficiency of the building
- use of renewable energy (on-site or off-site)
- reduction of “Embodied Carbon”
- sustainable compensation of the remaining GHG emissions.

Net Zero Carbon differs from carbon neutrality in that Net Zero Carbon places a stronger emphasis on optimizing all other options before applying compensation. When offsets are used, they must reduce CO₂ (i.e. offsets that remove CO₂ from the atmosphere) as opposed to emission reduction offsets (i.e. offsets that reduce CO₂ emissions).

New Developments

Banimmo is convinced that the start of a sustainable approach starts with your own office space. That is why Banimmo takes a holistic approach to every new project in which sustainability and user experience are paramount. Every new building must meet the 2050 targets, be in line with the EU Taxonomy and achieve the highest possible BREEAM certification. This involves eliminating the use of fossil fuels, maximizing the use of renewable energy, limiting water use and optimizing water reuse, and carefully selecting building materials to minimize CO₂ emissions.

In 2024, the ATMOS and FARYS projects in Ghent were continued. Both projects comply with the EU Taxonomy and have obtained a BREEAM Outstanding certificate after design. With an energy consumption of less than 10 kWh/m², future owners or tenants are also protected against rising energy costs



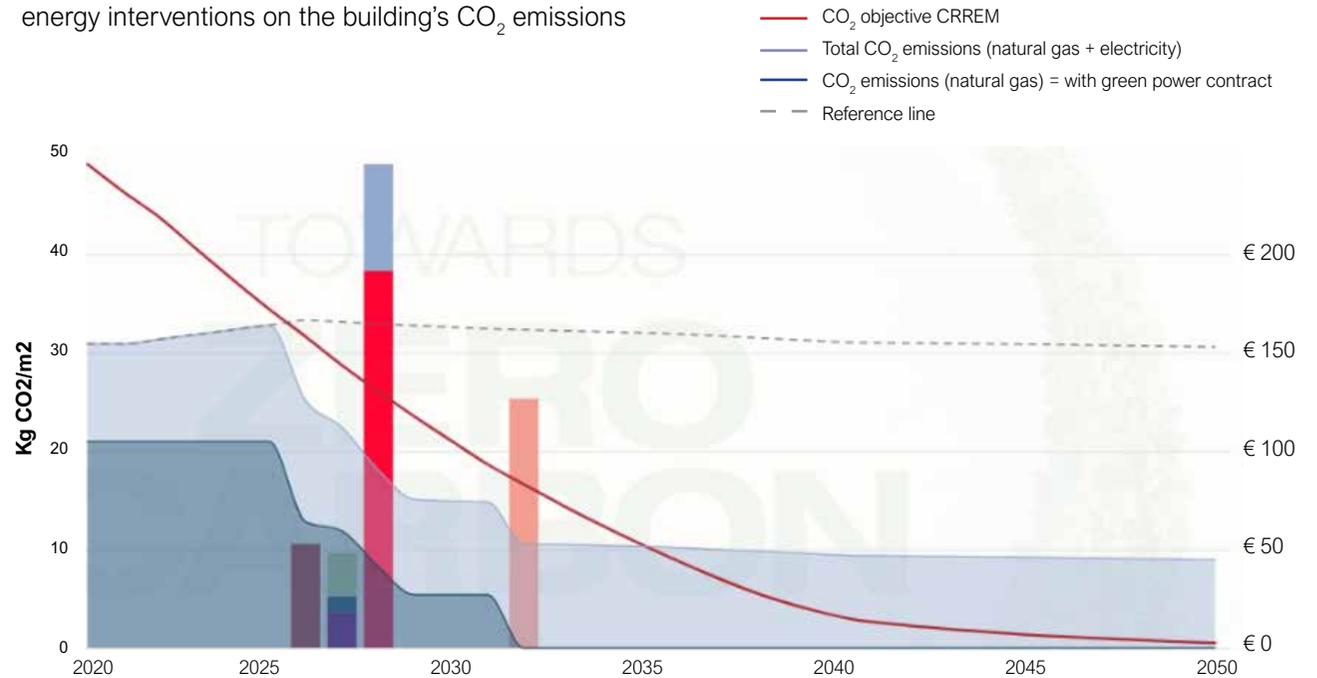
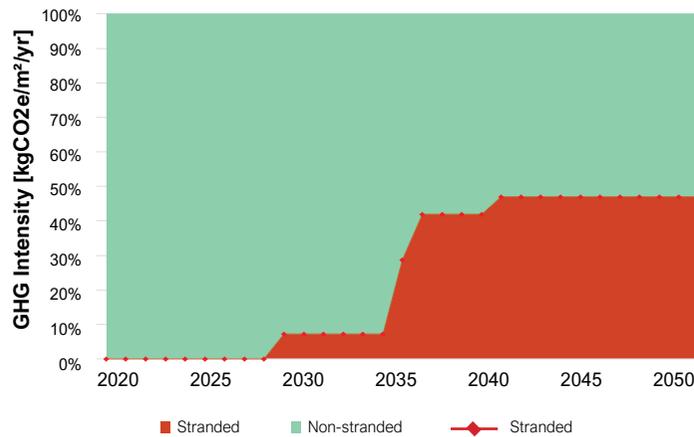
Portfolio

In order to achieve the environmental objectives of 2030 and 2050, Banimmo has evaluated its assets in a structured way with a CRREM analysis. This analysis, called “Carbon Risk Real Estate Monitor”, focuses on evaluating and managing the CO₂ emissions of real estate portfolios. It provides insight into the carbon intensity of the property and helps property owners and managers develop strategies to reduce environmental impact.

A CRREM analysis (v2.05) of Banimmo’s assets has shown that 92% of the gross asset value is compliant with the 2030 sustainability targets, that 53% of the gross asset value 2050 is compliant.

In addition, for our building in Forest, Networks Forest, and our headquarters, Amazone building, the impact of various energy interventions on the building’s CO₂ emissions

were evaluated. Based on this, we can determine which interventions should be performed when and in what order.



Sustainable offsetting

Following the test project on “The Loop”, a more extensive test for agricultural hemp was set up together with C-Biotech on several hectares on the domain “ Les Cicardières” in France.

This hemp variety basically thrives on a variety of soil types and does not require exhaustive agricultural practices, while at the same time making a positive contribution to soil health. Due to its short growth cycle, hemp has significant CO₂ offsetting capabilities, which are 5 to 10 times higher than traditional reforestation. In addition to a wide range of building applications, ranging from insulation materials to fiber-reinforced building materials, the plant also has many nutritional and medicinal purposes, making it a promising and versatile resource for the transition to a more sustainable society. This makes it a promising option for Banimmo for sustainable CO₂ compensation, an essential part of the pursuit of sustainable net zero carbon buildings.

However, the exceptional weather conditions of the spring (very wet spring followed by a very long period of drought) have unfortunately caused the harvest to fail. A new test will be carried out in 2025, but it will also be examined whether similar results in terms of CO₂ compensation can be achieved with other plant species.



SOCIAL – ACHIEVEMENTS

Together with Simont Braun and Sural, Banimmo organised a joint train transfer to the MIPIM, open to all interested companies. This was a success with 88 participants from all sectors of real estate and a sustainable alternative to traditional air travel.

A Well survey was carried out at all tenants. Where necessary, consultations were held with the tenants on how any complaints could be resolved.

Just like last year, Banimmo replaced traditional corporate gifts by contributing to four extraordinary projects that are close to its employees' hearts:

- **Cycle for Hope**: in support of cancer patient counselling, a group of Real Estate experts are riding from Luxembourg to Cannes to raise money, including our colleague Sven Dumortier.
- **TONUSO** creates calming, low-stimulus environments for children and young people to relax after school, with sensory materials and various seating areas/ seclusion nooks where they can be free from obligations and impulses.
- **NASCI vzw** has been fighting child poverty in the Brussels Capital Region for 20 years with tailor-made support. They

aim to help the most vulnerable families by giving children a good start to the school year with filled book bags.

- **NATAGORA**: the tree frog disappeared from Wallonia due to long-term decline, but recovery efforts are underway thanks to volunteers from Natagora's herpetology unit.

As well, Banimmo has foreseen a budget for charity projects in 2025. Part of it has already been dedicated to three new organisations as a part of Banimmo's new year's celebration.

The well-being of the employees themselves remains a focus point.

Monthly team lunches, weekly padel games and an annual three-day team building event not only strengthen the sense of belonging, but also provide the much-needed light-hearted touch that everyone needs from time to time. Banimmo is not left behind on the sporting and competitive front either.

For the second consecutive time, Banimmo was able to participate in the Immorun with 3 teams. In 2024, for their second participation in the Bouwrun, 2 teams stood at the starting line. As 3 teams are already registered for the 2025 edition, it's safe to say that the Bouwrun is growing to become a new annual tradition.

With several avid sailors on the team, participation in the annual Winds of Real Estate is evident. Those with no previous experience in this thus get a chance to get a taste of a new discipline. For the first time in 2024, Banimmo managed to finish on the podium, with a surprising but well deserved second place in its category.

In addition, the team moved into its brand-new offices in October 2024. Not only does user comfort and functionality go hand in hand, but the note of cosiness is undeniable.

	Total	Objective	2023	2024
Social				
Employee wellbeing continuous evaluation		100%	100%	100%
Employee satisfaction survey conducted			No	Yes
Client satisfaction survey conducted			No	Yes
Support to philanthropic org			10.000 €	10.000 €
Voluntary departure #		0	1	0

URBAN PLANNING AS A KEY TO QUALITY OF LIFE

In the world of sustainability, one crucial aspect is often in the shadows: improving the quality of life in cities. This is at the heart of the concept of the 15-minute city, where living, working and relaxing are within easy reach. A well-thought-out urban planning approach plays a central role in this.

Integrating various functions into the urban environment not only contributes to a better quality of life, but also has a positive impact on the climate. The plans for urban development, such as The Loop in **Ghent** and projects in **Charleroi**, embrace these sustainability elements. The goal is not only to promote efficiency, but also to create an environment that puts the well-being of its residents first.

One of the most important pillars is the upgrading of the public domain, giving space to local users. These spaces will be designed with more greenery, which is not only aesthetically pleasing, but also essential in the fight against urban heat effects. The result is a city that breathes, lives and adapts to the needs of its inhabitants.

This approach not only promotes a healthier lifestyle, but also strengthens social cohesion and reduces the ecological footprint. By investing in a better urban planning approach, we are investing in a greener, healthier future for everyone.

Together, let's build cities that are not only sustainable, but also provide inspiring living environments where people thrive.



Masterplan Charleroi

BANIMMO EN BOURSE

ACTION BANIMMO

L'action Banimmo (BANI) est cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007 et plus spécifiquement sur le segment C de ce marché. Ce segment regroupe les émetteurs ayant une capitalisation boursière inférieure à € 150 millions.

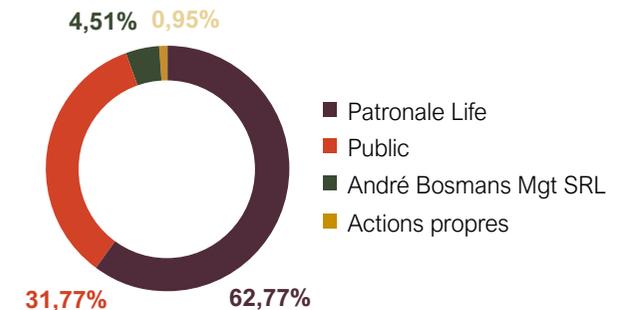
	31/12/2024
ACTION BANIMMO	
Nombre d'actions émises	11 356 544
COURS DE BOURSE (en €)	
Le plus élevé de l'année	€ 3,84
Le plus bas de l'année	€ 2,82
À la clôture	€ 2,86
Moyenne de l'année	€ 3,21
VOLUME	
Volume de transaction journalier	2 246 actions
CAPITALISATION BOUSIÈRE À LA CLÔTURE	€ 32,48 millions

OBLIGATIONS

Le 15 décembre 2020, Banimmo a lancé un emprunt obligataire privé de € 50,0 millions avec une durée de 5 ans à 4,50%.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le graphique ci-après démontre la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2024 et ce, sur base de la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo établissant les actionnaires détenant plus de 3% des actions.



Au 1er janvier 2024, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a pas acquis d'actions supplémentaires, ni procédé à des ventes ou attributions. Au 31 décembre 2024, Banimmo détenait donc toujours 106.620 actions propres.

MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LE PAIEMENT DU DIVIDENDE

Afin de soutenir la croissance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée générale ordinaire	13 mai 2025
Communication des résultats semestriels au 30 juin 2025	27 août 2025
Communication des résultats annuels 2025	6 mars 2026

COUVERTURE DES ANALYSTES

VFB

Gert De Measure
Davidstraat 19
B – 1800 VILVOORDE
T +32 2 253 14 75
E gert.de.measure@skynet.be

Bank Degroof Petercam

(Commissioned Research)
Vincent Koppmair
Rue de l'industrie 44 Nijverheidsstraat | 1040 Brussels
T +32 2 287 91 11
E v.koppmair@degroofpetercam.com



RAPPORT D'ACTIVITÉS

DÉVELOPPEMENTS

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée en 2024.

Activités de développement

The Loop, Gand

Un permis d'environnement réalisable pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS a déjà été obtenu en décembre 2022. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à

4.000 m²) situés en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO et organisés autour d'une zone centrale sans circulation.

La réception est prévue en Q2 2025.

Ce projet sera parmi les meilleurs en termes de durabilité en Belgique, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à l'alignement sur la taxonomie de l'UE.

En 2022, un accord de vente conditionnelle a été signé avec la compagnie des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires, à construire, sur Veld 5 Oost du site. Les travaux ont commencé et la réception est prévue en Q2 2026.



Dans le prolongement de la note d'ambition de la Master Class dirigée par Alexander D'Hooghe en 2020, le travail s'est poursuivi sur le futur développement de l'ensemble du site en coopération avec la ville de Gand. Cela se fait sur trois voies parallèles, à savoir le remplissage temporaire, les développements dans le cadre du PES existant et, enfin, un nouveau plan directeur à long terme.

Dans ce contexte, un plan de développement et de qualité d'image a été finalisé pour un développement mixte de 78.000 m² de surface de plancher sur Veld 12 Oost, le site situé entre IKEA et Flanders Expo. L'élaboration de ce plan a été réalisée par une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et de SWECO.

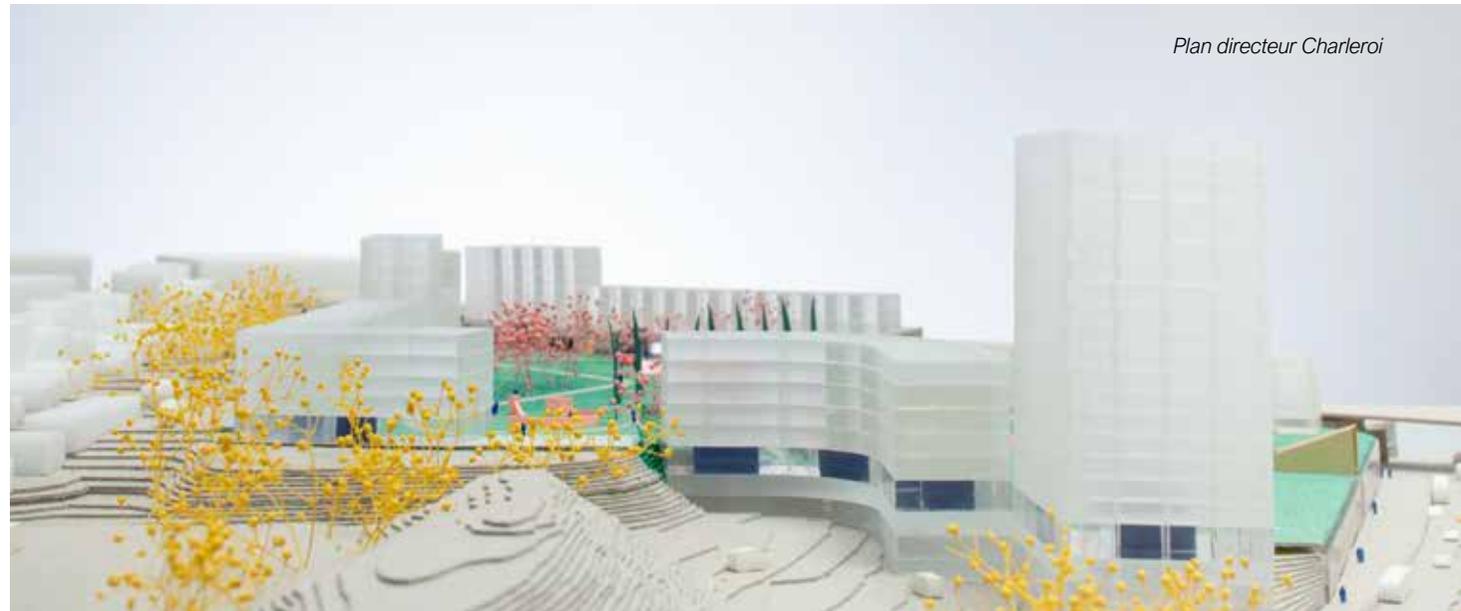
Plus Office a continué à travailler sur l'élaboration d'un plan directeur pour la partie ouest de The Loop en vue d'un nouveau PES.

Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur de l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi est en cours d'élaboration. Ce plan est développé par XDGA et envisage un développement à usage mixte d'une surface potentielle de 60.000 m². Parallèlement, l'élaboration d'un SOL (Schéma d'Orientation Local) en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Région wallonne est également en cours.

Acquisitions

Banimmo n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice 2024. La société examine régulièrement les dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.



Plan directeur Charleroi

Portefeuille de développement

Un potentiel de développement d'environ 290.000 m² :

Terrain Charleroi

Surface constructible : environ 62.500 m²

Terrains H2 et H3 (extension), site Da Vinci Evere

Surface constructible : 50.000 m²

Terrain Basel, site Da Vinci Evere

Surface constructible : 35.000 m²

Terrain Bonne Fortune, Ans

Surface constructible : 36.000 m²

Terrains The Loop, Gand

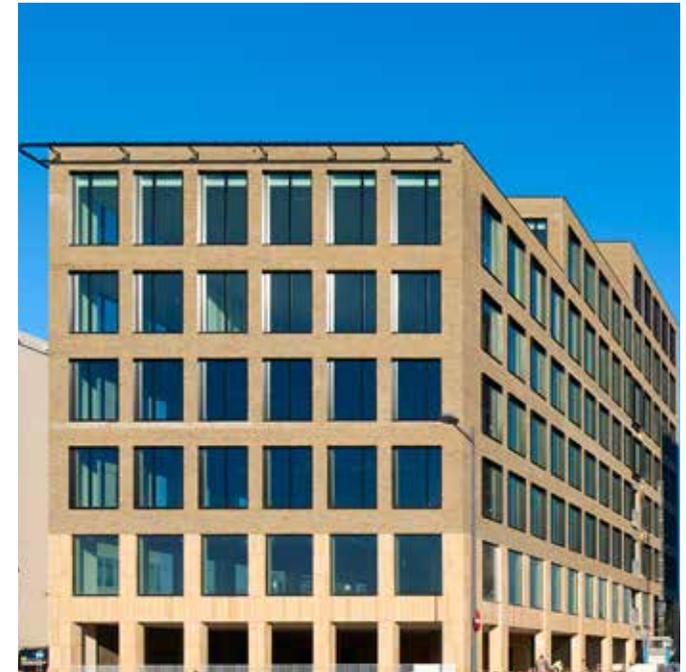
Surface constructible : environ 109.000 m² pour la partie Banimmo (entreprises associées)



INVESTMENT MANAGEMENT

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier à la fin de 2024, compte tenu des contrats signés, est de 91,4%. Il s'agit d'une nouvelle augmentation par rapport aux 90,6% à la fin de 2023.

Des baux ont été signés à **NETWORKS Forest** en 2024 avec Tesa (76 m²) et Bouhoudi Consulting (57 m²). Producontent (238 m²) et B-pay (57 m²) ont quitté les lieux. L'immeuble est ainsi loué à 80,9%, soit une légère baisse de 1,7% par rapport à la fin de l'année 2023.



Forvis Mazars Altos a emménagé dans un demi-étage supplémentaire (592 m²) dans le bâtiment **NETWORKS Gent ONE**.

Portefeuille locatif

Avenue Bourget 1 à Evere (Da Vinci H3)
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Avenue du Bourget 1, 1140 Bruxelles
Surface totale : 12.449 m²
Parking : 90
Année de rénovation : 2005-2006
Niveaux hors sol : Rez + 1
Taux d'occupation : 100 % (Commission européenne)

Avenue de Schiphol 3 (Da Vinci H5)
IMMEUBLE DE STOCK



Adresse : Avenue de Schiphol 3, 1140 Bruxelles
Surface totale : 3.703 m²
Parking : 69
Année de rénovation : 2010
Niveaux hors sol : Rez + 2
Taux d'occupation : 100 % (Equans)



NETWORKS
FOREST

NETWORKS Forest
IMMEUBLE DE PLACEMENT



Adresse : Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Bruxelles
Surface totale : 14.065 m²
Parking : 169
Année de construction : 1994, partiellement rénové en 2018 et 2021
Niveaux hors sol : Rez + 5
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 81,67% (Veepee, Sitecore, ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS
GENT

When mobility becomes an asset

NETWORKS Gent – bâtiments ONE et TWO
IMMEUBLE DE PLACEMENT



NETWORKS
GENT

ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS
IMMEUBLE DE PLACEMENT / IMMEUBLE DE STOCK

Raketstraat 40
IMMEUBLE DE STOCK



Adresse : Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles
Surface totale : 8.242 m²
Parking : 152
Année de rénovation : 2011
Niveaux hors sol : Rez + 1
Taux d'occupation : 83,5% (Electrolux)



Adresse : Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent
Surface totale : 14.581 m²
Parking : 203
Réception : Q3 2021 (TWO) et Q1 2022 (ONE)
Niveaux hors sol : Rez + 6
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : 96,23% (Esko Graphics, iO, Forvis Mazars, Altos, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)



Adresse : Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent
Surface totale : 16.188 m² sur 5 bâtiments :

TROPOS (bâtiment 1) :	3.743 m ²
MESOS (bâtiment 2) :	3.492 m ²
STRATOS (bâtiment 3) :	3.743 m ²
EXOS (bâtiment 4) :	2.824 m ²
IONOS (bâtiment 5) :	2.386 m ²

Parking : 174
Réception : Q2 2025
Niveaux hors sol : Rez + 3
Niveaux sous-sol : 1
Taux d'occupation : sous construction

Aperçu du portefeuille

Composition

Au 31 décembre 2024, le portefeuille locatif se composait de 5 immeubles, avec une surface locative totale de 53.040 m².

En outre, le portefeuille comprenait 5 terrains (dont 1 en coentreprise) avec un potentiel de développement de quelque 290.000 m² de surface de plancher (part Banimmo). Sur ces terrains, deux projets sont en cours de construction, soit NETWORKS Gent ATMOS et le nouveau siège de Farys.

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier a une valeur de **€ 151,6 millions** :

- Immeubles de placement : € 100,5 millions ;
- Immeubles de stock : € 46,0 millions ;
- Participations et bâtiments détenus en coentreprise : € 5,1 millions.





GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Banimmo est une société anonyme de droit belge cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis le 26 juin 2007. Le siège de Banimmo est situé Bischoffsheimlaan 33, à 1000 Bruxelles (tél. : 02 710 53 11, fax : 02 710 53 13, e-mail info@banimmo.be). La société est immatriculée au Registre des Personnes Morales Bruxelles, département néerlandophone sous le numéro 0888.061.724.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'article 4, 1°, de la loi belge du 3 août 2012 relative aux organismes de placement collectif qui répondent aux conditions de la Directive 2009/65/CE et aux organismes de placement en créances et n'a pas été enregistrée comme société d'investissement immobilière à capital fixe (SICAFI) ou Société Immobilière Réglementée (SIR). Par ailleurs, depuis le 4 décembre 2019, Banimmo a modifié ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

En outre, Banimmo adhère aux principes du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 « Belgian Corporate Governance Code 2020 » publié le 12 mai 2019 (le « Code »), tout en prenant en considération les spécificités de la

société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ». Une nouvelle « Charte de gouvernance d'entreprise », a été établie par le conseil d'administration de Banimmo le 13 novembre 2019 et approuvée par l'assemblée générale du 4 décembre 2019. Cette Charte de gouvernance d'entreprise visait à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Politique de rémunération incluse dans la présente « Charte de gouvernance d'entreprise » a été à nouveau modifiée par le conseil d'administration de Banimmo le 22 avril 2021 et approuvée par l'assemblée générale du 11 mai 2021.

La Charte de gouvernance d'entreprise a été périodiquement mise à jour par le conseil d'administration de Banimmo du 26 mars 2024, et ce après consultation de tous les comités de soutien. Lors du conseil d'administration de Banimmo du 25 mars 2025, la Charte de gouvernance d'entreprise a été modifiée une dernière fois avec des précisions concernant la répartition des tâches relatives aux objectifs ESG. La version actuelle de la Charte est applicable à partir du 1er janvier 2025.

La Charte est intégralement disponible sur le site internet de Banimmo (www.banimmo.be).

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

Conformité au Code

La société s'est conformée au Code à l'exception des dispositions 7.6 et 7.9 du Code relatives d'une part, à la rémunération partielle des administrateurs non exécutifs sous forme d'actions de la société et d'autre part, à l'obligation pour les administrateurs exécutifs de détenir un nombre minimum d'actions de la société.

Par application du principe « appliquer ou expliquer » à ces dérogations, le conseil d'administration est d'avis que la détention d'actions de la société par les administrateurs ou les membres de l'organe collégial de gestion journalière doit être une décision individuelle de l'administrateur ou du membre de l'organe collégial de gestion journalière concerné de sorte que la rémunération partielle sous forme d'actions de la société ou l'obligation de détenir un nombre minimum d'actions de la société ne sont pas considérées comme opportunes par le conseil d'administration.

Contrôle interne et disposition Gouvernance d'entreprise

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 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.

Environnement de contrôle

Dans le passé, le conseil d'administration a confié à un bureau externe une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce bureau externe suivie d'une nouvelle évaluation en 2018. Après le changement de l'actionnaire de référence une convention de sous-traitance fut rédigée en 2019, dans laquelle, outre les tâches opérationnelles, l'exercice des fonctions de contrôle a également été prévu. Banimmo reste la responsable finale pour l'exercice adéquat de ces fonctions de contrôle et le suivi de ses activités. En 2019 les risques majeurs ont été évalués, et les risques suivants ont été retenus : les procédures de suivi relatives au project

management, la désignation de responsabilités internes et les règles pour la délégation de pouvoirs.

Pour soutenir le contrôle interne, la structure de gouvernance de la société a été développée autour de cinq organes principaux :

- Un **Organe Collégial de Gestion Journalière** qui soumet ses recommandations au conseil d'administration ; il statue également sur toute matière non strictement immobilière mais pertinente pour la gestion journalière de la société.
- Un **comité d'audit et de risques**, qui s'assure 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** qui analyse les dossiers d'investissement immobiliers et fait des recommandations au conseil d'administration
- Un **comité de nomination et de rémunération** qui transmet au conseil d'administration ses propositions en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération et l'évaluation de la performance des dirigeants.
- Un **comité d'administrateurs indépendants**, composé

de 3 administrateurs indépendants, qui dispose des pouvoirs prévus à l'article 7 :97 du Code des Sociétés et Associations.

En 2024, le conseil d'administration a examiné la meilleure façon de mettre en œuvre et de contrôler les objectifs ESG de l'entreprise et la mise en œuvre de la vision ESG dans le cadre de la structure de gouvernance existante. La Charte de gouvernance d'entreprise a été adaptée conformément.

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 gouvernance d'entreprise 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 poursuivis pour chaque actif.

Régulièrement, à la demande du comité d'audit et de risques, la direction chargée de la gestion journalière 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'est à dire 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 un logiciel 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 d'un logiciel de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ce logiciel 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 coentreprises et les entreprises associées, la société s'assure de diverses manières de l'efficacité du contrôle interne de ces sociétés.

Pour Grondbank The Loop SA et Urbanove Shopping Development SA (ainsi que pour l'entreprise associée Les Rives de Verviers SA), Banimmo siège aux conseils d'administration, Banimmo participe à la nomination des commissaires aux comptes et Banimmo suit les travaux de reporting et de clôture des comptes. Pour Comulex SA, IPS SA, PSDM SRL, Raket Invest SA, Espevelo1 SA, Espevelo2

SA et Espevelo3 SA un administrateur et/ou un membre de l'Organe Collégial de Gestion Journalière siège aux conseils d'administration.

Information et communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

Le suivi de ces outils 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 de risques et du conseil d'administration pour ce qui touche à l'information périodique.

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

Les informations occasionnelles à diffuser au marché sont de la seule compétence de l'Organe Collégial de Gestion Journalière.

La fonction de « compliance officer » est exercée depuis mi-2019 par un collaborateur avec une formation juridique, désigné à cet effet par le Conseil d'Administration. Tout manquement ou questionnement relatif à l'application de la Charte de gouvernance d'entreprise, du « Dealing Code »

de Banimmo et de manière plus générale relatif à l'Ethique lui est adressé pour avis.

Les questions relatives aux garanties sociales sont également adressées au compliance officer.

Les garanties sociales comprennent un ensemble de politiques et de codes alignés sur la taxonomie de l'UE.

Il s'agit ici de :

1. le Code de conduite et d'éthique des affaires, un nouveau code qui s'appuie sur les notions de « conduite responsable, honnête et éthique des affaires », « pratiques commerciales équitables », « conduite personnelle éthique », « pratiques d'emploi équitables » et « pratiques commerciales environnementales et durables » ;
2. la politique anti-corruption et anti-pots-de-vin ;
3. la politique en matière de cadeaux ;
4. le Dealing code ;
5. la politique de confidentialité ;
6. le code de conduite des fournisseurs, et
7. la Charte de gouvernance d'entreprise.

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 des responsables de la gestion journalière. Ceux-ci informent régulièrement le comité d'audit et de risques qui se rassemble au moins trois fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Compte tenu des adaptations à la structure de la société le comité d'audit et de risques a jugé utile la création d'une fonction d'audit interne.

A cet effet, la société fait appel, depuis 2019, à un auditeur interne de son actionnaire de référence.

Pour définir cette fonction et ses responsabilités, une charte d'audit interne fut rédigée fin 2019. Un planning d'audit interne annuel est développé. L'auditeur interne est invité aux réunions du comité d'audit et de risques et il discute à ces occasions l'état de ses travaux. Les travaux de l'auditeur interne concernent entre autres l'exécution de missions relatives à l'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion de risques, vérifier la qualité des systèmes en place et formuler des recommandations d'améliorations. De plus, l'auditeur interne est proactivement impliqué dans les mesures visant à renforcer l'environnement de contrôle interne.

En 2019 un nouveau commissaire-réviseur a été nommé, le rôle étant accordé à EY Réviseurs d'Entreprises SRL. Le

commissaire présente deux fois par an les conclusions des travaux au comité d'audit. Le premier mandat d'EY avait une durée de trois ans et a pris fin lors de l'assemblée générale annuelle de 2022 sur l'exercice 2021. En 2022, le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale de renouveler le mandat d'EY pour une période consécutive de trois ans. L'assemblée générale a suivi cette proposition : EY Bedrijfsrevisoren BV, représentée par Mme Christel Weymeersch est nommée pour une période consécutive de trois exercices, mandat qui prendra fin lors de l'assemblée annuelle de 2025 sur l'exercice 2024. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 13 mai 2025 de renouveler le mandat d'EY pour une nouvelle période de trois ans. M. Christophe Boschmans sera proposé comme associé responsable de ce mandat.

Conseil d'administration et comités

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

Rapport d'activités des réunions du conseil d'administration

Au 31 décembre 2024, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 3 indépendants, au sens du Code des sociétés

et des associations et du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Durant l'exercice 2024, le **conseil d'administration** (« CA ») s'est réuni quatre fois, tant dans les bureaux de la société que par visioconférence et deux réunions par écrit ont été tenues, pour discuter des points principaux suivants :

- La situation financière de la société sur une base trimestrielle ;
- Les besoins et les possibilités de financement de la société et leur impact sur le business plan ;
- Le rapport de contrôle des coûts et la planification de la trésorerie ;
- Le suivi et les ajustements du business plan ;
- Les comptes annuels consolidés et statutaires et les rapports annuels sur l'exercice 2023 ;
- Les résultats semestriels consolidés ainsi que le rapport semestriel sur l'exercice 2024 ;
- Le reporting des indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de service entre la Société et son actionnaire de référence ;
- La délégation de pouvoirs (et sa mise à jour) ;
- L'établissement du calendrier d'entreprise pour 2024 et 2025 ;
- La préparation du rapport annuel (statutaire) adressé aux actionnaires ;
- L'approbation du projet de fusion entre Banimmo et sa filiale IPS SA (fusion simplifiée) ;

- La discussion et l'approbation du business plan pluriannuel et du plan de trésorerie ;
 - Le suivi du reporting de contrôle des coûts ;
 - L'analyse et la prise de décision sur les dossiers immobiliers, plus particulièrement :
 - Les possibilités de financement de la société et des projets spécifiques des filiales ;
 - Finalisation du plan directeur et soumission du SOL pour le projet à Charleroi en collaboration avec le maître d'œuvre XDGA (Xaveer De Geyter Architecture) ;
 - The Loop Gent, Veld 12 Oost : discussion d'une proposition d'accord entre Banimmo et sogent et le suivi de cette coopération ;
 - L'évaluation de la candidature en réponse à l'appel d'offres du VDAB ; examen des possibilités à The Loop, Veld 12 Oost.
 - L'évaluation périodique de la Charte de gouvernance d'entreprise, en y apportant les adaptations nécessaires ; l'évaluation périodique de l'adéquation de la structure de gouvernance et le lancement de l'auto-évaluation périodique au sein du Conseil d'administration ;
 - L'approbation des documents sur les Social Safeguards.
- En outre, le conseil d'administration s'est réuni pour affiner les objectifs ESG de la société et deux sessions sur l'impact climatique ont été organisées avec un consultant externe spécialisé.

Rapport d'activités des réunions des comités

Le **comité d'audit et risques** (« CAR ») s'est réuni trois fois en 2024 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2023 et des comptes du premier semestre 2024.

Les faits spécifiques suivants ont fait l'objet d'attention au sein du comité d'audit et risques :

- Les résultats financiers annuels pour 2023 ;
- Les résultats financiers semestriels ainsi que le rapport semestriel 2024 ;
- Les conclusions de l'auditeur externe, EY Bedrijfsrevisoren BV ;
- Constatations et travaux de l'auditeur interne : poursuite de la mise en œuvre concrète et pratique de la matrice de contrôle des risques documentation formelle et visualisation par des organigrammes des processus de suivi comptable des initiatives de cybersécurité dans le cadre du plan de résilience DORA au sein de l'actionnaire de référence Patronale Life ;
- Le rapport sur les indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de niveau de service entre la société et son actionnaire de référence ;
- Les risques juridiques et fiscaux, y compris la gestion des débiteurs ;
- Le budget, le contrôle des coûts et le planning de trésorerie de la société ;
- La discussion du business plan et des besoins de financement de la société, y compris les possibilités de financement externe pour des projets spécifiques, dont NG2 Atmos et NG3 Farys ;

- En collaboration avec l'OCGJ, rédiger les documents de Social Safeguards comprenant le code de conduite et d'éthique des affaires, la politique de lutte contre la corruption, le code des transactions, la politique de confidentialité, le code de conduite des fournisseurs et la Charte de gouvernance d'entreprise mise à jour.

Le comité d'audit et risques a finalement débattu sur l'efficacité du système de contrôle interne et de la gestion des risques.

Le **comité de nomination et de rémunération (« CNR »)** s'est réuni deux fois en 2024 pour délibérer, notamment sur :

- Les rémunérations variables et les bonus pour 2024 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et l'évaluation des objectifs pour les rémunérations variables discrétionnaires ;
- Les objectifs 2024 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière ;
- Le plan de bonus 2024 pour les membres du personnel ;
- Les départs et les recrutements ;
- Un plan d'option pour optimiser le 13e mois pour les salariés, avec entrée en vigueur en 2025.

Le comité de nomination et de rémunération a procédé à l'évaluation de son efficacité.

Le **comité d'investissement (« CI »)** s'est réuni trois fois en 2024 pour délibérer, notamment sur :

- Le business plan 2024-2029 et les plans directeur des projets, ainsi que le suivi et la préparation des futurs objectifs stratégiques ;
- Le rapport sur le contrôle des coûts ;
- Projets à Bruxelles et Louvain-la-Neuve ;
- Les développements potentiels à Bâle et Da Vinci ;
- La faisabilité et le démarrage du développement de Networks Gent Atmos ;
- Les négociations contractuelles en vue d'une vente sur plan pour Farys sur Veld 5 de The Loop à Gand ;
- L'analyse intermédiaire du groupe de travail pour Veld 12 Oost de The Loop à Gand ;
- Le développement et le suivi de la feuille de route pour le site d'Ans - Bonne Fortune ;
- La stratégie à Charleroi et la collaboration possible avec un promoteur résidentiel ;
- La discussion d'une proposition d'accord entre sogent et Banimmo pour la poursuite du développement de Veld 12 Oost de The Loop ;
- L'évaluation des dossiers d'investissement potentiels ;
- Un brainstorming sur de nouveaux projets.

Le **comité des administrateurs indépendants (« CAI »)** ne s'est pas réuni en 2024 car aucune question n'a été présentée en 2024 qui devrait être discutée et décidée en l'absence de l'actionnaire de référence ou des administrateurs associés à l'actionnaire de référence.

Membres du conseil d'administration et des comités

Les administrateurs sont nommés pour 6 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et sont toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

Il n'y avait pas de mandat à renouveler lors de l'assemblée annuelle de 2024 pour l'exercice clôturé le 31.12.2023. L'administrateur et président Patronale Real Estate NV, représenté en permanence par Werner Van Walle, a démissionné de son mandat lors de l'assemblée générale du 14 mai 2024 ; l'assemblée générale a nommé comme administrateur ABC-Group NV, représenté en permanence par Werner Van Walle, avec effet à la même date et pour une période d'un an. Le groupe ABC NV a ensuite été désigné par les membres du conseil d'administration comme président du conseil d'administration.

Lors de l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2025 pour l'exercice se terminant le 31.12.2024, des mandats seront renouvelés. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de renouveler les mandats se terminant à l'issue de l'assemblée générale pour une période de six ans.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Début de mandat	Fin de mandat	Présence CA 2024	Présence CAR 2024	Présence CI 2024	Présence CNR 2024
ABC-Group SA (Président), Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen Représentant permanent : Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	3/4	-	3/3	2/2
Patronale Life SA (Vice-Président), Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : Filip Moeykens	19/11/2018	11/05/2028	3/4	3/3	-	-
Mylecke SA, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Représentant permanent : Hendrik Danneels	27/05/2019	11/05/2028	4/4	-	3/3	-
Lares Real Estate SRL, Avenue Georges Henri 447 - 1200 Bruxelles Représentant permanent : Laurent Calonne	19/11/2018	11/05/2028	4/4	-	-	-
Liesbeth Keymeulen SRL, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Malines Représentant permanent : Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	3/4	-	-	-
André Bosmans Management SRL, Posteernestraat 42 - 9000 Gand Représentant permanent : André Bosmans	09/05/2017	11/05/2028	4/4	-	-	-
Jo De Clercq , Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	4/4	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° SRL, Van Schoonbekestraat 36 (boîte 401) - 2018 Anvers Représentant permanent : Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	4/4	3/3	-	2/2
A. Schryvers SRL, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Malines Représentant permanent : Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	4/4	-	3/3	-
Access & Partners SRL, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Bruxelles Représentant permanent : Didier Malherbe	09/05/2017	11/05/2028	4/4	3/3	-	2/2

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

De gauche à droite :
Liesbeth Keymeulen, André Bosmans, Werner Van Walle, Annette Vermeiren, Laurent Calonne, Jo De Clercq (assis),
Didier Malherbe, Ann Schryvers, Filip Moeykens



Werner Van Walle

Représentant permanent de ABC-Group SA.

Président du conseil d'administration et président du comité de nomination et de rémunération. Membre du comité d'investissement.

Werner Van Walle est ce que l'on appelle un self-made man et un vrai entrepreneur.

Depuis 1989, il a érigé plusieurs sociétés dans le domaine de la construction sous le dénominateur Advanced Building Concepts. Suite à la croissance explosive de ses affaires, il a étudié de 1999 à 2002 à la Vlerick Managementschool à Gand pour finir par vendre toutes les filiales ABC.

En 2002 il a repris, conjointement avec Filip Moeykens, la Société Patronale Hypothécaire, la société qui, en 20 ans de temps, a évolué d'un mini-acteur sur le marché financier belge à la société Patronale Life SA actuelle.

Le Groupe englobe entre autres Patronale Life, une compagnie belge d'assurances vie, Energy Solutions Group SA qui investit dans des parcs de panneaux solaires et d'éoliennes, l'infrastructure de recharge (rapide) et les projets BESS et Patronale Real Estate qui a développé depuis 2014 un portefeuille immobilier logistique et semi-industriel. Werner Van Walle est administrateur non exécutif de Patronale Life.

Laurent Calonne

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.

Administrateur.

Laurent Calonne dispose d'une grande expérience immobilière.

Durant les années 2013 à 2018 il était membre du comité d'investissement de Patronale Life.

Il a auparavant travaillé plus de 10 ans au sein de Leasinvest & Extensa comme directeur technique, responsable de développements et directeur de la filiale turque. Il a débuté sa carrière dans la construction.

Depuis mai 2019 il a été nommé CEO de Banimmo.

En 2023 il a suivi le Director Climate Journey chez Chapter Zero et la Vlerick Business School.

Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.

André Bosmans

Représentant permanent de André Bosmans Management SRL.

Administrateur.

André Bosmans a obtenu son diplôme de licencié en droit (RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire. Il a également travaillé à partir de 1990 chez Imofo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier.

Il a été, entre 1996 et mi 2014, Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo et est depuis 2011 administrateur de Banimmo. Il a été à nouveau Secrétaire Général et membre du comité de direction de Banimmo d'avril 2016 jusque fin 2018.

Il est administrateur de différentes sociétés et asbl (comme par exemple GBTL, Vedis, Inclusio, etc.), membre indépendant du comité d'investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen ainsi que membre du comité de direction de Belgian Land.

Il est administrateur indépendant et président du conseil d'administration de la SIR Inclusio.

Didier Malherbe

Représentant permanent de Access & Partners SRL.

Administrateur indépendant, membre du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'audit et risques.

Didier Malherbe est président de l'Agence du commerce extérieur (Sa Majesté le Roi en est le président d'honneur), président de Bel V (filiale de l'AFCN, chargée d'effectuer les contrôles réglementaires et les évaluations de sécurité dans les principales installations nucléaires belges) et président du conseil d'administration de BCI-Pharma, une société de biotechnologie implantée à Liège et à Montpellier (France). Licencié en droit de l'UCL, il a débuté sa carrière comme consultant puis chef de cabinet au sein des gouvernements wallon, bruxellois et fédéral. En 1993,

il choisit le secteur privé, après avoir obtenu un Executive MBA de l'Université de G. Washington (USA). Il a ensuite travaillé successivement pour Spadel, Bellsouth (USA), avant de devenir responsable des relations extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB).

Didier Malherbe a été administrateur délégué d'UCB Belgique et vice-président des affaires publiques d'UCB entre 2006 et février 2021. Il est également le fondateur du Salon de l'étudiant et du European Business Summit. Il a été président du comité de gestion du FOREM (le service public wallon de l'emploi et de la formation) de 2016 à 2020.

Didier Malherbe est également vice-président du conseil d'administration de l'Union Wallonne des Entreprises (UWE) et membre du conseil d'administration de VOKA.

Annette Vermeiren

Représentant permanent de Granvelle Consultants & Co SRL.

Administrateur indépendant, présidente du comité d'audit et risques, présidente du comité d'administrateurs indépendants et membre du comité de nomination et de rémunération.

Annette Vermeiren a plus de 36 ans d'expérience dirigeante au sein du monde bancaire acquise au sein de BNP Paribas Fortis et Chase Manhattan Bank au sein des départements Corporate Banking ainsi que Credit & Risk Management. Elle y a développé e.a. une forte expertise

en financement d'entreprises et d'immobilier, gestion du risque et gouvernance d'entreprise.

Jusqu'en juin 2024 elle était également administrateur indépendant dans le fonds d'investissement spécialisé en supermarchés GVBF Forum Estates NV. De plus, en tant qu'administrateur de la fondation privée ASBL SOREA elle soutient le fonctionnement au plan social pour les personnes ayant besoin de soins et pour la protection de l'enfance.

Annette Vermeiren a un Master en Sciences Economiques Appliquées de l'université d'Anvers et est aussi certifiée Guberna.

Ann Schryvers

Représentant permanent de A. Schryvers SRL.

Administrateur, membre du comité d'investissement.

Ann Schryvers dispose d'une grande expérience immobilière, essentiellement en retail. Elle était depuis 2011 jusqu'en septembre 2022 consultante pour AG Real Estate, un des plus grands investisseurs du pays, où elle était en charge de l'accompagnement commercial et de la location de portefeuille de magasins et de projets de magasins à Bruxelles, Gand, Liège,

Elle représentait par ailleurs AG Real Estate au sein du comité d'investissement de la SIR Ascencio et elle est membre du comité d'investissement de Retail Estates.

Avant AG RE, Ann Schryvers a travaillé pour de nombreuses sociétés (Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling,

Rockspring, etc.) dont aussi Banimmo de fin 1994 à début 2006 où elle a géré de nombreux investissements et développements.

Depuis fin novembre 2023, Ann Schryvers travaille en tant que consultante indépendante au poste de Sr. Development Manager Commercial Real Estate chez Brussels Airport Company.

Jo De Clercq

Administrateur indépendant, président du comité d'investissement.

Jo De Clercq a une très large expertise immobilière acquise tout au long de sa carrière. Jusqu'à il y a quelques années, il était le directeur général de Patrizia GMBH, un gestionnaire de fonds immobiliers importants.

Avant cela, il a été durant 14 ans Partner chez Rockspring où il a géré les bureaux de Bruxelles, Amsterdam et Paris en menant des transactions totales annuelles de l'ordre de € 1,5 milliards.

Sa carrière antérieure l'a alors mené chez Pricoa, JLL, Rogib, etc. et toujours dans le secteur immobilier.

Jo De Clercq est e.a. administrateur non-exécutif d'un nombre de fonds d'investissement gérés par Revive, administrateur non-exécutif du Prime Property Fund Europe luxembourgeois, Président du conseil d'administration de Fico et membre ULI et membre UPSI.

Il est titulaire d'un post graduat en immobilier.

Filip Moeykens

Représentant permanent de Patronale Life SA.

Vice-Président du conseil d'administration, membre du comité d'audit et risques.

De 1992 à 2006, il a été gérant d'un bureau comptable et de conseil en fiscalité.

En 2002, il est devenu CEO de la société Patronale Hypotheekmaatschappij qui est devenue en 2010 Patronale Life.

Filip Moeykens dispose de plusieurs mandats d'administrateur au sein du groupe Patronale, dont entre autres au sein de Patronale Solar et Patronale Real Estate. Il est par ailleurs membre du conseil universitaire et membre du comité d'audit de la Vrije Universiteit Brussel. Il est administrateur d'Assuralia.

Filip Moeykens est ingénieur commercial de Solvay Business School (Vrije Universiteit Brussel) et possède un post graduat en fiscalité d'entreprise et droit fiscal.

Hendrik Danneels

Représentant permanent de Mylecke SA. Administrateur, membre du comité d'investissement.

Actionnaire, représentant permanent et administrateur d'un nombre de sociétés immobilières et promoteurs. Hendrik Danneels a débuté sa carrière dans le secteur bancaire, mais a vite eu une préférence pour l'immobilier.

Il a déjà développé en Belgique et à l'étranger plus de

4.000 appartements, 400.000 m² de retail et 100.000 m² de bureaux.

Ses activités actuelles se situent dans les trois catégories suivantes :

- Développement immobilier ;
- Acquisition, détention et vente d'immobilier loué ;
- Acquisition, détention et vente de participations dans d'autres sociétés.

Liesbeth Keymeulen

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen SRL. Administrateur.

Liesbeth Keymeulen a acquis une longue expérience en immobilier, tout d'abord en tant que Project Manager auprès de Bopro, Square et l'OTAN et ensuite en qualité de Head of Construction auprès de Extensa et de Chief Operations Officer auprès de The House of Development. En octobre 2019 elle a été nommée Chief Operations Officer de Banimmo.

En 2023 elle a suivi le Director Climate Journey chez Chapter Zero et Vlerick Business School.

Liesbeth Keymeulen est ingénieur civil-architecte de l'Université de Gand.

Organe collégial de gestion journalière

ORGANE COLLEGIAL DE GESTION JOURNALIERE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Depuis le 4 décembre 2019, le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société à un organe collégial de gestion journalière, le tout conformément au Code des sociétés et des associations et à l'article 21 des nouveaux statuts de la société.

Au 31 décembre 2024, l'organe collégial de gestion journalière de Banimmo est composé des membres suivants :



Laurent Calonne

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.

Chief Executive Officer et Administrateur délégué, membre du conseil d'administration.

Laurent Calonne a rejoint Banimmo en novembre 2018 comme Chief Investment Officer.

Il dispose d'une grande expérience immobilière. Durant les années 2013 à 2018 il était membre du comité d'investissement de Patronale Life.

Il a auparavant travaillé plus de 10 ans au sein de Leasinvest & Extensa (actuellement Nextensa) comme directeur technique, responsable de développements et directeur de la filiale turque. Il a débuté sa carrière dans la construction. Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.



Liesbeth Keymeulen

Représentant permanent de Liesbeth Keymeulen SRL.

Chief Operations Officer et Administrateur délégué, membre du conseil d'administration.

Liesbeth Keymeulen a rejoint Banimmo en octobre 2019 en tant que Chief Operations Officer et assume en cette qualité la direction opérationnelle des activités immobilières.

Liesbeth Keymeulen a acquis une longue expérience en immobilier, tout d'abord en tant que Project Manager auprès de Bopro, Square et l'OTAN et ensuite en qualité de Head of Construction auprès de Extensa (actuellement Nextensa) et de Chief Operations Officer auprès de The House of Development.

Liesbeth Keymeulen est ingénieur civil-architecte de l'Université de Gand.



Sven Dumortier

Représentant permanent de Mundovert Ires SRL.

Chief Sustainability & Technology Officer.

Sven Dumortier a rejoint Banimmo en septembre 2019. Il est un gestionnaire de projet très expérimenté en matière de constructions élevées et de projets civils. Après l'obtention de son grade de docteur en sciences appliquées, il a travaillé pendant 16 ans pour le bureau d'études de Besix. Après avoir dirigé de grands projets pendant plusieurs années en qualité de gestionnaire, il fut entre 2010 et 2016 Engineering Manager responsable du fonctionnement général du bureau d'études interne. En 2016, il passa chez DEME où il mit en place la cellule de gestion des projets. Il est membre du comité ESG de BVS-UPSI. Il est également ambassadeur circulaire.

Sven Dumortier est ingénieur civil en construction de la Vrije Universiteit Brussel.

Politique en cas de conflits d'intérêts

Les administrateurs et les membres de l'organe collégial de gestion journalière 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 de l'organe collégial de gestion journalière, qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations, 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. Dans un tel cas, un comité d'administrateurs indépendants est mis en place pour conseiller le conseil d'administration au sujet d'un éventuel conflit d'intérêts. Au cours de l'exercice sous revue, le Comité des administrateurs indépendants n'a dû donner aucun avis au conseil d'administration.

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

Information sur les principales caractéristiques du processus d'évaluation du conseil d'administration, de ses comités et de ses administrateurs individuels.

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 dans les discussions et la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable. Cette auto-évaluation a lieu périodiquement et a été organisée tout au long de l'année 2024 au sein du conseil d'administration et de tous les comités de soutien.

Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2024 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

Rapport de rémunération

Description de la procédure adoptée pendant l'exercice 2024 pour élaborer une politique de rémunération pour les administrateurs, les autres dirigeants et les délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.

La société n'a pas d'autres dirigeants au sens de l'article 3:6 §3 du Code des sociétés et des associations que les administrateurs exécutifs et les délégués à la gestion journalière.

La procédure adoptée pendant l'exercice sous revue pour élaborer la politique de rémunération pour les administrateurs et les délégués à la gestion journalière a été modifiée en 2021 en application du Code des sociétés et associations (tel que modifié par la loi du 28 avril 2020 transposant la directive (UE) 2017/828 du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2017 modifiant la directive 2007/36/CE en ce qui concerne la promotion de l'engagement à long terme des actionnaires et portant diverses dispositions relatives aux sociétés et associations) et des recommandations du Code belge de Corporate Governance. La même méthodologie a été maintenue au cours de l'exercice sous revue. Les indicateurs clés de performance ont été mis à jour.

Le comité de nomination et de rémunération se tient informé des pratiques du marché et soumet au conseil

d'administration les recommandations nécessaires.

Dans ce contexte, le comité de rémunération et de nomination a proposé à l'assemblée générale d'aligner les honoraires des administrateurs non-exécutifs sur l'étude BEL SMALL de Guberna, et ce avec effet au 1er janvier 2023. Cette proposition a été approuvée par l'assemblée générale du 9 mai 2023. Depuis lors, la rémunération n'a pas été modifiée.

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

- a) Les principes de base de la rémunération, avec indication de la relation entre rémunération et prestations.
- La rémunération des administrateurs non-exécutifs et indépendants est composée d'une rémunération fixe et de jetons de présence.
 - Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de rémunération pour leur mandat au sein du conseil d'administration.
 - Pour les délégués à la gestion journalière Banimmo a conclu des contrats de management ou de travail à des conditions de marché, spécifiques à chaque délégué à la gestion journalière concerné.

b) L'importance relative des différentes composantes de la rémunération :

- Les administrateurs non-exécutifs et indépendants reçoivent une rémunération fixe pour leur mandat au sein du conseil d'administration de € 15.000 HTVA par an (calculé au prorata en cas de nomination en cours d'année) et un jeton de présence de € 1.500 HTVA par réunion. Ces montants ont été doublés pour le président.
- Les membres des comités d'audit et risques, de nomination et de rémunération, d'investissement et des administrateurs indépendants perçoivent un jeton de présence pour chaque réunion dont le montant est fixé à € 1.500 HTVA par réunion. Ces montants sont doublés en cas de présidence de comité.
- Pour les délégués à la gestion journalière, les conventions prévoient une rémunération annuelle fixe, ainsi qu'une rémunération variable accordée en fonction d'objectifs établis par le Conseil d'Administration et dont le montant ne dépasse pas 30% de la rémunération annuelle brute fixe.

c) Les caractéristiques des primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquies des actions. Il n'y a pas de primes de prestations en actions, options ou autres droits d'acquies des actions.

d) Les informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux suivants. La politique de rémunération pour l'exercice faisant l'objet de ce rapport n'a pas été modifiée, mais il est prévu qu'elle sera modifiée pour l'exercice suivant.

Les critères pour l'évaluation des prestations au regard des objectifs, l'indication de la période d'évaluation et la description des méthodes appliquées pour vérifier s'il a été satisfait à ces critères de prestation.

La performance des administrateurs exécutifs et des délégués à la gestion journalière sont évalués au cas par cas, annuellement sur une période d'une année calendrier (du 1er janvier au 31 décembre), par le comité de nomination et de rémunération (« CNR ») sur base des objectifs établis par le Conseil d'Administration.

Le comité de nomination et de rémunération soumet son avis sur les évaluations et les objectifs atteints ou non atteints, au Conseil d'administration, qui approuve ou non les évaluations des prestations au regard des objectifs.

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, s'élève pour 2024 à € 244.500 HTVA.

Répartition des rémunérations :

en €		Rémunération attribuée pour participation à :					Total
		CA	CNR*	CAR**	CI***	Adm. Indep.	
Administrateur indépendant	Granvelle Consultants & C° SRL	21 000	3 000	9 000			33 000
Administrateur indépendant	Access & Partners SRL	21 000	3 000	4 500			28 500
Administrateur indépendant	Jo(han) De Clercq	21 000			9 000		30 000
Administrateur non-exécutif	A. Schryvers SRL	21 000			4 500		25 500
Administrateur non-exécutif	ABC-Group SA	39 000	6 000		3 000		48 000
Administrateur non-exécutif	Patronale Life SA	19 500		3 000			22 500
Administrateur non-exécutif	Mylecke SA	21 000			4 500		25 500
Administrateur non-exécutif	André Bosmans Management SRL	21 000					21 000
							244 500

* Comité de nomination et rémunération ** Comité d'audit et de risques *** Comité d'investissement

Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages attribués directement ou indirectement aux administrateurs exécutifs, autres dirigeants et délégués à la gestion journalière, par la société ou par une société qui fait partie de son périmètre de consolidation, s'élève à € 1.039.976 HTVA.

Répartition de ce montant :

- a) la rémunération de base s'élève à € 825.563 HTVA ;
- b) la rémunération variable : € 214.413 HTVA ;
- c) pension : aucun montant ;
- d) les autres composants de la rémunération, tels que les frais ou la valeur d'assurances et autres avantages en nature, dont les spécificités des plus importants sont commentés : € 0.
Cette rémunération n'a pas été fondamentalement adaptée par rapport à l'exercice qui fait l'objet du présent rapport annuel.
- e) rémunération pour fin de contrat : € 0.

Au cours de l'exercice 2024 le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

La répartition par membre de l'Organe Collégial de la Gestion Journalière est comme suit :

en € (HTVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier	Total
Rémunération de base	296.256	273.348	255.959	825.563
Rémunération variable	76.942	70.993	66.477	214.413
Total	373.198	344.341	322.436	1.039.976

Pour les et délégués à la gestion journalière, les clauses contractuelles prévoient, en cas de départ, un préavis qui ne dépasse pas 12 mois ou une indemnité correspondante de 12 mois maximum, et les clauses prévoient le droit à la récupération de la rémunération variable attribuée.

MIXITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Banimmo veille à ce que la composition du conseil d'administration soit représentative.

Ce critère fait partie des critères considérés pour la nomination de nouveaux administrateurs.

Le nombre d'administrateurs du sexe masculin est de 7, et du sexe féminin de 3 au 31 décembre 2024.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, Jan Gillis (Development Manager Banimmo) est le Compliance Officer de Banimmo. Le Compliance Officer a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes, des travailleurs ou des personnes qui leur sont étroitement liées, afin de prévenir l'abus de marché.

Supervision des transactions effectuées sur les actions Banimmco

Le Compliance Officer établit et tient à jour la liste des personnes ayant accès à des informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, le Compliance Officer veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « Période Close » et « Période Interdite », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmco sont prohibées pour les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes dans Banimmco, les travailleurs de Banimmco, toute personne reprise sur la liste mentionnée ci-dessus ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée. Les « Période Close » et « Période Interdite » sont les suivantes :

- « Période Close » : la période de 30 jours calendrier qui précède la publication des résultats annuels, semestriels et le cas échéant trimestriels de la société.
- « Période Interdite » : toute période qui commence au moment où la société avertit la FSMA de sa décision de différer la publication d'une information privilégiée conformément à la loi et qui se termine au moment où cette information privilégiée est rendue publique ou cesse d'être pertinente.

A la fin de chaque exercice, le conseil d'administration communiquera la « Période Close » visée ci-dessus pour l'exercice suivant.

Restrictions affectant les transactions réalisées par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes ou par des employés

Les dirigeants de Banimmco ou les employés de Banimmco ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmco doivent en aviser par écrit (courrier ou e-mail) le Compliance Officer qui accordera ou refusera l'autorisation par décision écrite dans les 48 heures de la réception de la demande. La transaction doit être réalisée dans les 5 jours ouvrables après réception de l'autorisation. Le Compliance Officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Banimmco doit en aviser par écrit (courrier ou e-mail) le conseil d'administration.

Les dirigeants doivent confirmer que la transaction a été effectuée au plus tard cinq jours ouvrables après. Les dirigeants ou employés doivent ensuite confirmer au Compliance Officer la réalisation de la transaction dans les 2 jours calendriers suivant celle-ci.

Les dirigeants ou toute personne qui leur est étroitement liée doivent également notifier à la FSMA les transactions

effectuées pour leur compte propre et portant sur des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmco. L'obligation de notification visée ci-avant doit être rencontrée au plus tard dans les 3 jours ouvrables suivant l'exécution de la transaction.

RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

A la connaissance de Banimmco et à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), les administrateurs n'ont pas d'intérêt privé, y compris de nature patrimoniale, susceptible de les placer dans une situation de conflit d'intérêt à son égard.

Le conseil d'administration de Banimmco veille au respect des procédures prévues par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration. Conformément à la Charte de Gouvernance d'entreprise, toute opération conclue entre d'une part la société et ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou tout membre de l'organe collégial de gestion journalière - qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des

associations - 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 2023, à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

INFORMATIONS SUR LA RECHERCHE ET LE DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, ni Banimmo ni ses filiales n'ont exercé d'activités de recherche et de développement.

Equipe Banimmo



RAPPORT DE GESTION

COMPTE DE RÉSULTAT

(en € 000)	2024	2023
Revenus locatifs	7 301	5 786
Produits de cession d'immeubles de stock	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Produits des activités ordinaires	7 301	5 786
Charges locatives	- 811	-1 110
Prix de revient des immeubles de stock vendus	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
Charges des activités ordinaires	- 811	-1 110
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	6 490	4 676
Honoraires et commissions de gestion	219	301
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	2 836	-1 520
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	2 053	-2 519
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	- 425	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	- 53	207
RÉSULTAT IMMOBILIER	11 120	719
Charges administratives	-4 292	-4 534
Autres revenus	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	6 828	-3 815
Charges financières	-3 623	-3 439
Produits financiers	210	1 081
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	- 239	- 211
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 182	192
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Résultat des autres actifs financiers	- 118	- 307
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2 876	-6 499
Impôts	73	82
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES	2 949	-6 417
Résultat des activités non poursuivies	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 949	-6 417
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	2 337	-6 815
- Intérêts minoritaires	612	398
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	0,21	-0,60

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs se sont élevés à € 7,3 millions en 2024, contre € 5,8 millions en 2023. Cette augmentation significative de 26%, qui dépasse l'indexation, est principalement due à des locations supplémentaires chez NETWORKS Gent, dans les bâtiments ONE & TWO et chez NETWORKS Forest. L'extension de l'usufruit par la Commission européenne sur le bâtiment Da Vinci H3 à Evere fin 2023 y contribue également.

Les charges nettes du propriété se sont élevés à € 812k, soit une baisse de 27% par rapport à € 1,1 million en 2023. Cette baisse est le résultat d'une diminution des coûts d'inoccupation.

En conséquence, les revenus locatifs nets ont augmenté de 39%, passant de € 4,7 millions à € 6,5 millions.

Aucun immeuble en stock n'a été vendu.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a un impact positif de € 2,8 millions sur les immeubles de placement (IAS40) et de € 2,1 millions sur les immeubles et terrains en stock (IAS2). Ceci est le résultat d'une légère compression des rendements locatifs et d'une baisse des

taux d'intérêt, mais surtout d'une augmentation de la valeur du projet NETWORKS Gent ATMOS.

Selon la norme IFRS 16, des actifs ont été amortis à un taux de € 425k.

Le résultat immobilier s'élève donc à € 11,1 millions.

Les charges administratives (charges administratives et opérationnelles) diminuent légèrement de € 4,5 millions à € 4,3 millions.

Le résultat opérationnel affiche un bénéfice de € 6,8 millions.

Les charges de financement s'élèvent à € 3,6 millions, les charges financières nettes à € 3,4 millions contre € 2,4 millions en 2023.

Le résultat des participations affiche une légère perte de 182 k€.

Un montant positif de € 73 k peut être constaté au titre des impôts suite à une régularisation fiscale positive.

Le résultat net de l'exercice est donc bénéficiaire de € 2,9 millions. Il résulte d'une augmentation significative des revenus locatifs nets et d'une hausse de la valeur du portefeuille.

BILAN

(en € 000)	2024	2023
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	100 482	84 058
Immobilisations corporelles	241	297
Immobilisations incorporelles	48	47
Droits d'usage des contrats de location	4 133	4 504
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	5 097	5 346
Actifs d'impôts différés	34	-
Actifs financiers non courants	3 448	4 339
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 636	1 937
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	115 119	100 528
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de stocks	46 041	29 256
Actifs financiers courants	46	46
Créances commerciales et autres créances courantes	5 449	5 800
Créances d'impôts courants	172	127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 685	16 952
TOTAL DES ACTIFS COURANTS	55 393	52 181
TOTAL DES ACTIFS	170 512	152 709
CAPITAUX PROPRES		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	38 132	35 794
Capitaux propres part du groupe	68 132	65 794
Intérêts minoritaires	2 132	1 021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	70 264	66 815
PASSIF		
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	41 280	67 539
Provisions non courantes	153	242
Instruments financiers dérivés non courants	123	-
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 905	4 452
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	2 283	2 850
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	47 744	75 083
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières courantes	39 022	2 335
Dettes d'impôts courants	51	206
Provisions courantes	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	546	572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 856	7 669
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies	-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS	52 504	10 811
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES	170 512	152 709

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Les immeubles de placement (IAS40) ont considérablement augmenté de € 16,4 millions, principalement en raison des investissements et de la plus-value sur 3 bâtiments de NETWORKS Gent ATMOS en construction.

Les immeubles en stock (IAS2) affichent également une augmentation significative de € 16,8 millions, également due aux investissements réalisés dans NETWORKS Gent ATMOS.

Le total du bilan augmente ainsi de 12% pour atteindre € 170,5 millions.

Les capitaux propres sont passés de € 66,8 millions fin 2023 à € 70,3 millions. La valeur de l'actif net (VAN) ou valeur nette d'inventaire (VNI) de l'action a grimpé de € 5,94 à € 6,25. Le cours de l'action de € 2,86 au 31/12/2024 est significativement inférieur de 54% à la VAN.

La dette financière au 31/12/2024 est de € 80,3 millions.

Le taux d'endettement financier net passe de 34,7% à 44,9%.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Pour financer NETWORKS Gent ATMOS et le bâtiment pour FARYS, un 'Green Loan' d'un montant maximum de € 48,5 millions est contracté dans le cadre d'un club deal avec BNP Paribas Fortis et Belfius Banque.

Le locataire Milcamps dans le Smart Hub de NETWORKS Forest (95 m²) a quitté le bâtiment le 28 février 2025. Le locataire TESA dans le Smart Hub loue 75 m² supplémentaires depuis le 1er janvier 2025.

INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UN IMPACT IMPORTANT SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Hormis l'impact des événements géopolitiques récents, difficile à évaluer, le conseil d'administration n'a pas

connaissance de circonstances susceptibles d'avoir un impact important sur le développement de la société autres que celles mises en exergue dans le présent rapport annuel.

UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'est exposée à aucun risque de change.

En ce qui concerne les taux d'intérêt, la société a adopté une politique de couverture de ce risque s'il survient avec des instruments de type swap de taux d'intérêt ou avec une combinaison de Floors et de Caps d'une durée et d'un montant similaires.

Fin 2024, la société disposait d'un contrat SWAP pour couvrir le risque de taux d'intérêt sur l'emprunt Espevelo 1 (cf. note 15).

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 à Anvers, 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.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION SUR LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de conventions d'actionnaires.

DIVIDENDE

Afin de consolider la poursuite de la croissance après la relance, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

DÉCHARGE AU COMMISSAIRE

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024.

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 confirme conformément à l'article 3:6 §1, 9° du Code des sociétés et associations, l'indépendance et la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit depuis sa nouvelle composition au 22 novembre 2018.

INFORMATION SUR L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas de succursales.

CONFLIT D'INTÉRÊTS ET OPÉRATIONS ASSIMILÉES

Au cours de l'année sous revue, aucune transaction n'a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et associations.

Fait à Bruxelles le 25 mars 2025.

ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels	62
Compte de résultat consolidé	63
État consolidé du résultat global	64
Bilan consolidé	65
Tableau consolidé des flux de trésorerie	67
État consolidé des variations des capitaux propres	70
Notes aux comptes consolidés	71
Rapport du commissaire	130
Comptes annuels abrégés de Banimmo	136

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2024	2023
Revenus locatifs	19	7 301	5 786
Produits de cession d'immeubles de stock	20	-	-
Produits des commandes en cours d'exécution	20	-	-
Produits des activités ordinaires		7 301	5 786
Charges locatives	19	- 811	-1 110
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	20	-	-
Charges des activités ordinaires		- 811	-1 110
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES		6 490	4 676
Honoraires et commissions de gestion		219	301
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	20	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	2 836	-1 520
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	2 053	-2 519
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location		- 425	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions d'immeubles	22	-	-
Autres (charges)/produits opérationnels	22	- 53	207
RÉSULTAT IMMOBILIER		11 120	719
Charges administratives	23	-4 292	-4 534
Autres revenus		-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		6 828	-3 815
Charges financières	25	-3 623	-3 439
Produits financiers	25	210	1 081
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location		- 239	- 211
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	- 182	192
Dépréciation (dotations / reprises) sur les participations des coentreprises et entreprises associées	8	-	-
Résultat net des cessions des coentreprises et entreprises associées	20	-	-
Résultat des autres actifs financiers	25	- 118	- 307
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		2 876	-6 499
Impôts	26	73	82
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES		2 949	-6 417
Résultat des activités non poursuivies		-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		2 949	-6 417
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		2 337	-6 815
- Intérêts minoritaires		612	398
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		0,21	-0,60

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	2024	2023
RÉSULTAT NET	2 949	-6 417
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	2 949	-6 417
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	2 337	-6 815
– Intérêts minoritaires	612	398

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2024.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	Notes	2024	2023
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	6	100 482	84 058
Immobilisations corporelles	7	241	297
Immobilisations incorporelles		48	47
Droits d'usage des contrats de location	12	4 133	4 504
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	5 097	5 346
Actifs d'impôts différés		34	-
Actifs financiers non courants	9	3 448	4 339
Créances commerciales et autres créances non courantes	10	1 636	1 937
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		115 119	100 528
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de stocks	11	46 041	29 256
Actifs financiers courants	9	46	46
Créances commerciales et autres créances courantes	10	5 449	5 800
Créances d'impôts courants		172	127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 685	16 952
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		55 393	52 181
TOTAL DES ACTIFS		170 512	152 709

(en € 000)	Notes	2024	2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital	14	30 000	30 000
Réserves consolidées		38 132	35 794
Capitaux propres part du groupe		68 132	65 794
Intérêts minoritaires		2 132	1 021
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		70 264	66 815
PASSIFS			
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières non courantes	15	41 280	67 539
Provisions non courantes	17	153	242
Instruments financiers dérivés non courants		123	-
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		3 905	4 452
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	2 283	2 850
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		47 744	75 083
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières courantes	15	39 022	2 335
Dettes d'impôts courants		51	206
Provisions courantes	17	29	29
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		546	572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	12 856	7 669
Passifs liés aux actifs des activités non poursuivies		-	-
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		52 504	10 811
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		170 512	152 709

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2024.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	Notes	2024	2023
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
RÉSULTAT NET DU GROUPE		2 337	-6 815
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS (1)		612	398
- Impôts	26	- 73	- 82
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	20	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession des coentreprises et entreprises associées	20	-	-
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de stock	20	-	-
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (2)	21	-2 836	1 520
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (3)	12	425	426
- (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers (4)	9	118	307
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (5)	21	-2 053	2 519
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances		126	-
- (Reprises de) réductions de valeur sur actifs financiers		-	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	6	6
- Amortissement des immobilisations incorporelles		20	22
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		259	- 223
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (6)	8	182	- 192
- Résultat des activités non poursuivies		-	-
- (Reprises de) réductions de valeur des créances sur des coentreprises et entreprises associées	25	-	-
- Charges d'intérêts	25	4 010	3 650
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	- 210	-1 081
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés (7)	25	- 149	-
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT		2 774	455
<i>Variations du fonds de roulement</i>			
Acquisition d'immeubles de stock (8)		-2 792	-1 583
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (9)		-11 940	-2 130
Encaissements de cessions sur immeubles de stock		-	225
Créances commerciales et autres créances		295	2 112
Dettes commerciales et autres dettes		4 619	4 580
Provisions (10)		- 90	-2 892
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-7 134	767
Impôts payés		- 193	-2 010
Impôts reçus		33	79
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		-7 294	-1 164

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	Notes	2024	2023
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immeubles de placement		-	-2 263
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (11)		-12 914	-4 970
Encaissements de cessions sur immeubles de placement		-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles		- 4	- 9
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 21	- 29
Augmentation de capital des coentreprises et entreprises associées		-	-
Acquisitions de coentreprises et entreprises associées		-	-
Cession de coentreprises et entreprises associées		-	-
Dividendes reçus d'actifs financiers		-	-
Encaissements de cession des activités non poursuivies		-	-
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		- 30	- 820
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées (12)		780	-
Cessions/remboursements d'autres immobilisation financières (4)		23	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		-12 166	-8 091
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Acquisition quote part de tiers		-	-
Nouveaux emprunts		-	10 270
Remboursements d'emprunts (13)		-1 580	-1 580
Emissions d'obligations (net de frais) (14)		11 866	-
Remboursements d'obligation		-	-
Remboursements de dettes liées aux droit d'usage des contrats de locations (3)		- 573	- 600
Intérêts payés		-4 001	-3 483
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		271	-
Autres intérêts perçus		210	473
Dividendes versés aux actionnaires		-	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		6 193	5 080
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-13 267	-4 175
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	16 952	21 127
Situation nette de trésorerie en fin d'année	13	3 685	16 952

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2024.

Pour l'année 2024 :

- (1) Le poste « Résultat net quote-part de tiers » est liée aux entreprises associées Espevelo 2 et Espevelo 3 détenues chacune par le groupe à hauteur de 82,5% et par les tiers à concurrence du solde (voir note 8 et 31).
- (2) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une augmentation de valeur des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS et une diminution de valeur des immeubles Da Vinci H3, NETWORKS Forest et NETWORKS Gent One & Two (voir note 6).
- (3) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de locations » se rapportent à l'application de la norme IFRS 16 (voir note 12).
- (4) Les postes « (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers » et « Cessions/remboursements d'autres immobilisations financières » se rapportent à la valorisation des certificats fonciers Atlantic House (voir note 9).
- (5) Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks » se rapporte à des augmentations de valeur sur les immeubles : Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40 et Da Vinci H5 (voir note 11 et 21).
- (6) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » se rapporte au résultat de l'entreprise associée Grondbank The Loop (voir note 8).
- (7) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés » se rapporte à une opération de couverture de charge d'intérêts sur l'emprunt contracté pour financer les immeubles NETWORKS Gent One & Two (voir note 25).
- (8) Le poste « Acquisition d'immeubles de stock » se rapporte à l'apport en nature par Grondbank The Loop du terrain sur lequel sera érigé l'immeuble de stock Farys (voir note 11).
- (9) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement les travaux de construction des immeubles Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que les travaux de construction de l'immeuble Farys (voir note 11).
- (10) Le poste « Provisions » concerne l'évolution de la couverture de la garantie locative sur l'ancien immeuble Alma Court, ainsi qu'une reprise partielle de provision de dépollution sur « Albert Building, un immeuble anciennement détenu par Banimmo (note 17 et 22).
- (11) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne principalement les travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS (voir note 6).
- (12) Le poste « Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées » se rapporte essentiellement à un changement de méthode de consolidation de la société Espevelo 3. Cette société était valorisée par mise en équivalence en 2023. Devenant une société liée en 2024, elle est maintenant consolidée selon la méthode d'intégration globale. (voir note 31 et 32).
- (13) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble Raket 40 ainsi qu'à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent One & Two (voir note 15).
- (14) Le poste « Emissions d'obligations (net de frais) (13) » se rapporte à la cession à Patronale Life par Banimmo de ses propres obligations afin de financer une partie des travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos, Stratos, Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de l'immeuble Farys et ce dans l'attente du refinancement externe de ces immeubles).

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Notes	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto- détenus	Réserves conso- lidées	Gains et pertes comp- tabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	Total des capitaux propres consolidés
SOLDE AU 1^{ER} JANVIER 2023		30 000	392	-1 843	44 061	-	72 609	-	72 609
Résultat de l'exercice 2023					-6 815		-6 815	398	
Acquisition part de tiers								623	
Autres					-		-	-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 815
Résultat de l'exercice 2024					2 337		2 337	612	
Acquisition part de tiers								499	
Autres					-		1		
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024		30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2024.

NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Banimmo est une société anonyme de droit belge. La société a été constituée en droit luxembourgeois le 5 septembre 2002 pour une durée indéterminée sous la dénomination sociale « GP Beta Holding Company SA ». Elle est devenue une société de droit belge à la suite de la modification de ses statuts et du transfert de son siège social en Belgique le 16 mars 2007.

À l'occasion des fusions par absorption avec la société Banimmo Real Estate SA et la société Ad Valore Invest SA, qui sont intervenues le 16 mai 2007, la Société a adopté la dénomination sociale « Banimmo SA ». Le siège social de Banimmo SA est situé Boulevard Bischoffsheim, 33 à 1000 Bruxelles. La société est cotée en bourse sur le marché NYSE Euronext à Bruxelles.

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life SA sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6.828.447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détenait 6.828.447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine. Depuis cette opération, Patronale Life a acquis 299.565 actions complémentaire sur le marché, ce qui porte son pourcentage de contrôle à 62,77 % au 31 décembre 2024 (voir note 33).

Le Banimmo rajeuni est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses immeubles et avec l'ambition de suivre les nouvelles tendances qui révolutionneront le secteur immobilier. Sa stratégie est basée sur la différenciation des produits, la compréhension du client, les environnements basés sur le service, les actions axées sur sa mission et la communication transparente.

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 53.040 m² de surfaces louées et une réserve d'environ 290.000 m² à développer.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, en ce compris les annexes, préparés selon le référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 25 mars 2025 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 13 mai 2025.

NOTE 2 : RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon constante pour tous les exercices présentés.

A. Base de préparation et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2024 ont été établis en respectant l'ensemble des dispositions du référentiel IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et qui ont été publiées à cette date, à savoir les normes publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et les interprétations publiées par l'IFRIC (« International Financial Reporting Interpretations Committee »).

Ces dispositions correspondent aux normes et interprétations publiées par l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2024.

Ces états financiers consolidés sont préparés sur la base du principe de la valorisation des éléments bilantaires à leur coût d'acquisition historique, à l'exception des actifs et passifs évalués à leur juste valeur le cas échéant.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 4.

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2024 :

Plusieurs amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2024, mais n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe. Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes, interprétations ou amendements qui ont été publiés et qui ne sont pas encore entrés en vigueur.

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2024 :

- Amendement à la norme IAS 1 – « Présentation des états financiers », intitulé « Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants » - publié par l'IASB le 31 octobre 2022, adopté par l'UE le 19 décembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 ;
- Amendement à la norme IAS 7 – « Etat des flux de trésorerie », intitulé « Accords de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023, adopté par l'UE le 15 mai 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers – informations à fournir », intitulé « Accords de financement de fournisseurs » - publié par l'IASB le 25 mai 2023, adopté par l'UE le 15 mai 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024 ;
- Amendement à la norme IFRS 16 – « Contrats de location », intitulé « Passifs locatifs découlant d'une cession-bail » - publié par l'IASB le 22 septembre 2022, adopté par l'UE le 20 novembre 2023 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2024.

Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne, non encore entrés en vigueur :

Les nouvelles normes et amendements et les interprétations qui sont publiés, mais qui ne sont pas encore entrés en vigueur à la date de publication des états financiers du Groupe, sont décrits ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations, le cas échéant, à partir de leur date d'application.

- Amendement à la norme IAS 21 – « Effets des variations des monnaies étrangères », intitulé « Absence de convertibilité » - publié par l'IASB le 15 août 2023, adopté par l'UE le 12 novembre 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2025.

Le groupe Banimmo a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne avant la date d'entrée en vigueur. Compte tenu du patrimoine et de la nature des opérations actuels de Banimmo, ces normes, amendements et interprétations ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes consolidés.

Normes, amendements aux normes et interprétations non adoptés par l'Union Européenne :

- IFRS 14 – « Comptes de report réglementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 18 – « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » - publiée par l'IASB le 9 avril 2024 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 19 – « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public » - publiée par l'IASB le 9 mai 2024 et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » - publié par l'IASB le 18 décembre 2024 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Classification et évaluation des instruments financiers » - publié par l'IASB le 30 mai 2024 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » - publié par l'IASB le 18 décembre 2024 et non encore adopté par l'UE ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Classification et évaluation des instruments financiers » - publié par l'IASB le 30 mai 2024 et non encore adopté par l'UE
- Amélioration annuelle – volume 11 – publié par l'IASB le 18 juillet 2024 et non encore adopté par l'UE.

L'impact éventuel de ces normes et amendements n'a pas été examiné en détail.

B. Méthodes de consolidation

La société mère et l'ensemble des filiales qu'elle contrôle sont inclus dans la consolidation.

I. Filiales

Les filiales sont les entités au sein desquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et

opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de 50 % des droits de vote.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. À partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultat consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

Comme c'est le cas dans la majorité des acquisitions réalisées par le Groupe, lorsque le contrôle est obtenu sur une ou plusieurs entités qui ne constituent pas une entreprise mais plutôt un groupe d'actifs ou d'actifs nets, le regroupement n'est pas qualifié de « business combination » (au sens de IFRS 3). Le coût d'acquisition est alors réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur base de leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

Une telle acquisition d'actif(s) ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill. Ainsi, en cas d'acquisition d'actif, contrairement à une « business combination », le montant payé qui dépasse la juste valeur des actifs n'est pas comptabilisé séparément comme goodwill. En résumé, les actifs transférés figurent au bilan de l'acquéreur, non pas à leur juste valeur comme dans une « business combination », mais à leur juste valeur majorée du « surprix » payé, sans reconnaissance d'impôts différés.

Si l'acquisition porte sur une entité répondant à la définition d'une entreprise, comme cela pourrait être éventuellement le cas dans des prises de participations majoritaires dans des entités opérant des immeubles investis dans des complexes hôteliers, centres de conférences ou autres, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé

directement au compte de résultat.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que les profits et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

II. Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelle. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20% des droits de vote.

Le résultat, les actifs et les passifs des coentreprises et des entreprises associées sont incorporés dans les états financiers suivant la méthode de la mise en équivalence (IAS 28) et ce, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable débute jusqu'à ce que ce contrôle conjoint ou cette influence notable cesse.

Lors de l'acquisition de la participation, toute différence entre le coût de la participation et la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la coentreprise ou de l'entreprise associée est comptabilisée comme goodwill. Le goodwill est inclus dans la valeur comptable de la participation et soumis à un test de dépréciation.

Lors de la perte d'un contrôle conjoint ou d'une influence notable, le Groupe évalue à la juste valeur tout investissement qu'elle conserve dans l'ancienne coentreprise ou entreprise associée. Le Groupe comptabilise en résultat toute différence entre (i) la juste valeur de tout investissement conservé et de tout produit lié à la sortie de la fraction de participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée et (ii) la valeur comptable de l'investissement à la date de la perte du contrôle conjoint ou de l'influence notable.

Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une coentreprise ou entreprise associée est supérieure ou égale à sa participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la coentreprise ou l'entreprise associée. Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les coentreprises et entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du

Groupe dans ces coentreprises et entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, sauf lorsque les pertes non réalisées donnent l'indication d'une perte de valeur de l'actif transféré. Les méthodes comptables des coentreprises et entreprises associées sont modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

Lorsque la quote-part du Groupe dans les fonds propres de la coentreprise ou de l'entreprise associée est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé, seulement dans la mesure où le Groupe a encouru une obligation légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de l'entreprise.

III. Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs. En ce qui concerne sa participation dans une activité commune, un partenaire doit comptabiliser :

- ses actifs, incluant sa quote-part de tous les actifs détenus conjointement ;
- ses passifs, incluant sa quote-part de tous les passifs assumés conjointement ;
- ses produits de la vente de sa quote-part de la production provenant de l'activité commune ;
- sa quote-part des produits de la vente de la production par l'activité commune ;
- ses dépenses, incluant sa quote-part de toutes les dépenses assumées conjointement.

En cas d'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise, les principes de comptabilisation des regroupements d'entreprises sont applicables à concurrence de la quote-part acquise par le Groupe.

Les activités conjointes dans lesquelles le Groupe a des intérêts peuvent être des sociétés momentanées constituées pour la construction d'un immeuble. Dans ce cas, l'immeuble est souvent construit pour être livré à une coentreprise détenant le terrain.

IV. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

C. Immeubles et immeubles de placement

Les activités de Banimmo dans le domaine immobilier peuvent conduire le Groupe à détenir divers types d'immeubles catégorisés par l'usage auquel ils sont affectés.

- Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le Groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles (IAS 16). C'est notamment le cas des immeubles exploités par le Groupe dans une activité produisant des revenus ordinaires des hôtels et/ou centres de conférence détenus par des entreprises associées. Ces immeubles sont évalués selon le modèle du coût, à leur coût déprécié, soit le coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée de vie économique estimée des immeubles, sous déduction de leur valeur résiduelle probable (voir point D ci-dessous).
- Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. (Voir point G ci-dessous).
- Les immeubles de placement (IAS 40), pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe. Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des immeubles en construction, les coûts d'emprunts encourus durant la période permettant de les amener à leur état de fonctionnement prévu sont capitalisés. Par la suite, ces immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. Pour les immeubles en construction non livrés, la juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 30 juin et au 31 décembre) par des experts indépendants. Pour les autres immeubles, cette valeur est ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale existant dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des frais de rénovation capitalisés au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes. La livraison d'un immeuble est matérialisée par sa réception provisoire ou sa réception définitive en cas d'absence de cette première réception. La valeur de marché, actes en mains, retenue par le Groupe est basée sur la méthode de capitalisation de la valeur locative déterminée par les experts. Cette valeur représente le montant dont les locataires sont raisonnablement redevables au bailleur en contrepartie de l'utilisation exclusive du bien immobilier, ceci compte tenu

des conditions locatives habituelles qui sont d'application dans le marché pour ce type de bien.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Ces impôts varient en Belgique de 0 % à environ 12,5%, selon le mode de transfert de l'immeuble, sa localisation et les caractéristiques de l'acheteur.

Une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5% correspondant à la moyenne pondérée des frais d'actes constatés par des experts immobiliers indépendants sur des transactions immobilières en Belgique supérieures à € 2.500.000, a été déduite de la valeur de marché, actes en mains, des immeubles de placement pour obtenir leur juste valeur.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable. Tous les frais de réparation et d'entretien sont comptabilisés au compte de résultat au cours de la période durant laquelle ils sont encourus.

Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat en profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement.

Les terrains détenus par le groupe dans le cadre de contrats de location simple (droits d'emphytéose) sont classés et comptabilisés comme immeubles de placement à leur juste valeur s'ils répondent par ailleurs à la définition d'un immeuble de placement. Leur évaluation à la juste valeur est établie sous la déduction de la valeur actualisée des loyers restant à payer.

Un immeuble acquis en vue d'une rénovation importante ou un immeuble en cours de construction ou de rénovation en vue d'une détention comme placement à long terme est classé et évalué directement en tant qu'immeuble de placement.

Les immeubles de placement pour lesquels une rénovation est entamée en vue de leur vente sont reclassés en stocks à leur juste valeur déterminée à la date du changement d'affectation.

Les immeubles acquis ou en cours de construction détenus en vue de l'exercice par le groupe d'une activité commerciale non limitée à la location pure et simple sont repris en immobilisations corporelles. Lorsqu'une telle immobilisation corporelle acquiert la caractéristique d'un immeuble de placement, par exemple en cas de cessation de l'exploitation commerciale visée ci-dessus, elle est reclassée en immeuble de placement. Dans ce cas, le gain constaté entre la valeur comptable et sa juste valeur à la date du changement d'affectation est comptabilisé par imputation directe dans les capitaux propres comme une plus-value de réévaluation (à moins qu'il ne s'agisse

de la reprise d'une perte de valeur préalablement enregistrée, auquel cas le gain est, à due concurrence, comptabilisé dans le compte de résultat) tandis que la perte éventuellement constatée est comptabilisée dans le compte de résultat.

Lorsque Banimmo est bailleur dans un contrat de location financement, les actifs détenus en vertu de ce contrat sont présentés en créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location c'est-à-dire les paiements minimaux à recevoir du preneur, augmentés de la valeur résiduelle non garantie tous deux actualisés (voir point V ci-dessous).

En cas de cession de créance portant sur ces montants minimaux à recevoir du preneur, la valeur résiduelle non garantie est reclassée en immeuble de placement dès lors que les droits résiduels conservés sur les biens répondent à la définition d'immeubles de placement. Ce traitement, ni prescrit, ni interdit par les normes IFRS, correspond à la substance de la transaction.

Conformément à IAS 40.6, il est possible pour un preneur de reclasser un droit immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple comme immeuble de placement. Le choix d'opérer ce reclassement peut être décidé par le conseil d'administration au cas par cas, à condition de justifier que le bien concerné réponde désormais, à la suite par exemple d'un changement d'usage, à la définition d'immeubles de placement.

Dans ce cas, le droit sur le bien immobilier est comptabilisé selon ce qui est prescrit pour un contrat de location financement et fera l'objet d'une évaluation selon le modèle de la juste valeur après comptabilisation initiale.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé également dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock mais que ce contrat de location ne peut pas être cédé, Banimmo considère le droit d'usage découlant de ce contrat comme pouvant être classé dans la catégorie « Immeubles de placement » et y applique une valorisation à la juste valeur.

D. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, y compris les exploitations d'hôtellerie et centres de conférences (voir point C ci-dessus), sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de construction, sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Le coût

d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche.

Les coûts d'emprunts encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période nécessaire permettant de les amener à l'état de fonctionnement pour l'utilisation prévue.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable des immobilisations corporelles, s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à l'actif iront au Groupe et que le coût de l'actif peut être mesuré de manière fiable.

Les dépenses de réparations et d'entretien qui ne font que maintenir, et non augmenter, la valeur des immobilisations, sont prises en charges dans le compte de résultat.

Le montant amortissable des immobilisations corporelles est amorti sur leur durée d'utilité probable, selon la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité probable de l'actif.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ PROBABLE
Bâtiments	20 - 50 ans
Mobilier et équipements	10 - 15 ans
Matériel informatique	4 - 6 ans

Les amortissements des bâtiments s'appuient sur la méthode des amortissements par composants et s'appliquent essentiellement sur les investissements dans les hôtels et les centres de conférences.

La durée d'utilité probable peut varier selon les composants (gros œuvre, façades, installations et techniques) des immeubles.

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur des voitures, des copieurs, des espaces de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et des emplacements de parking y attenants, le droit d'usage de ces contrats de location est classé dans la rubrique « Immobilisations corporelles ». Ces droits d'usage sont valorisés selon le même principe que les droits d'usage portant sur des terrains ou des immeubles répondant à la définition d'« immeubles de stock » (voir point H ci-dessous).

E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (incluant les coûts directement attribuables à la transaction, à l'exclusion des coûts indirects), sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées.

Aucun coût de financement n'est inclus dans la valeur d'acquisition des actifs incorporels. Les actifs incorporels sont amortis sur leur durée d'utilité probable, en utilisant la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ PROBABLE
Logiciels	3 - 5 ans
Droits	2 ans

F. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités non poursuivies

Le groupe comptabilise un actif (ou un groupe d'actifs) non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. À l'exception des immeubles de placement qui demeurent évalués à leur juste valeur, un actif (ou groupe d'actifs) non courant est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession.

Une activité non poursuivie est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

G. Stocks

Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. Les immeubles en construction qui font l'objet d'un contrat de vente sont présentés sous la dénomination « Immeubles

- commandes en cours d'exécution ». Le Groupe est un développeur immobilier et non un constructeur professionnel auquel s'appliquerait IAS 11 en matière de contrats de construction.

Les immeubles acquis exclusivement, quelle que soit leur situation locative initiale, en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stocks. Au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, l'immeuble est reclassé en immeubles de placement s'il existe des indications probantes attestant un changement d'utilisation. Ces immeubles sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à la terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente. Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunts. Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

H. Droits d'usage des contrats de location

Lorsque Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location ». Les droits d'usage des contrats de location sont évalués initialement à leur coût correspondant à la somme des éléments suivants :

- Le montant de l'évaluation initiale du passif locatif (voir : dettes liées aux droits d'usage des contrats de location) ;
- Le cas échéant, le montant des loyers versés à la date de prise d'effet ou avant cette date, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux engagés ;
- Une estimation des coûts qui devront être engagés lors du démantèlement et de l'enlèvement de l'actif sous-jacent, lors de la restauration du site sur lequel il est situé ou lors de la remise en état tel qu'exigé par les termes et conditions du contrat de location de l'actif sous-jacent, à

l'exception des coûts engagés pour produire des stocks. Ultérieurement, les droits d'usage des contrats de location sont réévalués en :

- Les diminuant du montant cumulé des amortissements et du montant cumulé des pertes de valeur ;
- Les ajustant pour tenir compte, le cas échéant, des réévaluations des dettes liées aux droits d'usage des contrats de location.

I. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée (par exemple les terrains) et les goodwill, ne sont pas amortis et sont soumis à un test annuel de dépréciation. Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières, le caractère recouvrable de leur valeur comptable est mis en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif correspond à sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou à sa valeur d'utilité, si celle-ci est supérieure. Aux fins de l'évaluation d'une perte de valeur, les actifs sont regroupés en unités génératrices de trésorerie, qui représentent le niveau le moins élevé générant des flux de trésorerie indépendants. Lorsque cela est possible, cette évaluation est réalisée sur chaque actif individuellement. Les goodwill sont affectés aux unités génératrices de trésorerie aux fins de réalisation des tests de dépréciation. Les goodwill dégagés lors d'une acquisition sont alloués aux filiales acquises et, le cas échéant, ventilés sur les unités génératrices de trésorerie censées bénéficier des synergies résultant de l'acquisition. Pour les actifs (autres que les goodwill) ayant subi une perte de valeur, la reprise éventuelle de la dépréciation est examinée à chaque date de clôture. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles.

J. Actifs financiers

Les actifs financiers entrant dans le champ d'IFRS 9, à l'exception des produits dérivés, sont évalués initialement soit au coût amorti, soit à la juste valeur, en fonction des objectifs de détention de ces actifs par le groupe et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels attendus.

Ainsi :

- Les actifs financiers détenus uniquement en vue d'encaisser des flux de trésorerie contractuels, sont évalués au coût amorti ;

- Les actifs financiers, détenus en vue d'encaisser d'une part des flux contractuels et d'autre part le produit de leur vente, sont évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ;
- Les actifs financiers détenus à d'autres fins sont évalués à la juste valeur par le résultat.

K. Créances commerciales et autres créances

Les créances sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à recevoir (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Une évaluation individuelle des créances est réalisée. Des réductions de valeur sont comptabilisées lorsque le débiteur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire, faillite, ...). Une perte de valeur est constatée si la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des récupérations estimées (compte tenu des garanties reçues) devient négative.

Les charges payées d'avance et les produits acquis sont aussi classés sous cette rubrique.

L. Instruments financiers dérivés

Le Groupe peut utiliser des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêts, achat d'options cap, vente d'options floor) pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêts résultant de ses activités de financement.

Les instruments dérivés détenus à des fins de transaction sont classés en actifs ou passifs courants ou non-courants, en fonction de la date d'échéance du sous-jacent.

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur juste valeur à la date de conclusion du contrat et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes. La méthode de comptabilisation du gain ou de la perte afférente dépend de la désignation du dérivé en tant qu'instrument de couverture et, le cas échéant, de la nature de l'élément couvert. Les variations de la juste valeur des instruments financiers (à l'exception de ceux désignés comme instruments de couverture) sont comptabilisées au compte de résultat, sous la rubrique « Charges financières ».

Lors de la souscription de tels instruments financiers dérivés, le Groupe peut désigner ces instruments comme étant des instruments de couverture de flux de trésorerie liés aux dettes financières (cash flow hedge).

Les conditions appliquées par le Groupe pour reconnaître un instrument financier dérivé comme un instrument de couverture sont les suivantes :

- la relation de couverture est formellement désignée et documentée.
- la relation de couverture est hautement efficace dans la compensation des variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables aux risques couverts et ce, conformément à la politique générale de gestion des risques du Groupe.

Les relations de couverture ainsi désignées sont documentées dès leur entrée en vigueur et l'efficacité de la couverture peut être évaluée de manière fiable. Enfin le caractère efficace de la relation de couverture est évalué sur une base continue.

Les couvertures de flux de trésorerie visent à réduire le risque de variation des flux de trésorerie liés à des actifs et des passifs comptabilisés au bilan. Les variations de la juste valeur provenant des couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisées dans les capitaux propres. Par la suite, ce montant est transféré en résultat lors de l'exercice au cours duquel l'élément couvert affecte le résultat. La partie inefficace de la relation de couverture est immédiatement portée dans le compte de résultat. Lorsque la relation de couverture cesse d'être efficace, la comptabilité de couverture y afférente est abandonnée et les montants portés initialement dans les capitaux propres y sont maintenus jusqu'au moment où la transaction couverte est comptabilisée dans le compte de résultat, sous la rubrique « Charges financières ».

M. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les dettes financières en passif courant.

N. Capital

Les actions sont classées dans les capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission d'actions nouvelles sont présentés, nets d'impôts différés, en déduction des contributions au capital.

O. Dettes financières

Les dettes financières sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, nettes des coûts de transaction encourus. Les emprunts sont ultérieurement maintenus à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation

est non significatif). Toute différence entre les coûts (nets des coûts de transaction) et la valeur de remboursement est comptabilisée au compte de résultat sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêts effectif. Les dettes financières sont classées en passifs courants, sauf lorsque l'échéance est supérieure à douze mois ou que le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement de la dette au minimum douze mois après la date de clôture, auquel cas ces dettes sont classées en passifs non courants.

P. Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location

Les dettes correspondant aux contrats de location, dont les droits d'usage sont comptabilisés à l'actif (voir : « Immeubles et immeubles de placement », « immobilisations corporelles » et « droits d'usage des contrats de location »), sont réparties aux passifs du bilan entre les « Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location » et les « Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

Conformément à la norme IFRS 16, les dettes sont déterminées en actualisant les paiements futurs du contrat, le taux d'actualisation retenu étant le coût de financement marginal de Banimmo à la date du contrat.

L'évaluation initiale des paiements futurs du contrat comprennent :

- Les paiements de loyers fixes, déduction faite des avantages incitatifs à la location à recevoir ;
- Les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux, évalués au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de prise d'effet ;
- Les sommes dues au titre de la valeur résiduelle des garanties données ;
- Le prix d'exercice de toute option d'achat si Banimmo a la certitude raisonnable de l'exercer ;
- Les pénalités exigées en cas de résiliation anticipée du contrat de location, si la durée du contrat de location prend en compte l'exercice par Banimmo de l'option de résiliation anticipée du contrat de location.

A chaque période de clôture les dettes sont réévaluées en :

- Augmentant leur valeur comptable pour prendre en compte les intérêts dus au titre du passif locatif ;
- Réduisant leur valeur comptable pour prendre en compte les loyers déjà payés ;
- Réévaluant leur valeur comptable pour prendre en compte, le cas échéant, la réestimation du passif locatif ou des modifications du contrat de location ou encore pour prendre en compte la révision des loyers qui sont en substance des paiements fixes.

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes sont évaluées initialement à leur valeur nominale, et ultérieurement à leur coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actuelle des flux de trésorerie à payer (sauf si l'impact de l'actualisation est non significatif). Elles sont classées dans les passifs courants, hormis celles dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de la clôture (hors dettes faisant partie du fonds de roulement utilisé dans le cadre du cycle d'exploitation normal). Ces dernières sont classées dans les passifs non courants.

Les dividendes que Banimmo distribue à ses actionnaires sont comptabilisés en autres dettes courantes dans les états financiers au cours de la période où ils ont été approuvés par les actionnaires du Groupe.

Les produits à reporter, soit la quote-part des revenus encaissés d'avance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices précédents, mais à rattacher à un exercice ultérieur, sont également classés en dettes commerciales et autres dettes.

R. Subsidés en capital

Les subsidés en capital sont présentés en autres dettes non courantes ou courantes, en tant que produits à reporter. Les subsidés sont comptabilisés au compte de résultat au même rythme que les amortissements des immobilisations pour lesquelles les subsidés ont été obtenus.

S. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat comprennent l'impôt courant et l'impôt différé. L'impôt courant est le montant des impôts à payer ou à récupérer sur les revenus imposables de l'année écoulée, ainsi que tout ajustement aux impôts payés ou à récupérer relatifs aux années antérieures.

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable, pour l'ensemble des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Toutefois, aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises qui, au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

Les impôts différés sont déterminés sur la base des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé. Le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes

d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés. Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés. Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales des coentreprises et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

T. Avantages du personnel

I. Avantages à court terme

Les avantages à court terme sont pris en charges au fur et à mesure des prestations de services des membres du personnel.

Les avantages non payés à la date de clôture sont repris sous la rubrique « Autres dettes ».

En matière de plans d'options sur actions pour le personnel et autres paiements fondés sur actions auxquels l'IFRS 2 est applicable, la juste valeur des prestations des employés reçue en échange de l'attribution des options est reconnue comme une charge. Cette charge est comptabilisée linéairement au compte de résultat et les capitaux propres sont corrigés en conséquence sur la période d'acquisition des droits restante.

II. Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a conclu un plan de pension à cotisations définies pour ses collaborateurs. Ce plan est financé par des cotisations basées sur un pourcentage fixe et des primes forfaitaires. Primes versées à une compagnie d'assurance indépendante.

Le plan est un engagement de pension avec rendement garanti sur les réserves par l'assureur jusqu'à l'âge terme prévu dans le règlement de pension. Les investissements avant 2004 pouvaient être faits – par choix individuel – dans

un mode de financement avec rendement garanti (Branche 21) ou sans (Branche 23 ou fonds d'investissement).

La loi du 28 avril 2003, relative aux pensions complémentaires, prévoit la garantie à charge de l'employeur d'un rendement minimal moyen sur les contributions de l'employeur et les contributions personnelles.

Cette garantie de rendement a été modifiée avec effet au 1er janvier 2016, conformément à la loi du 18 décembre 2015 (loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite), date à laquelle le taux de la garantie de rendement devient unique pour les contributions de l'employeur et les contributions personnelles et devient variable. Celui-ci peut être adapté au 1er janvier de chaque année, selon les dispositions décrites dans cette loi.

Les méthodes utilisées pour le calcul de la garantie de rendement minimal sont d'une part la méthode verticale pour le plan de base, et d'autre part la méthode horizontale pour le plan complémentaire, comme définies par la loi. La méthode verticale i) stipule que le taux à garantir par l'employeur sera d'application sur les réserves et primes versées au moment du calcul ; ii) est d'application aux engagements de pension pour lesquels la compagnie d'assurance n'offre pas toujours la garantie de taux d'intérêts jusqu'à l'âge terme/à la retraite.

La méthode horizontale i) stipule que le taux à garantir par l'employeur sera d'application sur les réserves et primes composées par les réserves jusqu'à la date de fin du contrat de l'individu ; ii) est d'application aux engagements de pension pour lesquels la compagnie d'assurance offre une garantie de taux d'intérêts jusqu'à l'âge terme/à la retraite.

Le rendement minimum sera calculé au moment de la sortie de l'individu et sera gelé à ce moment.

Le sous-financement éventuel découlant du calcul de la garantie minimale est calculé chaque année et provisionné le cas échéant.

Les cotisations sont comptabilisées dans les charges liées aux avantages du personnel lorsqu'elles sont exigibles. Les cotisations payées d'avance sont comptabilisées à l'actif dans la mesure où ce paiement d'avance donne lieu à une diminution des paiements futurs ou à un remboursement en trésorerie.

III. Indemnités de départ

Lorsque Banimmo met fin au contrat d'un ou de plusieurs membres du personnel avant la date normale de retraite, ou lorsque le ou les membres du personnel acceptent volontairement de partir en contrepartie d'avantages, une provision est constituée dans la mesure où il existe une obligation pour le Groupe. Cette provision est actualisée si les avantages sont payables au-delà de douze mois.

U. Provisions

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ; et
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation.

Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

V. Contrats de location

Lorsque le Groupe intervient en tant que bailleur dans des contrats de location, ceux-ci peuvent être :

Soit des contrats de location simple dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont conservés par le Groupe.

Les immeubles faisant l'objet de tels contrats sont repris dans le bilan en immeubles de placement ou immeubles en stock. Les revenus locatifs provenant des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats. Les coûts des gratuités locatives accordées aux clients sont comptabilisés de façon linéaire en réduction des revenus sur la période se terminant à la prochaine échéance à laquelle les locataires peuvent résilier les contrats.

Soit des contrats de location-financement dans lesquels la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété du bien sont transférés par le Groupe au preneur. Le transfert de propriété peut intervenir ou non en fin de bail. Les actifs détenus en vertu de tels contrats sont repris par le groupe en créances pour leur investissement net, c'est-à-dire pour la valeur actualisée des loyers minimaux à provenir de la location et des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur. Les produits financiers provenant de ces contrats sont comptabilisés sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant.

Dans le cas où Banimmo cède à un tiers le droit de percevoir les revenus locatifs futurs sur des biens immobiliers et où cette cession est complète et exonère Banimmo de toute obligation à l'égard de ce tiers en ce qui concerne le droit cédé, le montant versé par le tiers en échange de cette cession correspond à la valeur au comptant des revenus locatifs futurs et est porté en déduction de la valeur des biens immobiliers.

La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année en compte de résultat sous la rubrique « Reprise de loyers cédés et escomptés ».

Lorsque le Groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique

« Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur.

Il en est de même lorsque le Groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location ne peut pas être cédé.

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un actif répondant à la définition d'une immobilisation corporelle, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immobilisations Corporelles » et valorisé au coût amorti.

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un terrain sur lequel Banimmo détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et que ce contrat de location peut être cédé, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location » et valorisé au coût amorti.

La juste valeur des droits d'usage est évaluée initialement à son coût (voir : droits d'usage des contrats de location).

Tout profit ou perte résultant de l'évolution ultérieure de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultat en « Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement » dans le cas d'une valorisation en tant qu'« Immeuble de placement » et en « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » dans les autres cas.

La dette correspondante est comptabilisée au passif du bilan, répartie entre dettes non courantes et courantes, sous la rubrique « Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

Les charges d'actualisation sont comptabilisées dans les charges financières sous la rubrique « Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location ».

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (ainsi sur les contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale). Dans ces cas, les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location simple à court terme et les paiements qui leur sont associés sont comptabilisés directement en charges en fonction de leur nature.

W. Reconnaissance des revenus

I. Revenus locatifs et de gestion d'immeuble

Outre les revenus provenant de contrats de location dont il est question au point précédent « Contrats de location », le Groupe réalise des revenus provenant de contrats de services et de gestion d'immeubles (classés en honoraires et commissions de gestion). Ces revenus sont reconnus dans le compte de résultat sur base de la période de prestations de service.

II. Revenus de cessions d'immeubles

Banimmo intervient dans des transactions immobilières sous des formes multiples, pour des ventes d'immeubles construits, à construire ou en état futur d'achèvement, par des ventes d'actifs ou des cessions de titres. Les revenus provenant de ces cessions d'immeubles sont reconnus en compte de résultats en fonction des engagements contractuels d'une part et du degré de réalisation d'autre part.

Compte tenu des spécificités de l'activité de développeur immobilier, la reconnaissance des revenus en résultats peut être faite à l'avancement en application de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients - Obligations de prestation remplies progressivement) ou à un moment donné dans le temps au moment du transfert effectif des risques et avantages de la propriété des biens à l'acquéreur en application de l'IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients - Obligations de prestation remplies à un moment précis).

D'une manière générale, Banimmo a réalisé principalement jusqu'ici des cessions d'immeubles où le transfert effectif des risques et avantages de la propriété du bien à l'acquéreur est réalisé à un moment donné dans le temps (closing). Mais Banimmo a aussi conclu, de manière moins régulière, des ventes d'immeubles en état futur d'achèvement avec reconnaissance du résultat à l'avancement. Les immeubles concernés sont présentés au bilan sous la rubrique « Immeubles - commandes en cours d'exécution ».

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis et mesurés

de manière fiable, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par le Groupe à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

La quote-part du revenu qui se rapporte au terrain comme élément séparable est reconnue immédiatement en résultat si le transfert à l'acquéreur du contrôle et/ou des risques et avantages liés au terrain est substantiellement réalisé et qu'une partie identifiable des revenus peut lui être attribuée. La quote-part terrain est alors évaluée suivant les paramètres du marché (juste valeur) et du contrat.

La partie des revenus, attribuable à la construction (conjointement au terrain si ce dernier ne représente pas un élément séparable de la transaction), est constatée en résultat selon l'état d'avancement des travaux ou à l'achèvement, selon que les risques et avantages sont transférés à l'acquéreur pendant ou à l'issue de la construction. La reconnaissance des revenus à l'avancement, dans le cadre d'une vente de biens, suppose un transfert continu des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours au fur et à mesure que la construction progresse.

Le degré d'avancement des travaux peut être déterminé de différentes manières. Le Groupe utilise la méthode qui mesure de façon fiable les travaux exécutés. Les méthodes retenues peuvent inclure, selon la nature du contrat :

- le rapport existant entre les coûts encourus pour les travaux exécutés jusqu'à la date considérée et les coûts totaux estimés du contrat ;
- l'examen des travaux exécutés et de leur contribution respective à la création de valeur ; ou
- l'avancement, en termes physiques, d'une partie des travaux du contrat.

L'avancement des paiements et les avances reçues des clients ne reflètent pas nécessairement les travaux exécutés.

Les obligations de prestations similaires se voient appliquer, de manière uniforme, la même méthode d'évaluation du degré d'avancement.

Les produits de cessions d'immeubles comprennent le montant initial des produits convenus dans le contrat ainsi que les modifications dans les travaux du contrat, les réclamations et les primes de performance dans la mesure où il est probable qu'elles donneront lieu à des produits et qu'elles peuvent être évaluées de manière fiable. Les coûts d'un tel contrat comprennent les coûts directement liés au contrat concerné, les coûts attribuables à l'activité de contrats en général et qui peuvent être affectés au contrat et tous autres coûts qui peuvent être spécifiquement imputés au client selon les termes du contrat. Sont exclus des coûts, les coûts de vente, les coûts d'administration générale et les frais de recherches et de

développement dans la mesure où ces derniers ne sont pas spécifiquement remboursables par le client.

S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépassera le total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

X. Information sectorielle

Un secteur géographique est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture de produits dans un environnement économique particulier et exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs géographiques opérant dans d'autres environnements économiques. Un secteur d'activités est une composante distincte d'une entreprise engagée dans la fourniture d'un produit unique ou d'un groupe de produits, et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs d'activités.

Y. Tableau des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles sont présentés selon la méthode indirecte, suivant laquelle le résultat net est ajusté des effets des transactions sans effet de trésorerie, des mouvements relatifs au fonds de roulement et des éléments de produits ou de charges liés aux flux de trésorerie concernant les activités d'investissement et de financement.

Le critère de classement de chaque flux est basé sur le principe de prééminence du fond sur la forme (substance over form).

Les flux de trésorerie générés par l'activité opérationnelle sont les flux des principales activités génératrices de produits et autres activités qui ne sont ni d'investissement, ni de financement. Ils se rapportent aux :

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles en stock et des commandes en cours d'exécution, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- entrées et sorties de trésorerie liées aux projets en cours de développement ;
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou du développement d'immeubles en stock ou en cours d'exécution, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- sorties de trésorerie à des fournisseurs de biens et services et les entrées de trésorerie des clients ;
- sorties de trésorerie aux membres du personnel ou pour leur compte ;
- entrées et sorties de trésorerie d'une entité d'assurance

relatives aux primes et aux sinistres, aux annuités et autres prestations liées aux polices d'assurance ;

- sorties de trésorerie ou remboursements d'impôts sur le résultat.

Les flux de trésorerie générés par l'activité d'investissement sont les flux des opérations sur les actifs détenus à long terme et d'autres placements que les équivalents de trésorerie. Ils se rapportent aux :

- entrées de trésorerie provenant de la vente des immeubles de placement, même si cette entrée de trésorerie se fait par la vente d'une filiale détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- sorties de trésorerie provenant de l'acquisition ou de la construction d'immeubles de placement, même si cette sortie de trésorerie se fait par l'acquisition d'une société détenant un immeuble (hors regroupement d'entreprises) ;
- entrées de trésorerie provenant de la cession de créances à long terme ;
- entrées et sorties provenant de l'acquisition ou cession d'immobilisations corporelles, incorporelles et des coentreprises et entreprises associées ;
- entrées et sorties provenant des augmentations et diminutions des prêts consentis à des coentreprises et entre-prises associées ;
- entrées provenant des dividendes reçus des coentreprises et entreprises associées.

Les flux de trésorerie générés par l'activité de financement sont les flux liés aux changements dans l'importance et la composition des capitaux propres et des emprunts de l'entreprise. Ils se rapportent aux :

- entrées et sorties de trésorerie provenant de l'augmentation et diminution des emprunts bancaires, des emprunts obligataires, des emprunts auprès de sociétés liées (société mère) et des intérêts se rapportant à ceux-ci ;
- entrées de trésorerie provenant des intérêts perçus sur les prêts consentis à des coentreprises et des entreprises associées ;
- sorties de trésorerie provenant de la distribution de dividendes ;
- entrées et sorties provenant de l'augmentation ou diminution de capital et à l'acquisition ou cessions d'actions propres.

Les montants payés ou reçus pour les acquisitions ou les cessions de participations sont présentés nets de la trésorerie acquise ou cédée.

Z. Modification des principes comptables

Il n'y a eu aucune modification des principes comptables durant l'exercice 2024.

NOTE 3 : PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Groupe est exposé à différents risques et incertitudes inhérents à l'évolution du secteur du développement immobilier et à la location immobilière ainsi qu'à ceux de la conjoncture en général et au secteur financier. Ces risques et incertitudes pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

A. Risques et incertitudes liés à l'environnement économique

L'évolution des conditions économiques globales sur le marché dans lesquels le Groupe possède des actifs ou compte en développer peut avoir un impact défavorable significatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et finalement sur ses perspectives de croissance.

Actuellement, le Groupe Banimmo dépend principalement des conditions et évolutions économiques du marché des immeubles de bureaux en Belgique dans lequel le groupe se diversifie en détenant des actifs, construits ou non, dans les trois régions du pays.

Cette diversification permet d'atteindre une clientèle hétérogène tout en se concentrant sur un secteur. L'évolution des indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou à l'échelle européenne ou même mondiale pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux, un taux de vacance locative plus élevé et des risques de défaillance des prestataires de services, des entrepreneurs et des locataires, ce qui pourrait engendrer des effets matériels négatifs sur la valeur du portefeuille immobilier et sur les perspectives de croissance du groupe. Le groupe Banimmo tente de réduire ces impacts en limitant les projets à risque (construction sans convention de bail ou de cession conclue au préalable) et pour ces derniers adopte une politique de commercialisation rapide. Le groupe adopte également une politique de rotation rapide de ses actifs.

B. Risques opérationnels du marché immobilier

Le résultat du Groupe Banimmo est tributaire de sa capacité à pouvoir vendre ou louer ses actifs à un prix permettant de dégager une marge bénéficiaire tenant compte de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à ceux-ci.

Ce résultat peut donc varier sensiblement d'une année à l'autre

et est fonction de la capacité du groupe à finaliser les projets et à trouver des acquéreurs ou des locataires dans des délais qui permettent une optimisation élevée de ces actifs.

Le groupe se prémunit de ce risque en diversifiant ses actifs entre :

- Actifs loués assurant une rentabilité actuelle ;
- Projets d'actifs déjà commercialisés assurant une rentabilité future ;
- Projets d'actifs à commercialiser projetant une rentabilité future probable.

Le groupe opère également dans certains cas avec des partenaires avec lesquelles il partage les résultats mais également les risques et incertitudes liés aux projets.

Au niveau de ses développements, et avant toute dépense liée à ceux-ci, Le Groupe procède à une analyse détaillée des conditions économiques dans lesquelles le projet devrait voir le jour. Cette analyse est basée sur un ensemble d'estimation quant à la valeur de construction, la valeur locative, la valeur de marché, l'intérêt du marché à la vente ou à la location etc... afin d'en déterminer le retour sur investissement potentiel.

La réalité pourrait s'écarter de ces estimations et entraîner des conséquences négatives directes sur le résultat d'exploitation et indirectes sur le résultat financier, l'endettement, la situation financière générale du Groupe et la capacité à développer de nouveaux projets.

Afin de palier à ces risques et incertitudes, le Groupe Banimmo sélectionne ses projets avec prudence, s'entoure tant en interne qu'en externe des meilleures compétences et procède pour chaque projet à un arbitrage de chaque estimation. De plus, chaque projet répond à un processus d'approbation préalable strict et fait l'objet d'un suivi constant durant la période de développement, ce qui permet de détecter rapidement tout écart avec les estimations.

Les développements sont également soumis au risque de retards qui pourraient entraîner une réalisation du résultat différée dans le temps, un dépassement des budgets, une perte ou une diminution du résultat attendu et la perte de locataires ou d'acquéreur potentiel de l'actif. Le retard peut être causé par un grand nombre de facteurs internes comme externes et notamment : les conditions climatiques, la situation politique, l'environnement social (conflit, maladie, accident, etc...) tant au niveau du groupe qu'au niveau des sous-traitants, la solvabilité des sous-traitants (entrepreneurs, prestataires de services, etc...), la pénurie des matériaux de construction et d'équipements, la constations d'erreurs et de défauts de construction, de longs délais dans la délivrance des permis ou des recours contre ceux-ci.

Afin de minimiser ce risque au maximum, le Groupe prend des précautions internes et externes. Un processus de contrôle interne est mis en place afin d'éviter les erreurs et les fraudes. De plus, chaque développement peut être repris par un « Back up » qui est opérationnel immédiatement. En externe, le Groupe négocie des contrats dans lesquels il fait assumer aux sous-traitants et prestataires de services leurs responsabilités pour tout retard occasionné par leur faute. Si malgré ces mesures il devait y avoir un retard, une communication, une discussion ou une négociation est entamée dans le cas où le développement serait déjà précommercialisé.

Les actifs et les développements immobiliers du Groupe sont soumis à un ensemble de réglementations législatives de protection de l'environnement au niveau de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des substances dangereuses ou toxiques, de la santé et de la sécurité. Le Groupe est donc soumis au risque de méconnaissance, d'une mauvaise interprétation, d'une mauvaise information ou d'un oubli de ces réglementations mais aussi au risque de responsabilité ou coresponsabilité en cas d'existence de pollution, de danger, d'accident ou d'amende.

Le Groupe se prémunit contre ces risques en faisant des analyses détaillées de ces risques lors de l'acquisition d'actifs et lors de chaque développement avec l'aide de sous-traitants spécialisés dans ces domaines.

Les immeubles mis en location par le groupe sont soumis à différents risques liés aux locataires. Parmi ces risques on peut énoncer l'insolvabilité, la faillite ou la disparition des locataires, la dégradation des espaces loués, le sinistre, la mauvaise utilisation, des équipements, les conflits entre locataires, le non-respect de la législation par un locataire, etc...

Le Groupe se prémunit de ces risques en se renseignant avant toute entrée locative sur la solvabilité des candidats locataires mais également en communiquant régulièrement avec les locataires existants afin de déceler tout indice lié aux risques précités.

C. Risques liés à l'obtention de financements

Le groupe Banimmo encourt un risque de liquidités et de financements 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 ou de rembourser ses engagements à l'échéance.

Lors de tout projet de développement ou d'investissement, le groupe s'assure de la disponibilité suffisante de moyens financiers et ce, jusqu'à l'aboutissement de la

commercialisation du projet. Ces financements peuvent être tant internes qu'externes en ce compris son actionnaire de référence « Patronale Life ».

Le financement du Groupe repose au 31 décembre 2024 :

- sur un emprunt obligataire d'un montant nominal de € 50,0 millions mais dont Banimmo a racheté € 13,3 millions (voir note 15) ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de € 42,9 millions.

Le taux d'endettement net du Groupe se situe à un niveau de 44,93% du total bilantaire fin 2024.

Le Groupe Banimmo entend également diversifier ses moyens de financement.

D. Risques liés aux taux d'intérêts

Le Groupe finance ses activités essentiellement au moyen de crédit à taux fixes limitant fortement le risque de variation de taux d'intérêts. Une forte hausse des taux d'intérêts sur le marché n'aurait donc que peu d'influence sur les engagements actuels mais risque de faire évoluer la stratégie du Groupe vers de nouveaux engagements assortis de taux variables. Les opportunités de taux d'intérêts sont ainsi revues lors de chaque besoin de financement afin d'assurer la meilleure optimisation possible. L'impact actuel d'une fluctuation des taux d'intérêts est estimé en note 25.

E. Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé actuellement à des risques de change, l'ensemble des activités du Groupe étant localisé dans la zone Euro.

F. Risque de crédit

Vu son portefeuille diversifié, le Groupe n'a pas de risque important de concentration sur des clients particuliers. Les procédures mises en place permettent d'évaluer la solvabilité des locataires. En outre, un suivi régulier de la balance âgée est réalisé afin d'identifier les retards de paiement et d'appliquer la procédure de rappel. Le taux de défaut historique des clients est faible (voir note 10).

Méthodes et hypothèses employées pour déterminer les justes valeurs, par types de techniques utilisées :**31/12/2024**

ACTIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs		
(en € 000)	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	2 940	-	-	2 940	niveau 3	2 940
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	508	508	niveau 2	508
Clients et créances rattachées	10	-	-	3 737	3 737	niveau 2	3 737
Autres créances (1)	10	-	-	367	367	niveau 2	367
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	3 685	3 685	niveau 1	3 685

(1) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

La juste valeur des créances, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ne diffère pas significativement de la valeur comptable, compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces actifs et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

31/12/2024

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Notes	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires (1)	12	-	36 819	36 819	niveau 2	36 819
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	27 861	27 861	niveau 2	27 861
Autres emprunts financiers		-	15 622	15 622	niveau 2	15 622
Dépôts de garantie	18	-	120	120	niveau 2	120
Instruments financiers dérivés	15	123	-	123	niveau 2	123
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction		-	4 452	4 452	niveau 2	4 452
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	18	-	13 186	13 173	niveau 2	13 173

(1) La différence entre la juste valeur de l'emprunt obligataire et sa valeur comptable est considérée comme non matérielle, ces obligations n'étant que très peu liquides et que les transactions récentes s'y rapportant se sont réalisées à la valeur nominale.

(2) Hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives.

PASSIFS FINANCIERS

(en € 000)	Échéances					
	2025	2026	2027	2028	2029	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	36 819	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 581	24 530	500	500	500	250
Autres emprunts financiers	622	15 000	-	-	-	-
Dépôts de garantie	120	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés			123			
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	547	522	498	468	409	2 008
Dettes fournisseurs et autres dettes	13 186	-	-	-	-	-

Hiérarchie de la Juste Valeur :

- **Niveau 1** : le cours/prix coté (non ajusté) issu de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- **Niveau 2** : des données autres que le cours/prix coté de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (par exemple des prix), soit indirectement (par exemple des éléments dérivant de prix) ;
- **Niveau 3** : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (informations non observables).

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti sur base du taux d'intérêt effectif, justifié par des conventions et des montants empruntés.

La juste valeur des emprunts, dettes financières, dettes commerciales et autres dettes ne diffère pas significativement de leur valeur comptable compte tenu des principes de reconnaissance et d'évaluation applicables à ces passifs, et aux conditions et échéances contractuelles en vigueur.

Certificats fonciers Atlantic House

Les conditions contractuelles de ces certificats donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie ne correspondant pas uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû puisque ces versements dépendent de la rentabilité de l'actif sous-jacent. En application de la nouvelle norme IFRS 9, ces certificats Atlantic House ne sont donc considérés ni comme actifs financiers devant être évalués au coût amorti, ni comme actifs financiers devant être évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Par conséquent, les certificats Atlantic House ont été comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net (soit une charge financière de € 0,12 million en 2024).

H. Risques liés aux entreprises associées et coentreprises

Depuis un certain nombre d'années Banimmo s'est associée à d'autres groupes investisseurs immobiliers et/ou financiers. Pour Banimmo, l'objectif de ces associations est de :

- réaliser des projets d'envergure tout en partageant les risques financiers avec d'autres investisseurs (p.ex. Grondbank The Loop).
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels d'autres investisseurs apportent une compétence immobilière et/ou financière (p.ex. le projet ING dans la coentreprise MC² Development).

Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces coentreprises et entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, le caractère recouvrable des avances faites par Banimmo à ces entreprises dépend de la rentabilité du projet immobilier. La valeur de revente du projet devra permettre de rembourser non seulement les crédits bancaires octroyés par les institutions financières, mais également les avances faites par Banimmo (et les autres actionnaires). L'évaluation du caractère recouvrable de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo d'estimer la valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

I. Risques concrets

Risque de la situation locative du portefeuille locatif existant

Le climat économique actuel, la situation géopolitique et le niveau des taux d'intérêts peuvent entraîner une demande de report ou d'ajustement des loyers, une réduction de la superficie locative ou une renégociation des conditions à la fin de la période locative.

Le portefeuille locatif de Banimmo a été largement épargné de ces conséquences. En effet, la majeure partie du portefeuille, à savoir les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO, Raket 40 (locataire Electrolux), Da Vinci H5 (locataire Equans), Da Vinci H3 (Commission Européenne) et une partie importante de NETWORKS Forest sont loués à long terme (en moyenne plus de 5 ans) sans possibilités de résiliation. Les locataires de ces 5 bâtiments avec des contrats à long terme (first break > 5 ans) représentent 35% des revenus locatifs actuels.

Risque de location difficile de la vacance dans le portefeuille locatif existant

Suite à la situation économique précitée, on s'attend à ce qu'il y ait une pression sur le taux d'occupation, en particulier pour les bâtiments qui ne sont pas « core », c'est-à-dire les bâtiments plus anciens dans des endroits de seconde classe. Avec une offre croissante de bâtiments « core » dans un marché en déclin, cela crée des difficultés supplémentaires pour louer la vacance existante. Pour Banimmo, cela se limite principalement à la vacance bureaux de 2.371 m² dans NETWORKS Forest et 1.356 m² dans RAKET 40. Un programme d'investissement a été mis en place pour rendre NETWORKS Forest à nouveau attrayant en se concentrant sur les surfaces flexibles, les bureaux satellites, les services et la technologie intelligente, éléments qui ont gagné en importance après la Covid-19. Ces investissements ont déjà permis de réduire la vacance locative en 2023 et 2024. Si la nécessité de louer à des prix très compétitifs se faisait sentir, l'influence serait limitée à un maximum de 10% sur la valeur d'investissement de NETWORKS Forest ou encore moins dans le cas de périodes de location plus longues.

Risque de location de projets en développement

Tant pour la location que pour les investissements, les bâtiments « core » continueront d'attirer au détriment des bâtiments « non-core ». Peut-être qu'un certain nombre d'entreprises opteront également pour de tels bâtiments en raison de leur durabilité et de leur confort.

Il y a actuellement 1 projet spéculatif en développement chez Banimmo : NETWORKS Gent ATMOS est un projet de 5 nouveaux bâtiments de qualité dans un marché où il y a très peu de vacance.

Ces bâtiments répondent aux critères de bâtiments « core », c'est-à-dire modernes, sûrs et durables (faible énergie à passif, BREEAM Outstanding, EU Taxonomy-aligned), bâtiments avec une très bonne localisation.

Risques de non-conformité avec les objectifs en matière de durabilité

Il n'existe actuellement aucun risque de non-conformité avec les objectifs en matière de durabilité.

NOTE 4 : ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Pour évaluer les actifs et passifs qui apparaissent au bilan consolidé, le Groupe doit nécessairement réaliser des estimations dans certains domaines. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, les estimations, par définition, correspondent rarement aux réalisations effectives, de sorte que les évaluations comptables qui en résultent ont inévitablement un certain degré d'incertitude. Les estimations et hypothèses qui peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation des actifs et passifs sont commentées ci-dessous :

- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés sur un bénéfice imposable dans un horizon prévisible ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2024, l'expert retenu est Stadim. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes :
 - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 % ;
 - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions par ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.
- Note de l'expert Stadim :

Material valuation uncertainty

Our opinion of value is based on an analysis of recent market transactions, supported by market knowledge. Our valuation is supported by this market evidence. The current uncertainty in the lending market caused by what is known as the "credit crunch" has led to a reduction in the volume of transactions over the last few months. There is therefore a corresponding degree of uncertainty in the property market as to which way values will go in the near future. We are seeing a reduction in the number of bidders for marketed property and secondary property in particular failing to achieve asking price and in some cases being withdrawn from sale. Where uncertainty could have a material effect on the valuation, the RICS Red Book requires a valuer to draw attention to this, indicating the cause of the uncertainty and the degree to which this is reflected in the reported valuation.

This valuation is a snapshot in time of a market on the date of the valuation. Given the fact that markets are volatile, the property should regularly be revaluated.

- Les stocks sont évalués, par le management, au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation probable en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé.
- La valorisation des participations dans des coentreprises et des entreprises associées ainsi que des autres éléments de l'actif directement liés à ces participations est faite, par le management, en tenant compte de l'évaluation des actifs et passifs identifiables sous-jacents. Ces actifs et passifs sous-jacents sont évalués, par le Management, selon les mêmes estimations que celles retenues pour les actifs et passifs du groupe, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks, des immobilisations financières et des actifs destinés à la vente (voir note 3).
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Les provisions pour garanties locatives, engagées vis-à-vis d'acquéreurs, liées au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus, sont valorisées sur base du vide locatif à la clôture, tenant compte des négociations en cours et du vide locatif historique de l'immeuble.
- Les provisions pour dépollution sont estimées sur base d'évaluations des risques (réalisées par des bureaux externes) et de l'estimation des travaux de dépollution.

NOTE 5 : INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting et suivi interne utilisés par le principal décideur opérationnel (l'organe collégial de gestion journalière) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

La segmentation primaire par secteur géographique reflète l'organisation des affaires du Groupe et le reporting interne fourni par la délégation de la gestion journalière au conseil d'administration et au comité d'audit.

La segmentation secondaire, par secteur d'activité, est influencée par l'évolution de l'économie, la demande de surfaces par les différents acteurs économiques sur les marchés et la politique de diversification du Groupe.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

Secteurs géographiques

Les activités de Banimmo sont subdivisées en secteurs géographiques « Bruxelles », « Wallonie » et « Flandre ».

Secteurs géographiques au 31.12.2024 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	2 752	-	3 017	-	5 769
Charges locatives des immeubles de placement	- 601	-	- 94	-	- 694
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	2 151	-	2 923	-	5 075
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 532	-	-	-	1 532
Charges locatives des immeubles de stock	- 117	-	-	-	- 117
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 415	-	-	-	1 415
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	3 566	-	2 923	-	6 490
Honoraires et commissions de gestion	- 18	-	237	-	219
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-1 364	-	4 200	-	2 836
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	- 54	- 425
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	2 029	24	-	-	2 053
Autres charges et produits opérationnels	26	- 14	25	- 90	- 53
RÉSULTAT IMMOBILIER	3 868	10	7 385	- 144	11 120
Charges administratives				-4 292	-4 292
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	3 868	10	7 385	-4 437	6 828
Charges financières nettes					-3 413
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 240
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					- 182
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					0
Résultat sur autres actifs financiers					- 117
Impôts					73
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					2 949
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT DE L'EXERCICE					2 949

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives à l'exercice 2024 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2024	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	310	-	13 278	-	13 588
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	197	14 536	-	14 733
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	25	25
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 26	- 26
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 54	- 54

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2024 :

(en € 000) au 31 décembre 2024	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	24 895	-	75 587	-	100 482
Droits d'utilisation immobiliers	4 133	-	-	-	4 133
Immeubles de stock	19 928	6 206	19 907	-	46 041
Coentreprises et entreprises associées	-	-	5 097	-	5 097
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	289	289
ACTIFS SECTORIEL	48 956	6 206	100 591	289	156 042
Autres actifs	-	-	-	-	14 470
ACTIF	-	-	-	-	170 512
Dettes financières	2 750	-	25 110	52 443	80 303
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	4 452	-	-	4 452
Provisions	153	-	-	29	182
PASSIF SECTORIEL	2 903	4 452	25 110	52 472	84 937
Fonds propres	-	-	-	-	70 276
Autres passifs	-	-	-	-	15 299
PASSIF	-	-	-	-	170 512

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stock et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

Secteurs géographiques au 31.12.2023 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	1 799	-	2 480	-	4 279
Charges locatives des immeubles de placement	- 708	-	- 261	-	- 969
Revenus locatifs nets des immeubles de placement	1 091	-	2 219	-	3 310
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 507	-	-	-	1 507
Charges locatives des immeubles de stock	- 141	-	-	-	- 141
Revenus locatifs nets des immeubles de stock	1 366	-	-	-	1 366
Produits de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Prix de revient des immeubles de stock	-	-	-	-	-
Revenus nets de cession des immeubles de stock	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES	2 457	-	2 219	-	4 676
Honoraires et commissions de gestion	65	-	237	-	301
Produits de cession sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Charges et frais de cessions sur les immeubles de placement	-	-	-	-	-
Revenus de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 774	-	- 745	-	-1 520
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	- 56	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	-2 005	- 514	-	-	-2 519
Autres charges et produits opérationnels	- 150	- 16	-	373	207
RÉSULTAT IMMOBILIER	- 778	- 530	1 710	317	719
Charges administratives				-4 534	-4 534
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR	- 778	- 530	1 710	-4 217	-3 815
Charges financières nettes					-2 358
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 211
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					192
Dépréciation (dotations/reprises) sur des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat net de cession de titres des coentreprises et entreprises associées					-
Résultat sur autres actifs financiers					- 307
Impôts					82
RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES					-6 417
Résultat des activités non poursuivies					-
RESULTAT DE L'EXERCICE					-6 417

Le résultat d'un secteur comprend tous les produits et charges qui lui sont directement attribuables ainsi que les produits et charges qui peuvent raisonnablement lui être alloués. Il n'existe pas de transactions entre les secteurs géographiques.

Les autres informations relatives à l'exercice 2023 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2023	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	816	-	6 877	-	7 693
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock et commandes en cours d'exécution	-	502	3 238	-	3 740
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	38	38
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 29	- 29
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 56	- 56

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2023 :

(en € 000) au 31 décembre 2023	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	25 948	-	58 110	-	84 058
Droits d'utilisation immobiliers	4 504	-	-	-	4 504
Immeubles de stock	17 900	5 985	5 371	-	29 256
Coentreprises et entreprises associées	-	648	4 697	-	5 346
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	344	344
ACTIF SECTORIEL	48 352	6 633	68 179	344	123 508
Autres actifs	-	-	-	-	29 201
ACTIF	-	-	-	-	152 709
Dettes financières	28 360	-	1 080	40 433	69 873
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	5 025	-	-	5 025
Provisions	242	-	-	29	271
PASSIF SECTORIEL	28 602	5 025	1 080	40 462	75 169
Fonds propres	-	-	-	-	66 816
Autres passifs	-	-	-	-	10 724
PASSIF	-	-	-	-	152 709

Les actifs sectoriels incluent les immeubles de placement, les immobilisations corporelles et incorporelles, les immeubles en stock et les actifs financiers. Ils ne comprennent pas les impôts différés, les créances commerciales et autres créances, les instruments financiers dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

Sont exclus les impôts différés, les instruments financiers dérivés, les dettes d'impôts courants, les dettes commerciales et autres dettes.

NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	84 058	76 856
Acquisitions	-	2 263
Dépenses capitalisées	13 588	5 430
Reclassement provenant des immeubles de stock (note 11)	-	1 029
Cessions (note 20)	-	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	2 836	-1 520
A LA CLÔTURE	100 482	84 058

En 2024, Banimmo n'a réalisé aucune acquisition ou cession d'immeuble de placement.

€ 13,2 millions des dépenses capitalisées se rapportent à la construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS. D'autres part, certains travaux de finition ont été réalisés sur l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO et des travaux d'amélioration ont été réalisés sur l'immeuble Networks Forest.

Pour une description des immeubles cités, il faut se reporter à la première partie du rapport financier.

La détermination de la juste valeur est appuyée sur des indicateurs de marché, et son évaluation est fournie par des experts indépendants ayant une qualité professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement détenus. Cette approche est décrite dans la note 2 point C.

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données d'entrée de niveau 2 sur l'échelle de juste valeur (IFRS 13).

- Les données d'entrée de **niveau 1** s'entendent des prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Les données d'entrée de **niveau 2** sont des données d'entrée, autres que les prix cotés inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Les données d'entrée de **niveau 3** sont les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui sont fondées sur des données non observables.

En conséquence la juste valeur est classée dans son ensemble au niveau 3. L'objectif de l'évaluation de la juste valeur demeure le même, à savoir l'estimation d'un prix de sortie du point de vue d'un intervenant du marché qui détient l'actif. Ainsi, les données d'entrée non observables reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses concernant le risque.

Les évaluations de la juste valeur utilisant de manière significative des données d'entrée non observables (niveau 3) font l'objet d'une analyse de sensibilité quant à l'impact des évaluations sur les pertes et profits ou autres éléments du résultat global de la période.

Le portefeuille d'immeubles de placement est évalué au 31 décembre 2024 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que des immeubles (Da Vinci H3, Networks Forest, Networks Gent One et Two, NETWORKS Gent ATMOS bâtiments Tropos, Mesos et Statos) qui sont des actifs très différents ayant un taux de capitalisation et une valeur locative spécifique. Etablir une moyenne pondérée des informations quantitatives n'apporterait aucune information au lecteur. De ce fait, pour chaque immeuble nous avons fait varier le taux d'actualisation de 50 points et la valeur locative de 5%.

Une variation positive de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation négative de € 7,5 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation positive de € 8,8 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

De même, une variation positive de 5% de la valeur locative entraînerait une variation positive de € 5,2 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 5% de la valeur locative entraînerait une variation négative de € 5,2 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

Les niveaux de valeur locative estimée et de taux de capitalisation des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

NOTE 7 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 000)	Droits d'usage des contrats de location	Installations techniques, mobilier et ma- tériel roulant	Autres immobi- lisations corporelles	Total
Au 1^{er} janvier 2023				
Valeur d'acquisition	515	1 568	-	2 083
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 181	-1 552	-	-1 733
VALEUR NETTE	334	16	-	350
Exercice comptable 2023				
Valeur nette à l'ouverture	334	16	-	350
Acquisitions	-	9	-	9
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 56	- 6	-	- 62
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	278	18	-	297
Au 31 décembre 2023				
Valeur d'acquisition	515	1 577	-	2 092
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 237	-1 558	-	-1 795
VALEUR NETTE	278	18	-	297
Exercice comptable 2024				
Valeur nette à l'ouverture	278	18	-	297
Acquisitions	-	4	-	4
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 54	- 6	-	- 60
VALEUR NETTE À LA CLÔTURE	224	17	-	241
Au 31 décembre 2024				
Valeur d'acquisition	515	1 581	-	2 096
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 291	-1 564	-	-1 855
VALEUR NETTE	224	17	-	241

Les droits d'usage sur les contrats de location dans lesquelles le Groupe intervient en tant que preneur portant sur les espaces de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et les emplacements de parking y attenants sont classés dans la rubrique « Immobilisations corporelles ». Ces droits d'usage sont valorisés au coût amorti (IFRS 16).

En 2023 et 2024 ces droits d'usage se rapportent à la prise en location d'une surface de bureau destinée au siège social de Banimmo dont la prise d'effet est datée du 1er novembre 2019.

Les droits d'usages dans lesquels le groupe intervient en tant que preneur et portant sur les voitures et les copieurs sont considérés comme immatériels.

La dotation aux amortissements des installations techniques, du mobilier et du matériel informatique est affectée aux charges administratives.

NOTE 8 : PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	5 346	5 243
Acquisitions	-	-
Augmentations de capital	-	-
Cessions	-	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 182	192
Reprise de / (Réductions de valeur) sur les coentreprises et entreprises associées	-	-
Dividendes reçus	-	-
Changement de périmètre de consolidation	- 67	- 89
A LA CLÔTURE	5 097	5 346
Dont :		
Valeur comptable des titres cotés	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-

Au 31 décembre 2024, Banimmo détient l'entreprise associée Grondbank The Loop SA pour une valeur comptable de € 5,1 millions et l'entreprise associée Urbanove Shopping Development SA pour une valeur comptable nulle.

1. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP SA : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,2 MILLION

L'entreprise associée Grondbank The Loop a conclu des accords de développement pour Veld 3 Oost et Veld 5 Oost à Gand. La commercialisation du Veld 5 Oost a commencé avec les deux premiers développements qui ont été réalisés (immeubles livrés à Deloitte et à Vlaamse Milieumaatschappij). Par la suite la société Grondbank The Loop a apporté en nature à la société liée Espevelo1 un terrain sur lequel ont été développés et commercialisés les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO ainsi qu'un terrain à la société liée Espevelo2 sur lequel le développement du projet NETWORKS Gent ATMOS comprenant cinq immeubles est en cours de construction.

En 2024 la société Grondbank The Loop a également apporté en nature à la société liée Espevelo3 un terrain sur lequel la construction de l'immeuble Farys est en cours de construction (voir note 6 et 11).

Le résultat négatif est dû aux frais de structures de la société et à des travaux réalisés au niveau de l'infrastructure du site, le tout compensé en partie par la plus-value réalisée sur l'apport en nature du terrain cité plus haut.

2. ENTREPRISE ASSOCIÉE ESPEVELO3 SA

L'entreprise associée Espevelo3 a été créée en 2022 afin d'y développer un immeuble de type bureau avec laboratoire d'environ 10.500 m² sous réserve de l'obtention du permis d'environnement nécessaire. Cet immeuble fait l'objet d'un accord de vente conditionnelle avec la compagnie des eaux Farys.

En 2024 le terrain, sur lequel cet immeuble est en cours de construction, a été apporté par l'entreprise associée Grondbank The Loop suite à l'obtention des permis.

Entretemps la société Banimmo est devenue détentrice de 82,5% des participations de la société Espevelo3 qui est donc devenue une société liée, consolidée selon la méthode de l'intégration globale (voir note 31).

3. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (URBANOVE)

a. Plan de réorganisation judiciaire

La valeur consolidée de l'entreprise associée Urbanove dans les comptes de Banimmo a été entièrement dépréciée en 2014. Cette décision résultait d'importantes pertes de valeur constatées par Urbanove sur les projets portés par ses filiales à Namur et Verviers.

Fin 2016, Banimmo et ses partenaires ont obtenu un jugement d'homologation des plans de réorganisation judiciaire (procédure de réorganisation judiciaire obtenue courant 2016 pour l'entreprise associée Urbanove et ses filiales). Ce plan de réorganisation a été mis en œuvre au cours de l'année 2017, d'une part par la reprise du projet « Le Côté verre » à Namur par Besix Red (pôle de développement immobilier du groupe Besix) et d'autre part par la reprise du projet « Au Fil de l'eau » à Verviers par la société City Mall.

Banimmo et ses coactionnaires continuent aujourd'hui à détenir Urbanove et sa filiale pour assurer le suivi des engagements pris par les repreneurs des projets.

Depuis fin 2016, Banimmo n'a plus la moindre exposition au risque Urbanove.

b. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove

Valeur en quote part 100% (en € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Consolidation
Actifs non courants	-	1	1
Actifs Courants	150	82	232
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	150	82	232
Fonds propres	-2 963	-1 115	-4 078
passifs non courants	3 098	20	3 118
- dont passifs financiers non courants	3 098	20	3 118
Passifs courants	15	1 178	1 193
- dont passifs financiers courants	-	885	885
Charges	7	111	118
- dont amortissements	-	-	-
- dont charges d'intérêts	-	38	38
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-
Produits	-	-	-
- dont produits d'intérêts	-	-	-
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-
Résultats nets des activités poursuivies	-7	-111	-118
Résultat net après impôt des activités non poursuivies	-	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-	-
Résultat global total	-7	-111	-118
Pourcentage d'intérêt de Banimmo	44,38%	44,12%	
Résultat quote part Banimmo (voir note 8)	-3	-49	-52

PARTICIPATIONS, QUOTE-PART DÉTENUE (EN MILLIERS D'EUROS)

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
2024								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 991	NC	376	-	50	- 67
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	105	C	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	- 115
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	-	C	268	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	347	C	1 189	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								- 182

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs	*	Passifs	Chiffre d'affaires	Partici- pation (%)	Quote-part du Groupe dans le résultat net (1)
2023								
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	2 033	NC	354	-	50	58
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	59	C	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	134
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	1	C	252	-		
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	355	C	1 141	-		
Quote part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées								192

* NC = non courant, C = courant.

(1) La quote-part de Banimmo dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées tient compte de l'alignement aux méthodes comptables du Groupe, des ajustements provenant de dates de clôture de comptes différentes de celles du Groupe et de l'intégration, le cas échéant, du résultat des filiales de ces sociétés.

NOTE 9 : ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en € 000)	2024	2023
Prêts à long terme	508	1 258
Autres actifs financiers à long terme	-	-
Prêts à court terme	46	46
Actifs financiers disponibles à la vente	2 940	3 081
A LA CLÔTURE	3 494	4 385

A. PRÊTS À LONG TERME

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	1 258	438
Prêts consentis pendant l'exercice	2	785
Remboursements reçus	- 780	-
Produits d'intérêts	28	36
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Réduction de valeur sur créance	-	-
Transfert vers prêts à court terme	-	-
A LA CLÔTURE	508	1 258

En 2024, les prêts à long terme concernent les avances de trésorerie que Banimmo a consenties à l'entreprise associée Grondbank The Loop à hauteur de € 0,5 million (€ 0,48 million en 2021). Leur évolution s'explique principalement par la capitalisation des intérêts.

Banimmo a reçu cette année une avance de trésorerie de € 0,02 million qu'elle avait consentie l'année précédente à l'entreprise associée Les Rives de Verviers.

L'avance de € 0,75 million de trésorerie que Banimmo avait consentie à la société Espevelo3 est éliminée étant donné que cette société était consolidée par mise en équivalence (entreprises associée) en 2023 et est consolidée par intégration globale (entreprise liée) en 2024 (voir note 31).

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SA FILIALE

Banimmo n'a plus aucune exposition sur le groupe Urbanove (voir la note 8 en ce qui concerne la valeur de la participation dans le groupe Urbanove).

B. PRÊTS À COURT TERME

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	46	1 095
Prêts consentis pendant l'exercice	-	-
Remboursements reçus	-	-1 049
Transfert des prêts à long terme	-	-
Changement de périmètre de consolidation	-	-
Produits d'intérêts	-	-
A LA CLÔTURE	46	46

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2024.

Au 31 décembre 2024, les prêts à court terme se rapportent uniquement à des proratas d'intérêts sur les prêts à long terme.

C. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	3 081	3 389
Acquisitions	-	-
Cessions / remboursements	- 23	-
Transfert de/vers une autre rubrique (note 8)	-	-
Changement de périmètre de consolidation (note 31)	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé directement dans les capitaux propres	-	-
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	- 118	- 308
A LA CLÔTURE	2 940	3 081
Dont actions détenues à court terme	-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE DÉTENUS À LONG TERME	2 940	3 081

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers. Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof-Petercam. En 2024, outre un remboursement € 0,02 million, cette expertise a fait apparaître une diminution de la valeur des certificats.

Une perte de juste valeur de € 0,12 million a donc été comptabilisée.

Les certificats ont une valeur de € 2,9 millions au 31 décembre 2024.

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant de € 3,5 millions (€ 4,4 millions en 2023) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 0,5 million (€ 1,3 millions en 2023) et des actifs financiers disponibles à la vente, détenus à long terme de € 2,9 millions (€ 3,1 millions en 2023).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 0,05 million au bilan au 31 décembre 2024 (€ 0,05 million en 2023) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme.

NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES

Les créances commerciales et autres créances s'analysent comme suit :

(en € 000)	2024	2023
Créances commerciales brutes	4 655	4 790
Réductions de valeur sur créances douteuses	- 930	- 804
Créances commerciales nettes	3 725	3 986
Comptes de régularisation	593	787
Autres créances	2 766	2 964
CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES CRÉANCES	7 085	7 737
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 636	-1 937
Créances commerciales et autres créances courantes	5 449	5 800

Le solde des créances commerciales est composé essentiellement de loyers et décomptes de charges locatives facturés mais non encaissés, de factures à établir et de créances douteuses pour lesquelles des réductions de valeur ont été actées.

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 0,7 million en 2024 (€ 0,6 million en 2022) et concernent principalement la T.V.A. à récupérer sur les honoraires liés à la construction des immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS et Farys.

Les créances non courantes sont composées des linéarisations de loyers, honoraires et travaux pour € 1,6 millions portant essentiellement sur les locations les plus récentes de l'immeuble NETWORKS Forest, l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO et l'immeuble DA VINCI H5 ;

La valeur comptable des créances représente une bonne approximation de leur juste valeur (note 3).

Vu son portefeuille diversifié, Banimmo n'a pas de risque de concentration sur un client particulier. De plus, avant chaque signature d'un contrat de bail, une analyse de la qualité du locataire est effectuée en interne.

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 1,1 million dont € 1,0 million avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de € 0,1 million avec un retard de paiement supérieur à 3 mois.

Pour ses créances commerciales locataires, Banimmo estime que le risque de crédit est faible vu que le taux de défaut de son portefeuille est historiquement très bas.

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	930	804
Réductions de valeur sur créances locataires	-	-
Réductions de valeur sur créances liées à des immeubles vendus	-	-
Sortie de périmètre	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-	-
Reprises de montants inutilisés	-	-
A LA CLÔTURE	930	804

Le cas échéant, la dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en 'Autres charges/ produits opérationnels' (note 22) dans le compte de résultat.

NOTE 11 : STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

Les immeubles acquis exclusivement en vue de leur revente se composent principalement des immeubles en développement ou redéveloppement, des immeubles en cours de repositionnement physique et/ou commercial et des terrains destinés à la vente.

Les mouvements d'immeubles en stock peuvent se détailler comme suit :

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	29 256	29 064
Acquisitions	-	1 583
Dépenses capitalisées	14 733	2 382
Reclassement vers les immeubles de placement (note 6)	-	-1 029
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (note 21)	2 053	-2 519
Cessions	-	- 225
Autres éléments liés aux cessions		
A LA CLÔTURE	46 041	29 256

(en € 000)	2024	2023
Prix d'acquisition	53 666	38 933
Réductions de valeur	-7 624	-9 677
A LA CLÔTURE	46 041	29 256

En 2024, Banimmo a fait l'acquisition, par apport en nature d'un montant de € 2,8 millions, d'un terrain à Gand.

Banimmo a obtenu le 14 mars 2024 un permis pour la construction d'un immeuble de bureaux de 10.318 m² avec des laboratoires et des espaces de stockage sur The Loop à Gand. Ce permis est définitif et donc exécutable depuis le 22 avril 2024.

L'obtention du permis exécutoire était la dernière condition résolutoire pour la vente du bâtiment à construire à la société des eaux Farys, qui y établira son siège.

Les travaux de construction, confiés à Algemene Bouw Maes, ont débutés en mai 2024.

Le projet, conçu par Arch&Teco, consiste en un volume de socle surmonté d'un bâtiment en Z de six étages. Le volume du socle contient deux niveaux de parking, des installations logistiques et un vaste laboratoire. Le bâtiment lui-même est compact et se compose de deux ailes reliées par une zone intermédiaire. Les ailes abritent les bureaux. La zone intermédiaire contient la circulation, ainsi que des terrasses extérieures à chaque étage. La zone intermédiaire est reliée au rez-de-chaussée au pavillon d'entrée et à une cour avec un jardin d'eau. La partie non construite du socle sera surmontée d'un vaste jardin sur le toit, accessible depuis le restaurant et les espaces sociaux du bâtiment.

Le projet, qui, comme le projet voisin NETWORKS Gent ATMOS, est aligné sur la taxonomie de l'UE et obtiendra la certification BREEAM Outstanding, est à la pointe de l'innovation durable et s'apprête à redéfinir les références ESG dans le secteur de l'immobilier. Sural a guidé Banimmo dans ce trajet.

L'achèvement du bâtiment est prévu pour le deuxième trimestre 2026.

Des dépenses d'investissements de € 7,2 millions se rapportent à la construction des immeubles Ionos et Exos du projet NETWORKS Gent ATMOS pour un montant de de € 7,2 millions ainsi sur de l'immeuble Farys décrits ci-dessus pour un montant de € 7,3 millions.

Banimmo a également réalisé des dépenses d'investissement sur le terrain à Charleroi pour un montant de € 0,2 million consistant en des frais d'études pour son développement.

RÉDUCTIONS DE VALEUR ET REPRISES DE RÉDUCTIONS DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de reprise de réductions de valeur en 2024 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée si celle-ci est inférieure à leur valeur d'acquisition. Ces ajustements pour un montant total positif de € 2,1 millions, concernent les immeubles : RAKET 40 (€ 0,3 million), BÂLE (€ 0,7 million), DA VINCI H5 (€ 0,6 million), DA VINCI H2 (€ 0,5 million) et Charleroi (€ 0,02million).

En 2024, aucun actif ne répond à la définition de « Commandes en cours d'exécution ».

NOTE 12 : DROITS D'USAGE

Fin 2024, la valorisation des droits d'usage des contrats de location concerne trois catégories d'actifs :

1. Immeubles de placement

Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur le terrain sur lequel Banimmo détient l'immeuble DA Vinci H3 répondant à la définition d'un immeuble de placement, le droit d'usage de ce contrat de location est classé également dans la rubrique « Immeubles de placement » et valorisé à la juste valeur. Ce contrat de location était déjà valorisé selon le même principe que celui édicté par l'IFRS 16 depuis 2013 suite à la cession d'usufruit de l'immeuble érigé sur le terrain (voir explication en note 21).

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2024	2023
CANONS PAYÉS	253	250
Variation de juste valeur des droits d'usage	354	357
Loyers cédés ou escomptés	-254	-250
Charges d'actualisation	153	143
Valeur des droits d'usage	689	790
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-594	-689
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-95	-101
	253	250

2. Immeubles de stock

Banimmo intervient en tant que preneur dans plusieurs contrats de location portant sur des terrains non bâtis ou sur lesquels elle détient un immeuble répondant à la définition d'un immeuble de stock et qui peuvent être cédés. Le droit d'usage de ces contrats de location est classé dans la rubrique « Droits d'usage des contrats de location » et valorisé au coût amorti. Il s'agit des terrains DA Vinci H2, DA Vinci H5, Bâle et Raket 40.

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2024	2023
CANONS PAYÉS	526	526
Amortissements des droits d'usage	371	371
Charges d'actualisation	110	92
Valeur des droits d'usage	4 133	4 504
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-3 171	-3 569
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-397	-415
Différentiel droit d'usage/dettes	-520	-457
	526	526

3. Immobilisations corporelles

Banimmo intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur les locaux hébergeant son siège social et répondant à la définition d'une immobilisation corporelle. Le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique « Immobilisations Corporelles » et valorisé au coût amorti.

Détail des valeurs actives, passives et résultat de ces droits d'usage :

(en € 000)	2024	2023
LOYERS PAYÉS	69	69
Amortissements des droits d'usage	56	56
Charges d'actualisation	13	10
Valeur des droits d'usage	223	278
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-141	-195
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-54	-56
Différentiel droit d'usage/dettes	-28	-24
	69	69

NOTE 13 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2024	2023
Placements à terme	-	-
Liquidités	3 685	16 952
	3 685	16 952

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la situation nette de trésorerie se décompose comme suit :

(en € 000)	2024	2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 685	16 952
Découverts bancaires	-	-
	3 685	16 952

NOTE 14 : CAPITAL

(en € 000)	Nombre d'actions (hors actions propres)	Capital versé	Réserves liées au capital	Total
31 DÉCEMBRE 2022	11 248	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
31 DÉCEMBRE 2023	11 248	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
31 DÉCEMBRE 2024	11 248	30 000	392	30 392

La réserve liée au capital est constituée fin 2024 de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 0,392 million (voir note 15).

Toutes les actions donnent droit uniquement à un dividende ordinaire.

À l'exception des actions, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détenait au 31 décembre 2024, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2024, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action donne droit à un vote.

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	2024	2023
NON COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	26 280	27 860
Emprunts obligataires — taux fixe	-	24 679
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 000	15 000
	41 280	67 539
COURANTES		
Emprunts bancaires — taux flottant	1 765	1 815
Découvert bancaire	-	-
Emprunts obligataires — taux fixe	36 819	91
Emprunts entreprises liées - taux fixe	437	427
Autres dettes financières	1	1
	39 022	2 335
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	80 302	69 873

A la date de clôture la répartition des emprunts selon leur catégorie de taux d'intérêts est la suivante :

(en € 000)	2024	2023
Emprunts à taux flottant	28 045	29 675
Emprunts à taux fixe	52 256	40 197
Dettes sans intérêt	1	1
	80 302	69 873

Toutes les dettes financières sont en euro et le Groupe n'est donc pas sujet à un risque de change. La valeur comptable des dettes financières courantes et non courantes constitue une bonne approximation de leur juste valeur.

A. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

Les taux d'intérêts applicables sur les emprunts bancaires correspondent au taux Euribor augmenté d'une marge commerciale fixe.

Banimmo bénéficie au 31 décembre 2024 de deux financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- Un financement de l'immeuble RAKET 40 pour un montant nominal total de € 2,75 millions, entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1er juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 2,25 millions.
- Un financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO pour un montant nominal de € 25,1 millions entièrement tirés au 31 décembre 2024. Ce financement a une échéance au 27 février 2026 et prévoit des remboursements annuels de € 1,08 millions. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 1,1 millions et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 24,0 millions.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 31 décembre 2024, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,0 million (même montant qu'en 2023) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 35,2 millions (même montant qu'en 2023).

B. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en € 000)	2024		2023	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Swaps de taux d'intérêts	-	123	-	-
TOTAL	-	123	-	-

Les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs de l'évolution du taux d'intérêts se détaillent comme suit au 31 décembre 2024 :

Période	Dérivé (1) (en € 000)	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
2024 - 2027	IRS	2,39%	Euribor 3 mois	25 110

(1) IRS : swap de taux d'intérêt.

Pour son financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, jusqu'à l'échéance de celle-ci.

La juste valeur de ce produit dérivés de type Swap de taux d'intérêt est négative d'un montant de € 0,123 million.

Banimmo n'a pas appliqué la comptabilité de couverture.

Les instruments financiers sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. Cette actualisation est communiquée par la banque auprès de laquelle l'opération est souscrite. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7 (note 3 C).

La valeur de cet instrument de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. À titre d'exemple, si au 31 décembre 2024 les taux d'intérêt étaient de 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 200.607. À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 200.607 sur la valeur des instruments de couverture.

C. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions. Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50%. Ces obligations pouvaient faire l'objet d'un remboursement anticipé le 2 décembre 2023.

Le produit net de l'émission obligataire est utilisé par Banimmo pour financer le développement de nouveaux projets en attente de financement spécifique et vise à soutenir la stratégie de croissance du groupe en développant le portefeuille d'actifs existant et en procédant à de nouvelles acquisitions dans le futur. Cette émission obligataire contribue à la réorganisation à long terme des moyens de financement du groupe.

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 27,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Dans le courant du premier semestre 2022, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de €12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys.

L'emprunt obligataire ayant comme échéance le 2 décembre 2025, il a été reclassé au 31 décembre 2024 en dettes financières courantes.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2024 est de 44,93%.

D. EMPRUNTS DE SOCIÉTÉS LIÉES

Banimmo a signé en juin 2019 un crédit subordonné de € 15 millions pour une durée de 7 ans au taux de 5%, sans aucune sûreté ni gage.

Ces moyens mis à disposition par Patronale Life, son actionnaire majoritaire, permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

Au 31 décembre 2024, le crédit subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré.

NOTE 16 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôts exigibles et lorsqu'ils concernent la même entité légale ou, en cas de consolidation fiscale, la même autorité fiscale.

(en € 000)	2024	2023
Actifs d'impôts différés	34	-
Passifs d'impôts différés	-	-
TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	34	-

La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :

(en € 000)	2024	2023
A L'OUVERTURE	-	-
(Charges) produits dans le compte de résultats	34	-
Entrée (sortie) de périmètre	-	-
Autres mouvements	-	-
A LA CLÔTURE	34	-

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé. Ceux-ci sont compensés par des impôts différés actifs non comptabilisés à la suite du fait que le groupe n'a pas la certitude que des revenus futurs lui permettront de les utiliser à court ou moyen terme.

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les impôts différés actif ont été calculé sur l'évolution de la valeur de marché des produits dérivés en couverture du crédit bancaire dans la société liée Espevelo 1.

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée comme improbable dans un horizon prévisible et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'estime à € 88,7 millions en 2024 (€ 89,2 millions en 2023).

La diminution en comparaison à l'année 2023 est due à la fusion entre les sociétés liées Banimmo et Conferinvest qui entraîne une annulation de perte fiscale antérieure à hauteur de € 1,9 millions compensée en partie par les résultats fiscaux estimés de l'année 2024.

Le droit fiscal belge a introduit un impôt minimum pour les sociétés dont le bénéfice est supérieur à € 1 million. Ces entreprises ne peuvent désormais plus appliquer entièrement certaines déductions fiscales au-delà de ce montant. Ainsi, les déductions telles que les pertes antérieures et les revenus définitivement taxés reportés sont limités à un montant de € 1 million augmenté de 40% des bénéfices après imputation de ce montant de € 1 million. Par conséquent, 60% des bénéfices dépassant ce million d'euros ne peuvent plus être neutralisés par les déductions précitées. Aucune opération de cession d'immeuble n'est en cours ou prévue dans un avenir proche et qui entrainerait l'application de cette limitation de déduction.

Vu la nature des opérations du groupe, cette mesure fiscale n'a pas de conséquence significative sur les différences entre la valeur fiscale et la valeur consolidées des immeubles de placement et des immeubles de stock.

NOTE 17 : PROVISIONS

(en € 000)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges/ Légales	Provisions pour dépollution	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2023	-	543	2 529	91	3 163
Moins partie non courante	-	- 543	-2 500	- 91	-3 134
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					-
– entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
– Augmentations des provisions	-	135	-	-	135
– Reprises de montants inutilisés	-	-	- 375	-	- 375
– Utilisations durant l'exercice	-	- 527	-2 125	-	-2 652
AU 31 DÉCEMBRE 2023	-	151	29	91	271
Moins partie non courante	-	- 151	-	- 91	- 242
Partie courante	-	-	29	-	29
Comptabilisées au compte de résultats consolidé :					-
– entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
– Augmentations des provisions	-	-	-	-	-
– Reprises de montants inutilisés	-	-	-	- 26	- 26
– Utilisations durant l'exercice	-	- 54	-	-	- 54
AU 31 DÉCEMBRE 2024	-	98	29	65	191
Moins partie non courante	-	- 98	-	- 65	- 163
Partie courante	-	-	29	-	29

Les garanties fiscales sur cessions immobilières reprennent, le cas échéant, des engagements pris par Banimmo lors de cessions de sociétés immobilières vis-à-vis des acquéreurs. Leur durée équivaut aux délais légaux de prescription fiscale.

Les garanties locatives visent les engagements liés au vide locatif de certaines surfaces des actifs vendus pris par Banimmo vis-à-vis des acquéreurs.

Ainsi, en 2016, lors de la vente de l'immeuble Alma Court, Banimmo a donné à l'acquéreur des garanties de loyer pour les locataires principaux depuis le prochain break jusqu'à la fin du bail. Banimmo avait constitué une provision à concurrence de € 1,5 millions qui reflétait à l'origine la meilleure estimation du risque en fonction des hypothèses retenues en matière d'occupation de l'immeuble sachant que Banimmo reste gestionnaire locatif actif de l'immeuble durant la période garantie.

Entre 2017 et 2023, cette provision a évolué au rythme des utilisations, reprises et nouvelles dotations pour s'élever à une valeur de € 0,2 million fin 2023.

En 2024, l'essentiel des garanties octroyée est arrivé à échéance et ne comporte plus aucun risque pour Banimmo. Seules les surfaces anciennement occupées par Banimmo (ancien siège social) sont encore garanties jusqu'en septembre 2025. Le risque maximal pour Banimmo s'élève donc au 31 décembre 2024 à € 0,1 million si l'on fait l'hypothèse d'un vide locatif total jusqu'à l'échéance en tenant compte des baux de remplacement existants.

En 2024, la provision constituée a été utilisée au cours de cette année à hauteur de € 0,05 million.

La provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2024 à 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en € 000)	2024	2023
Dettes commerciales	13 567	9 650
Dividendes à payer	-	-
Acomptes reçus	120	118
Dettes fiscales	16	16
Dettes sociales	215	58
Dettes de location financement	-	-
Autres dettes	675	188
Loyers à reporter	546	488
Total des dettes commerciales et autres dettes	15 139	10 518
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-2 283	-2 849
DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	12 856	7 669

La majorité des dettes commerciales est payable endéans les 3 mois.

Fin 2024, la dette commerciale non courantes de € 2,3 millions se rapporte au prix d'achat des participations acquise dans la société liée Espevelo3. Cette dette est due au plus proche entre la date de cession de la société et le 22 avril 2026.

Les dettes commerciales non courantes se rapportent :

- Au prix d'achat des participations acquise dans la société liée Espevelo2 pour un montant de € 2,9 millions. Cette dette est due au plus proche entre la date de cession de la société et le 17 février 2025 ;
- A des factures non échues et des factures à recevoir liées aux travaux de construction des 5 immeuble du projet NETWORKS Gent ATMOS (immeubles Tropos, Mesos, Statos, Exos et Ionos), aux travaux de construction de l'immeuble Farys ainsi qu'à des produits locatifs reportés sur les exercices suivants.

NOTE 19 : RÉSULTAT LOCATIF

(en € 000)	2024	2023
Produits locatifs	7 301	5 786
Loyers et droits emphytéotiques	- 26	- 15
Charges sur vacances locatives	- 282	- 473
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1 040	-1 023
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	860	811
Autres charges sur immeubles	- 455	- 465
Récupérations des autres charges sur immeubles	132	55
Reprises et utilisations de provisions	-	-
Charges locatives	- 811	-1 110
RÉSULTAT LOCATIF	6 490	4 676

L'augmentation des revenus locatifs a augmenté en 2024 suite à la prolongation de l'usufruit par la Commission Européenne sur l'immeuble Da Vinci H3. Cette prolongation a pris effet le 25 septembre 2023 avec une échéance le 31 mai 2032 et n'apportant que 3 mois de revenus en 2023 pour 12 mois en 2024.

D'autres contrat de bail pour les immeubles NETWORKS Forest et NETWORKS Gent ONE & TWO ont également démarré dans le courant de l'année 2023, n'apportant cette année là que des revenus partiels.

Les charges locatives sont en diminution et sont influencées essentiellement par la diminution des surfaces vacantes des immeubles NETWORKS Forest et NETWORKS Gent ONE & TWO.

NOTE 20 : RÉSULTAT NET DES CESSIONS

A. SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

(en € 000)	2024	2023
Résultat net de cessions d'immeubles de placement	-	-
Résultat net de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Résultat net de cessions d'immeubles de stock	-	-
Résultat net des commandes en cours d'exécution	-	-
	-	-

En ce qui concerne les immeubles de placement :

(en € 000)	2024	2023
Produits de cessions d'immeubles de placement	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Juste valeur des immeubles de placement cédés	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
	-	-

En ce qui concerne les immobilisations corporelles :

(en € 000)	2024	2023
Produits de cessions d'immobilisations corporelles	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées	-	-
Dotations et reprises de provisions	-	-
	-	-

Et en ce qui concerne les stocks :

(en € 000)	2024	2023
Produits de cessions des immeubles de stocks	-	-
Autres produits liés aux cessions	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable des immeubles en stock cédés	-	-
Dotations et reprises de réductions de valeur	-	-
	-	-

Et en ce qui concerne les commandes en cours d'exécution :

(en € 000)	2024	2023
Produits des commandes en cours d'exécution	-	-
Autres produits liés aux commandes en cours d'exécution	-	-
Coûts des transactions	-	-
Prix de revient des commandes en cours d'exécution	-	-
	-	-

B. DE PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES LIÉES

(en € 000)	2024	2023
Produits de cessions des coentreprises et entreprises associées	-	-
Coûts des transactions	-	-
Valeur nette comptable de titres cédés	-	-
	-	-

NOTE 21 : PROFITS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2024	2023
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	2 836	-1 520

Immeuble « AVENUE BOURGET 1 À EVERE (DA VINCI H3) »

Depuis 2012, les droits résiduels du bien Da Vinci H3 sont valorisés par l'expert immobilier à sur base d'une valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34.000m² (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional d'Affectation du Sol) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit, à l'origine jusqu'en 2023, et maintenant jusqu'en 2032.

Banimmo n'a pas la pleine propriété mais seulement le droit réel :

La nue-propriété et le droit réel sont deux vases communicants dans lesquels

- le droit réel au départ contient l'essentiel de la valeur, alors qu'il y a encore une longue période pendant laquelle il a la jouissance du terrain ;
- tout au long de la vie du régime, la valeur passera systématiquement du titulaire du droit réel au nu-propriétaire ;
- par défaut, l'expert indépendant qui détermine la valeur de marché s'attend à une diminution dans le temps, si tous les autres facteurs restent constants.

Depuis 2012, plusieurs facteurs combinés entraînent une évolution de la valeur résiduelle à la hausse ou à la baisse.

Le 11 mai 2023, la prolongation de l'usufruit par la Commission européenne sur l'immeuble Da Vinci H3, a été signée, prenant effet le 25 septembre 2023 jusqu'au 31 mai 2032. Outre la valeur résiduelle de l'immeuble à l'issue de cette prolongation, la valorisation tient maintenant compte également de l'actualisation des revenus locatifs que se procura Banimmo sur les 10 prochaines années.

La valeur de marché de cet immeuble est restée stable par rapport à 2023. Une variation négative de juste valeur d'un montant de € 0,3 millions est due l'application d'IFRS 16 sur le contrat d'emphytéose du terrain.

Immeuble « NETWORKS Forest »

Une augmentation du Yield pour cet immeuble a engendré une variation négative de juste valeur de € 1,1 millions.

Immeubles « NETWORKS Gent ONE & TWO »

Une augmentation du Yield pour cet immeuble a engendré une variation négative de juste valeur de € 0,9 millions.

Immeubles « NETWORKS Gent ATMOS »

Les trois immeubles valorisés en tant qu'immeuble de placement de ce projet en construction (voir note 6) ont été évalués pour la première fois au 31 décembre 2023 dans leur état actuel.

En 2024, alors que ces immeubles sont en cours de construction, l'évaluation a permis de reconnaître une augmentation de leur valeur de marché. Globalement ces trois immeubles ont engendré une augmentation de juste valeur de € 5,1 millions.

B. SUR IMMEUBLES EN STOCK

(en € 000)	2024	2023
Dotations aux réductions de valeur	2 038	-6 629
Reprises de réductions de valeur	15	4 110
	2 053	-2 519

Les immeubles en stock sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation (IAS 2). Le coût et la valeur nette de réalisation sont déterminés conformément aux méthodes comptables résumées en note 2.

En 2024, des reprises de réductions de valeur ont été comptabilisée sur les immeubles :

- BÂLE pour un montant de € 0,7 million
- DA VINCI H5 pour un montant de € 0,6 million
- DA VINCI H2 pour un montant de € 0,5 million
- RAKET 40 pour un montant de € 0,3 million
- le terrain à CHARLEROI pour un montant de € 0,02 million.

Ces gains de valeur sont principalement dues à une diminution du yield entre fin 2023 et fin 2024.

Banimmo n'a pas connaissance d'autres sources majeures d'incertitudes relatives aux estimations à la fin de période.

NOTE 22 : AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit :

(en € 000)	2024	2023
Autres (produits) charges sur immeubles non loués	21	31
Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes	- 5	2 654
Dotations aux provisions	- 53	188
Reprises et utilisations de provisions	- 37	-3 080
Réductions de valeur et pertes sur créances liées à des cessions immobilières	126	-
Reprises de réductions de valeur sur créances liées à des cessions immobilières	-	-
Réductions de valeur et pertes sur créances commerciales	-	-
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-	-
	53	- 207

En 2024, le poste « Autres produits et charges sur immeubles non loués » se rapporte aux parties vacantes des immeubles n'apportant aucun revenu locatif. Ces charges portent principalement sur des frais d'entretien des terrains Bâle AES, Ans Bonne Fortune et le terrain à Charleroi.

Le poste « Autres produits et charges sur immeubles vendus les années précédentes » concerne, à hauteur de € 0,1 million, les charges liées aux indemnités versées à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » dans le cadre de la garantie locative octroyée dans la convention de cession. Ces charges sont cependant entièrement compensées sous le poste « Reprises et utilisations de provisions ».

Ce poste peut reprendre également des charges sur d'autres anciens immeubles dans lesquelles le groupe doit intervenir.

Le poste de « Reprises et utilisations de provisions » se rapporte en 2024 à l'utilisation de la provision constituée en 2019 pour couvrir les indemnités locatives à payer à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » mentionnée ci-dessus (Voir également note 17).

NOTE 23 : CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en € 000)	2024	2023
Frais de personnel et honoraires de l'OCGJ (note 24)	1 701	1 801
Biens et services divers	2 565	2 704
Frais d'études de dossiers	-	-
Amortissements sur immobilisations corporelles	6	6
Amortissements sur immobilisations incorporelles	20	22
	4 292	4 534

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 4,3 millions contre € 4,5 millions fin 2023. Cette légère baisse est la suite d'une diminution d'honoraires et de certains postes budgétés qui n'ont pas été utilisés.

NOTE 24 : FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DE L'ORGANE COLLÉGIAL DE GESTION JOURNALIÈRE (OCGJ)

(en € 000)	2024	2023
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires de l'OCGJ	-1 487	-1 625
Charges de sécurité sociale	- 129	- 95
Charges de retraite - régime à cotisations définies	- 28	- 31
Autres	- 58	- 51
	-1 701	-1 801
EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL	7	7

Les frais de personnel et les honoraires du comité de direction sont en légère baisse par rapport à 2023, suite au départ d'un membre du personnel.

Les ressources humaines administratives sont mises à disposition de Banimmo par la société Patronale Life par une convention SLA conclue au mois d'août 2019, ne laissant dans Banimmo que les ressources humaines immobilières de développement et de commercialisation. Cette stratégie permet la rationalisation des services administratifs dans l'ensemble du groupe Patronale.

NOTE 25 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en € 000)	2024	2023
Charges d'intérêts sur:		
– Emprunts bancaires	1 632	1 377
– Emprunts auprès des entreprises liées	750	742
– Ligne de crédit	1	-
– Emprunts obligataires	1 210	1 125
– Autres dettes financières	-	-
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	178	195
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	-	-
- (Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	- 149	-
- (reprise de) Réduction de valeurs sur les créances	-	-
Charges financières	3 623	3 439
Revenus d'intérêts	- 210	- 440
Autres produits financiers	-	- 641
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	-
Dotations / (reprises) provisions pour risques et charges sur actifs financiers	-	-
(Gains) / pertes sur réalisation d'actifs financiers	-	-
Produits financiers	- 210	-1 081
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES	3 413	2 358

La majeure partie des dettes financières sont porteuses d'un intérêt fixe insensible à la variation des taux d'intérêts du marché.

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires comprennent le coût des obligations émises en décembre 2020 pour une durée de 5 ans au taux fixe de 4,50%. (Voir note 15). En 2023, Banimmo a racheté à Patronale Life de ses propres obligations à concurrence de € 25,3 millions.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de €12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys.

Les intérêts sur emprunts auprès des entreprises liées se rapportent aux emprunts envers la société Patronale, actionnaire majoritaire du groupe Banimmo (voir note 15. C.).

Pour son financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO basé sur des taux flottant (voir note 15), Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, jusqu'à l'échéance de celle-ci. Cette couverture implique une charge de € 0,15 millions en 2024 suite à l'ajustement à la juste valeur de la diminution récente des taux d'intérêts.

Le résultat financier de Banimmo n'est que très faiblement sensible aux variations des taux d'intérêts. Une hausse/baisse des taux d'intérêts variables de 50 points de base (0,50 %) aurait un impact de € 0,02 millions sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait un impact non significatif sur les revenus d'intérêts.

NOTE 26 : IMPÔTS

A. VENTILATION DES IMPÔTS

L'impôt de l'exercice se décompose comme suit :

(en € 000)	2024	2023
Impôts courants	- 39	- 83
Impôts différés	- 34	-
	- 73	- 83

B. RAPPROCHEMENT ENTRE LE TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE ET LE TAUX D'IMPÔT EFFECTIF

Le montant de l'impôt sur le résultat du Groupe est différent du montant théorique qui résulterait du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéficiaires des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en € 000)	2024	2023
Résultat avant impôts	2 876	-6 499
Taux de l'impôt	25,00	25,00
Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire	- 719	1 625
Ajustements d'impôts:		
– attribuables aux produits non imposables	946	847
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 46	48
– quote-part dans le résultat des activités non poursuivies	-	-
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	103	-
– sur résultats d'exercices antérieurs	77	138
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	- 108	- 16
– sur variations de juste valeur non imposable	680	- 457
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	- 857	-2 103
– autres ajustements	-	-
Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice	76	83
Résultat avant impôts	2 876	-6 499
Taux d'impôt effectif	-2,64	1,27

Toutes les sociétés du groupe Banimmo sont soumises à la réglementation fiscale belge. Le taux moyen pondéré de l'impôt est calculé sur base de la réglementation belge en vigueur à la date de clôture.

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation ou non (i) de la valorisation des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement.

(en € 000)	2024	2023
Résultat net de la période	2 949	-6 417
Autres variations des réserves avec effet fiscal	-	-
Effet fiscal	-	-
Autres variations des réserves sans effet fiscal	-	-
Résultat net global, net d'impôts	2 949	-6 417

Information IFRIC 23

Banimmo n'a pas connaissance de risque fiscal spécifique dans le cadre de ses opérations pouvant avoir un impact significatif sur les états financiers.

NOTE 27 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions, hors actions propres.

Il n'existe aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action de sorte que le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

(en € 000)	2024	2023
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	2 962	-6 417
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	2 962	-6 417
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)	11 249 924	11 249 924
Résultat de base et dilué par action (en €)	0,26	-0,57

NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2023, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2024 représente la proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025.

(en € 000)	2024	2023
Dividende ordinaire par action	-	-
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	-	-
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre (en actions)	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	-	-

NOTE 29 : PASSIFS LATENTS

Le Groupe a des passifs éventuels se rapportant à des actions en justice dans le cadre habituel de ses activités.

Sur base de la situation au 31 décembre 2024, le groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés dans les comptes consolidés (note 17).

NOTE 30 : DROITS ET ENGAGEMENTS

A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Fin 2024 il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

B. ENGAGEMENTS RÉSULTANTS DE CONTRATS DE LOCATION DANS LESQUELS BANIMMO EST LE PRENEUR

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12).

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale).

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs et donc, non valorisés sous IFRS 16.

C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 1,5 millions en 2024 (même montant en 2023).

D. AUTRES ENGAGEMENTS

Autres engagements donnés

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles dans la matière.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2024 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,7 millions et une promesse d'inscription hypothécaire de € 36,7 millions afin de garantir ses emprunts bancaires.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent à € 2,5 millions en 2024, même montant en 2023).

Dans le cadre de son emprunt obligataire et de sa ligne de crédit, Banimmo doit respecter certains covenants bancaires. Des informations à ce sujet sont données dans la note 15.

E. AUTRES DROITS

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en € 000)	2024	2023
A moins d'un an	6 834	6 530
Entre 1 an et 5 ans	21 472	23 563
A plus de 5 ans	3 048	5 980

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autres le remboursement des financements octroyés aux filiales de l'entreprise associée Urbanove pendant la procédure de réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances sur lesquelles porte ce droit a fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

F. AUTRES ENGAGEMENTS

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions.

Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove.

Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant.

Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise.

De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à 0,00 (voir note 18).

Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

NOTE 31 : STRUCTURE DU GROUPE

FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays			% d'intérêts 31.12.2024	% d'intérêts 31.12.2023
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Société liée	Contrôle		
COMULEX SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA (Fusion avec Banimmo en 2024)	Belgique	Société liée	Contrôle	0,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO2 SA	Belgique	Société liée	Contrôle	82,50%	100,00%
ESPEVELO3 SA (première intégration en 2024)	Belgique	Société liée	Contrôle	82,50%	0,00%

Evaluation du contrôle

Ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo.

À la suite de l'acquisition de 82,5% des participation de la société Espevelo3, Banimmo a pris le contrôle de cette société développant le projet Farys (voir note 11).

La société liée Immo Properties Services dont l'activité consistait en la gestion locative de immeubles du groupe Banimmo a fusionné avec sa société mère Banimmo.

COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays		Nature du contrôle	% d'intérêts 31.12.2024	% d'intérêts 31.12.2023
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée		75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten		25,04%	25,04%
ESPEVELO3 SA (devenue société liée en 2024 - vois ci-dessus)	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten	Influence notable	0,00%	62,55%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique			50,00%	50,00%
URBANOVE SA	Belgique	Entreprise associée		48,33%	48,33%
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove		48,63%	48,63%

Evaluation du contrôle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management et Grondbank The Loop

Banimmo détient directement 50% de Schoonmeers-Bugten et 25% indirectement au travers d'une participation de 50% dans Project Development Survey and Management qui détient les autres 50% de Schoonmeers-Bugten.

Schoonmeers-Bugten détient une participation directe de 33,38% dans Grondbank The Loop et sogent détient le solde des actions (66,62%). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten et Project Development Survey and Management ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop. La valeur de ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop dans lesquelles Banimmo n'exerce qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'exerce qu'une influence notable sur l'ensemble de ces trois sociétés.

Groupe Urbanove

Depuis 2015, Banimmo a un intérêt de 44,38% dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans les filiales de cette dernière, un intérêt de 44,70% dans la société Les Rives de Verviers et de 46,60% dans la société Le Coté Verre.

Au premier semestre 2017, en application du jugement d'homologation du plan de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove SA et de sa filiale Le Côté Verre SA, la société Urbanove SA a procédé à la cession des participations qu'elle détenait dans la société Le Côté Verre SA (voir note 8).

Le solde des participations de la société Urbanove Shopping Development est réparti entre 6 autres actionnaires.

Banimmo a le droit de nommer 2 administrateurs sur un total de 5. Un pacte d'actionnaires limite les pouvoirs de Banimmo et répartit ces pouvoirs de telle façon que Banimmo ne puisse prendre aucune décision sans l'accord d'au moins deux autres administrateurs en ce qui concerne les décisions de gestion journalière et sans l'accord de tous les autres administrateurs en ce qui concerne une liste exhaustive de décisions reprises dans le pacte d'actionnaires. Ces éléments justifient le fait que Banimmo considère qu'elle ait une influence notable sur le groupe Urbanove en tant qu'entreprise associée.

Espevelo2

En 2022, la société Espevelo2 a été constituée en vue du développement de 5 immeubles sur un terrain qui sera apporté par l'entreprise associée Grondbank The Loop en 2023. Mise à part sa création, il n'y a eu aucune activité dans cette société en 2022. En 2023, Grondbank The Loop a fait un apport en nature du terrain sur lequel seront érigés les immeubles. Par la suite Schoonmeers-Bugten a cédé l'intégralité de sa participation à Banimmo et sogent, et Grondbank The Loop la plus grande partie de sa participation également à Banimmo et à sogent, de telle manière que la société Espevelo2 est maintenant détenue à 80% par Banimmo, à 10% par Grondbank The Loop et à 10% par sogent. De ce fait Banimmo a pris le contrôle de la société qui est maintenant une entreprise liée intégrée dans la consolidation (voir rubrique ci-dessus : « FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE »).

Espevelo3

En 2022, la société Espevelo2 a été constituée en vue du développement d'un immeuble sur un terrain qui sera apporté par l'entreprise associée Grondbank The Loop en 2023. Mise à part sa création, il n'y a eu aucune activité dans cette société en 2023.

En 2024, suite à la vente d'action par Grondbank The Loop à Banimmo, la société Espevelo3 est devenue une société liée à Banimmo (voir ci-dessus).

NOTE 32 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

En 2024, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 0,08 million.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

B. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les rémunérations et autres avantages et indemnités des membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et des administrateurs s'élevaient à :

(en € 000)	2024	2023
Honoraires et rémunération de l'Organe Collégial de Gestion Journalière	1 030	941
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	182	158
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (missions spécifiques)	-	-
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	117	98

Rémunération du management exécutif

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, octroyée par la société et ses filiales aux membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière (soit au total 3 personnes) s'élève en 2024 à un montant total de € 1.030.415 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui a été octroyé au CEO, Lares Real Estate BV, représentée par Laurent Calonne, pour l'année 2024 s'élève à € 365.206.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière est de € 665.209. Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

C. PRÊTS CONSENTIS À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2024	2023
Schoonmeers-Bugten SA	376	354
PDSM SCARL	132	124
Espevelo3 SA	-	760
Les rives de Verviers SA	-	20
Total des prêts consentis à des parties liées	508	1 258
Produits d'intérêts sur les prêts consentis		
Schoonmeers-Bugten SA	22	19
PDSM SCARL	6	6
Espevelo3 SA	-	10
Les rives de Verviers SA	-	-
Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis	28	35

Les prêts aux autres entreprises associées n'ont pas d'échéance.

Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6%. Aucune garantie n'a été reçue.
- Envers PDSM SRL, au taux fixe de 5%. Aucune garantie n'a été reçue.

D. EMPRUNTS OCTROYÉS PAR LA SOCIÉTÉ-MÈRE

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale a également apporté des moyens financiers au groupe. Ainsi, la société Patronale Life et Banimmo ont conclu un crédit subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage au taux de 5%.

Ces moyens mis à disposition par son actionnaire majoritaire permettent à Banimmo de renforcer ses fonds propres (la ligne de € 15 millions pouvant être assimilée à des fonds propres) et de disposer de moyens pour financer ses projets de construction et de redéveloppement.

E. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions.

Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15).

Les obligations ont été souscrites à hauteur de € 27,9 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat du solde de ses obligations émises à hauteur de € 25,3 millions d'euros. Les obligations sont conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de € 12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys.

L'emprunt obligataire ayant comme échéance le 2 décembre 2025, il a été reclassé au 31 décembre 2024 en dettes financières courante.

Pour son emprunt obligataire, Banimmo s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 75 %. Le ratio à fin 2024 est de 44,93%.

NOTE 33 : STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life SA sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6.828.447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détenait 6.828.447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Depuis cette opération, Patronale Life a acquis 299.565 actions complémentaire sur le marché, ce qui porte son pourcentage de contrôle à 62,77% au 31 décembre 2024.

Patronale Life NV est une compagnie belge d'assurance vie qui peut faire valoir presque un siècle d'expérience dans les hypothèques et la gestion de l'épargne. Elle propose des assurances avec capital garanti et intérêts (branche 21, branche 26), ainsi que des assurances liées à des fonds (branche 23). À côté des différents produits d'assurance, la compagnie propose également des crédits hypothécaires classiques et sociales. Les atouts uniques de Patronale Life résident dans ses choix pour et son expérience avec l'immobilier logistique, l'énergie renouvelable (parcs de panneaux solaires, éoliennes, stations de charges et projets BESS) et les investissements à taux fixes, ainsi que dans sa politique réfléchie de coûts et de distribution. Ainsi, consciemment, elle n'opte pas pour un marketing agressif et travaille avec un réseau d'agents indépendants.

Patronale Life détient plusieurs filiales dont entre autres :

- Patronale Real Estate N.V. (filiale à 100 %) déjà active en tant que propriétaire / investisseur de projets logistiques à Zeebrugge, Harelbeke, Brussel Zedelgem, Wilrijk et Kortenberg, à Brucargo et au Port d'Anvers, avec une valeur d'investissement totale d'environ € 166 millions.
- Energy Solutions Group N.V. (filiale à 61,53%) avec en portefeuille environ 810 MWp en 2023 en parcs de panneaux solaires et éoliennes en Belgique et dans les Pays-Bas.

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE	Actions	Pourcentage
PATRONALE LIFE NV	7 128 012	62,77
André Bosmans Management srl	512 691	4,51
BANIMMO ACTIONS PROPRES	106 620	0,94
Free float		
RESTE DU PUBLIC	3 609 221	31,78
TOTAL	11 356 544	100,00

NOTE 34 : ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT LIÉES

A. ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	
- Emoluments attribués à EY	149.144 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation - Emoluments attribués à EY	0 €
- Missions de conseils fiscaux	
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
- Autres missions d'attestation	
- Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

NOTE 35 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les opérations de l'année 2024 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

1. ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

En 2023, Banimmo a conclu un accord conditionnel de vente pour le terrain de Ans Bonne Fortune. La vente ferme devrait se réaliser dans le courant de l'année 2025.

L'entreprise associée Grondbank The Loop a fait un apport en nature à Banimmo du terrain sur lequel est développé le projet de 5 immeubles de bureau NETWORKS Gent ATMOS. Trois de ces terrains sont valorisés en tant qu'immeuble de placement (Atmos - Tropos, Atmos - Mesos et Atmos - Stratos) et deux en tant qu'immeuble de stock (Atmos - Exos et Atmos - Ionos). Banimmo a démarré en 2023 la construction des cinq immeubles, la réception provisoire est prévue en Q2 2025.

L'entreprise associée Grondbank The Loop également fait un apport en nature à Banimmo du terrain sur lequel est développé un projet d'immeuble de bureaux de 10.318 m² avec des laboratoires et des espaces de stockage. Banimmo a un accord de vente du bâtiment avec la société des eaux Farys, qui y établira son siège. Banimmo a démarré en 2024 les travaux, la réception provisoire est prévue en Q2 2026.

2. CESSIONS

a. Immeubles de placement

Aucune cession d'immeuble de placement n'a été réalisée au cours de l'année 2024.

b. Immeubles de stock

Aucune cession d'immeuble de stock n'a été réalisée au cours de l'année 2024.

c. Cession d'immeubles détenus par les entreprises associées

En 2023, l'entreprise associée Grondbank The Loop a procédé à l'apport en nature du terrain sur lequel est développé l'immeuble Farys (voir ci-dessus).

3. PROJET EN COENTERPRISE

Banimmo n'a plus de projet en cours avec une coentreprise.

4. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de reprises de réductions de valeur en 2024 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces réductions de valeur sont reprises en notes 11 et 21.

5. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les valeurs des immeubles de placement ont été ajustées à la juste valeur (voir note 6 et 21).

IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO ET SES FILIALES

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
NETWORKS FOREST	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
BÂLE AES	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
VELD 12	BE	Immeuble de stock	Frais d'étude	Banimmo sa	100,00%	Pré-développement en cours
DA Vinci - H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
DA Vinci - H3	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
DA Vinci - H5	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Offre conditionnelle de vente
SDEC CHARLEROI	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Acquisition d'une parcelle de terrain - Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
NETWORK FOREST TRÉFOND	BE	Immeuble de placement	Em-phythéose	Comulex sa	100,00%	
NETWORK GHENT ONE ET NETWORK GHENT TWO	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 1 SA	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Gains de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
FARYS	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 3 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
RAKET 40	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)

IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES COENTREPRISES DANS LESQUELLES BANIMMO EST ASSOCIÉE

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année

IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans la coentreprise pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
Veld	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04%	Apport en nature à Espevelo 2 (voir note 8)

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BANIMMO NV POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7b bus 001
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Banimmo NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024, l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 6 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Banimmo NV, comprenant le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que l'état consolidé du résultat global, le bilan consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 170.512 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 2.949 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards

on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.



Shape the future
with confidence

Rapport du commissaire du 10 avril 2025 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Description du point clé de l'audit

Les actifs immobiliers représentent une part significative (86%) des actifs du Groupe. Les actifs immobiliers détenus par Banimmo SA peuvent être des immeubles de placement, des immeubles ou des projets en stock. Chaque classe d'actifs respecte les principes de comptabilisation et d'évaluation selon sa classification (IAS 40 et IAS 2). L'évaluation de la juste valeur ou de la valeur nette de réalisation nécessite l'application d'évaluations ou d'estimations comptables et tient compte d'hypothèses ou de paramètres incertains, y compris ceux inclus dans l'évaluation des risques d'évaluation ou d'une éventuelle perte de valeur. La juste valeur de ces immeubles de placement est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « L'évaluation à la juste valeur » car certains paramètres utilisés pour son évaluation ne sont observables que dans une mesure limitée (taux d'actualisation, taux d'occupation futur, ..).

Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces immeubles de placement ou des immeubles ou des projets en stock, et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées

dans leurs calculs et vérifié avec les contrats relatifs pour un échantillon;

- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon;
- analysés les projets immobiliers sur la base d'études de faisabilité et de rentabilité;
- étudié les changements dans la stratégie de développement de certains actifs et les éventuels reclassements nécessaires.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement, des immeubles ou des projets en stock présentées dans la note annexe 2, 4, 6, 11 et 21 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.



Shape the future
with confidence

Rapport du commissaire du 10 avril 2025 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le

risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.



Shape the future
with confidence

Rapport du commissaire du 10 avril 2025 sur les Comptes Consolidés de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes

conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des

sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- **Chiffres clés**

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.



Shape the future
with confidence

**Rapport du commissaire du 10 avril 2025 sur les Comptes Consolidés
de Banimmo NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)**

**Format électronique unique européen
("ESEF")**

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Banimmo NV au 31 décembre 2024 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 10 avril 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

**Christel
Weymeersch
(Signature)**

Digitally signed by Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), o=BE
Date: 2025.04.10 11:17:01
+0200

Christel Weymeersch *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

25CW0110

COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO SA

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo SA sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 13 mai 2025. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo sa. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles.

BILAN

(en €)	2024	2023
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	81 507 453	56 642 550
Frais d'établissement	10 240	21 410
Immobilisations incorporelles	47 742	47 232
Immobilisations corporelles	20 030 936	21 355 230
Immobilisations financières	61 418 535	35 218 678
ACTIFS CIRCULANTS	17 347 139	29 210 850
Créances à plus d'un an	0	150 000
Stocks et commandes en cours d'exécution	12 019 633	10 784 974
Créances à un an au plus	1 979 931	1 960 877
Placements de trésorerie	304 933	407 469
Valeurs disponibles	627 454	13 988 632
Comptes de régularisation	1 705 192	1 918 898
TOTAL DE L'ACTIF	98 144 596	85 853 400
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	33 426 509	35 503 733
Capital	30 000 000	30 000 000
Prime d'émission	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	0	0
Réserves	6 703 858	6 806 393
Bénéfice reporté	-3 669 482	-1 694 793
Subsides en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	181 251	271 034
Provisions pour risques et charges	181 251	271 034
Impôts différés	0	0
DETTES	64 536 836	50 078 633
Dettes à plus d'un an	17 283 024	42 549 234
Dettes à un an au plus	43 875 326	4 910 640
Comptes de régularisation	3 378 486	2 618 759
TOTAL DU PASSIF	98 144 596	85 853 400

COMPTES DE RÉSULTAT

(en €)	2024	2023
Ventes et prestations	4 907 430	2 806 274
Coût des ventes et prestations	7 805 268	8 819 210
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	-2 897 838	-6 012 936
Produits financiers	2 173 623	2 031 994
Charges financières	2 172 875	1 973 767
BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS	-2 897 090	-5 954 709
Produits non courants	784 224	1 473 470
Charges non courantes	0	0
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	-2 112 866	-4 481 239
Prélèvement sur les impôts différés		
Impôts sur le résultat	35 641	206 450
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	-2 077 225	-4 274 789
TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES		
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	-2 077 225	-4 274 789

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2024	2023
BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER	-3 772 017	-1 691 816
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-2 077 225	-4 274 789
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-1 694 792	2 582 973
PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	-	-
Sur le capital et les primes d'émission	-	-
Sur les réserves	102 535	-
AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES	-	-
A la réserve légale	-	-
Aux autres réserves	-	2 976
RÉSULTAT À REPORTER	-3 669 482	-1 694 792
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	-	-
Rémunération du capital	-	-

ESRS SUSTAINABILITY STATEMENT

General information	139
[DR-01 BP-1] General basis for preparation	139
[DR-02 BP-2] Disclosure in relation to specific circumstances	140
[DR-03 GOV-1] Role of the administrative, management and subsidiary board	141
[DR-04 GOV-2] Due Diligence	142
[DR-05 SBM-1] Strategy, Business model and Value chain	143
[DR-06 SBM-2] Interests and views of stakeholders	147
[DR-07 SBM-3] Impacts & Risks Management	149
[DR-08 SBM-4] Positive impacts and material opportunities	153
[DR-09 IRO-1] Processes to identify and assess material impacts and risks	154
[DR-10 IRO-2] Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement	157
[DR-11 MDR-A MDR-P MDR-M] Policies and actions in relation to sustainability matters	160
[DR-12 MDR-T] Targets in relation to sustainability matters	163
Environmental information	165
EU Taxonomy Regulation	165
[SBM-3 – AR16] Impact and risk management on environmental topics	169
[E1] Material topic: Climate Change	170
[E1-1] Energy consumption and mix	171
[E1-2] GHG emissions	172
[E1-3] GHG compensation	175
[E1-4] Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities	175
Complementary metrics	176
Social information	178
Governance information	180
Lexicon	182

GENERAL INFORMATION

SUSTAINABILITY GOVERNANCE

[DR-01 | BP-1] General basis for preparation

Banimmo integrates its ESG strategy (Environmental, Social, and Governance) throughout the value chain, ensuring that sustainability and social responsibility are embedded at every stage—from financing and permitting to delivery and usage. We describe here below the different activities that were considered in the ESG strategy.

The scope of the report limits to the below mentioned upstream and downstream activities as described in section [DR-05 | SBM-1] Strategy, Business model and Value chain.

Note that minor downstream activities such as minor tenant fit-outs, one-off customer support services, and end-of-life planning for properties not currently within Banimmo's portfolio were excluded due to their limited relevance to the overall materiality of the ESG reporting scope.

Company Structure

Refer to Note 31 of the Financial report.

Omitted information

For data privacy reasons, we do not disclose specific information regarding our tenants' consumption in this report. Additionally, we do not share detailed actions planned per building, as they are considered strategically sensitive. Instead, we provide only consolidated data without disaggregating information at the building level.

[DR-02 | BP-2] Disclosure in relation to specific circumstances

Banimmo's 2024 sustainability statement marks our first year of reporting under the recognised framework: the European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Consequently, direct comparisons with previous years may not always be available.

Time Horizons

No changes to disclose.

Value Chain Estimations

No changes to disclose.

Source of estimation and outcome uncertainty

In preparing this report, certain assumptions, approximations, and judgments were necessary for measurement. For our carbon footprint calculations, some asset data were incomplete, particularly for the last months of the year. In such cases, consumption figures from the corresponding months of the previous year were used as a reference. Employee commuting estimates were based on self-declared information provided by employees. For the embodied carbon of projects, calculations were derived from the Life Cycle Assessment (LCA) conducted by a third party, with operational carbon removed and the duration of construction considered. Each year, we estimate the embodied carbon contribution from the portion of the building constructed during that period.

We do not plan to take corrective actions to refine these approximations, as we consider them sufficiently robust for informed decision-making and effective impact mitigation.

Changes in preparation or presentation of sustainability information

No changes to disclose as it is the first reporting year.

Reporting errors in prior periods

No errors to disclose as it is the first reporting year.

Disclosures stemming from local legislations or generally accepted sustainability reporting pronouncements

Banimmo is only using the ESRS framework for its sustainability statement.

Incorporation by reference

Information is not incorporated by reference.

Use of phase-in provisions

We have not opted for the 'phase-in' relief measures provided under the ESRS framework. Instead, we have ensured that all material topics identified through our double materiality assessment are comprehensively disclosed in this report.

[DR-03 | GOV-1] Role of the administrative, management and subsidiary board

Banimmo has established a governance framework that emphasizes diversity, independence, and expertise in managing sustainability matters.

[AR3] Board Composition:

The section Corporate Governance provides a detailed presentation of the Board. It's composed with 30% female representation and 30% independent members. This composition ensures diverse perspectives, independent oversight, and alignment with governance best practices.

[AR5] Expertise in Sustainability:

Sustainability expertise within the organization is provided by **Sven Dumortier**, a non-executive director with a strong focus on ESG matters, supported by external experts engaged on a assets, projects or corporate level. This ensures that specialized knowledge is available to guide decision-making and strategy implementation.

[AR4] Management Responsibilities:

The executive committee CODB (Collegiate body for daily management), composed of the CEO, COO and CTSO, is responsible for overseeing impacts and risks, setting clear objectives for each project or asset, and monitoring progress. Performance is reviewed on a quarterly basis during management meetings, where adjustments can be made to align with objectives. The CODB reports on a regular basis to the Audit and Risk Committee (implementation, monitoring progress, and ensuring the accuracy of ESG reporting) and the Investment Committee (ensuring that new investments meet the ESG requirements of Banimmo). The variable remuneration of the management is significantly dependent on ESG objectives, and is evaluated annually by the Remuneration Committee.

Additionally, an **annual review** of ESG indicators is presented to the Board of Directors, allowing for refinement of priorities and adaptation of the ESG strategy to meet stakeholder expectations and regulatory developments.

Representation of employees

Banimmo, with fewer than 15 employees, does not have an official employee representative. Dialogue and communication take place directly between employees and the Management.

[DR-04 | GOV-2] Due Diligence

[AR6] Banimmo implements a thorough due diligence process to address sustainability impacts, risks, and opportunities across both project and asset levels.

Project-Level Due Diligence

All developments undergo a rigorous compliance process to ensure adherence to regulations, including environmental constraints specified in permitting requirements. Additionally, each new development is supported by a third-party assessor who monitors progress against **EU Taxonomy criteria** and ensures alignment with **BREEAM certification** standards. This oversight guarantees that sustainability objectives are integrated into the project lifecycle. The use of **Life Cycle Assessment (LCA)** further enhances this process by providing an objective evaluation of the project's environmental impact, enabling data-driven decision-making to minimize ecological footprints.

Asset-Level Due Diligence

At the asset level, Banimmo continuously monitors **energy and water consumption** to track resource efficiency. Complementing this, third-party assessors conduct **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)** analyses, benchmarking asset performance against the expectations of the Paris Agreement. This ensures that Banimmo's real estate portfolio remains on track to meet global climate targets, addressing both operational efficiency and climate resilience.

[DR-05 | SBM-1] Strategy, Business model and Value chain

[AR7] [AR8] Banimmo's business model focuses on creating long-term value through sustainable real estate development, asset management, and urban transformation in Belgium. The company integrates environmental, social, and governance (ESG) principles into all aspects of its operations, aligning its activities with stakeholder expectations and regulatory frameworks.

Although all Banimmo's current developments are office buildings, Banimmo engages in the development of mixed projects, combining office buildings with residential, retail, public and/or educational facilities, balancing innovative design with sustainability considerations. The business model involves transforming underutilized urban spaces into vibrant, energy-efficient, and environmentally responsible projects that contribute to the well-being of end-users and local communities. Additionally, the company actively manages its portfolio of assets to ensure optimal operational efficiency and tenant satisfaction.

While the company is connected to the construction sector, which may involve activities with environmental implications, Banimmo itself is not directly involved in fossil fuel extraction, production, or distribution.

Furthermore, Banimmo maintains a strict commitment to ethical and sustainable business practices, avoiding engagement in any controversial activities such as arms production, human rights violations, or industries with significant reputational risks.

Banimmo sees itself as an innovative player, which focuses on the needs of its future building users and has the ambition to capitalize on new trends that will revolutionize the real estate sector. Banimmo's strategy is based on:

- Product differentiation
- Service-oriented environments
- Mission-driven actions
- and Transparent communication

The ESG strategy is embedded in Banimmo's strategy and structured around 4 key values:

- Connection
- Commitment
- Freedom
- Honesty



CONNECTION: It's not about bricks. It's about people

As an organization and landlord, Banimmo maintains daily interactions with a diverse array of stakeholders and interested parties. Stakeholders are defined as individuals or groups that are, or may be, impacted by the realization of an organization's objectives. The emphasis on specific ESG themes is shaped by the interactions between Banimmo and these diverse groups, as well as their expectations and ambitions. Banimmo prioritizes user comfort, among other aspects, by implementing an extensive range of services for its tenants and other users. This approach facilitates the enhancement of the work-life balance. In this context, stakeholders (in this case, the tenants) are consulted and, if desired, connected with each other to assess existing needs and develop tangible solutions accordingly.

COMMITMENT: Save the world with your feet on the ground

Saving the world might be an exaggeration, but Banimmo aims to make a positive impact on its environment through its activities. Structurally, for instance, Banimmo is strongly committed to the redevelopment of obsolete properties into "future-proof" buildings, which serves as a second key focus.

FREEDOM: Flex your mind and shape new spaces

Banimmo is composed of a relatively small team, making it all the more crucial to maintain the right focus. Great care is taken to ensure that this focus is not lost. Through methods such as Total Cost of Ownership (TCO) analysis in the areas of energy and water systems, Banimmo makes well-founded decisions that are both financially and environmentally sound.

HONESTY: The power of honesty

Banimmo associates honesty with transparency, integrity, and open dialogue with all partners and stakeholders. While this sometimes requires effort, Banimmo ensures engagement with like-minded individuals, thereby fostering trust and effective communication.

[AR9] [AR10] Detailed description of the value chain**Upstream Activities**

- **Capital Mobilization:** Securing financial resources through investments and loans to initiate and support real estate projects.
- **Regulatory Compliance:** Acquiring permits, adhering to zoning laws, and aligning with sustainability regulations and urban planning requirements.
- **Design and Planning:** Developing architectural designs and technical plans to meet functional, legal, and sustainability criteria.
- **Construction Execution:** Carrying out the physical building process, ensuring timely delivery, cost control, and adherence to quality standards.
- **Material Supply:** *Procuring construction materials and resources in line with project specifications and sustainability goals.*
- **Specialized Services:** *Performing specific technical tasks, such as electrical installation, plumbing, and interior finishes, to complete projects.*
- **Material Logistics:** *Transporting construction materials and equipment to project sites efficiently while minimizing environmental impacts.*
- **Material Sourcing and Recycling:** *Producing and supplying raw materials, including recycled or reused options, to support circular economy initiatives.*

Own Operations

- **Strategic Management:** Overseeing project coordination, financial management, and regulatory compliance to align operations with ESG objectives.
- **Project Development:** Managing projects from concept to completion, ensuring they meet sustainability targets, timelines, and budgets.
- **Property Promotion:** Marketing and selling properties while emphasizing innovative and sustainable features to appeal to customers.
- **Asset Management:** Maintaining properties post-completion, implementing energy-efficiency improvements, and optimizing material reuse to enhance sustainability.

Downstream Activities

- **Property Utilization:** Delivering completed properties for rental, purchase, or use by end-users.
- **Community Engagement:** Addressing the impacts of construction and operation on local communities, mitigating disruptions, and enhancing neighborhood infrastructure.
- **Monitoring and Reporting:** Tracking property performance metrics, including energy efficiency, emissions, and tenant satisfaction, and reporting them to stakeholders.
- **Community Development Projects:** Contributing to local initiatives, such as parks, schools, or public facilities, to enhance the surrounding areas.
- **Customer Support Services:** *Providing after-sales services, including maintenance support and warranty management for end-users.*
- **Tenant Fit-Outs:** *Customizing properties to meet specific tenant requirements, such as layout adjustments or sustainability upgrades.*
- **Circular Economy Initiatives:** *Facilitating recycling or upcycling programs for materials used during property refurbishment or upgrades.*
- **End-of-Life Planning:** *Preparing for the eventual decommissioning or repurposing of properties, incorporating sustainable demolition practices and reuse of materials.*

Key elements from general strategy that relate to sustainability matters

From Banimmo's general strategy, the key element related to sustainability is:

“Long-Term Value Creation Through Sustainable Real Estate Development”

Banimmo aims to create long-term value by developing and managing real estate projects that are resilient, adaptable, and aligned with environmental, social, and governance (ESG) principles. The company integrates sustainability considerations into investment decisions, asset management, and development processes to ensure economic viability while minimizing environmental impact and enhancing social well-being.

Description of significant groups of products offered

Banimmo specializes in real estate project development and asset management, focusing on sustainable office, residential, retail, public and mixed-use developments. The company is actively involved in:

- Project Development: Sustainable construction and renovation of office, residential, retail and public buildings.
- Asset Management: Managing and optimizing real estate investments for long-term value.
- Property Redevelopment: Transforming underutilized properties into energy-efficient and future-proof buildings.

Description of significant markets and (or) customer groups served

Banimmo operates in Belgium, targeting key urban areas with high development potential. Its primary customer groups include:

- Institutional investors and real estate funds.
- Corporate tenants looking for sustainable office spaces.
- Public sector entities and private organizations interested in high-quality, ESG-compliant real estate solutions.

Description of products and services that are banned in certain markets

Banimmo does not engage in or offer products or services that are explicitly banned in any market. However, the company aligns with strict ESG guidelines, avoiding activities such as:

- Developing on environmentally sensitive greenfield sites.
- Investing in real estate projects that do not meet energy efficiency and sustainability standards or will not meet after renovation.

Description of sustainability-related goals

Banimmo has set clear sustainability objectives, which include:

- Net-Zero Carbon Commitment: Reducing operational and embodied carbon in new developments.
- Circular Economy Integration: Promoting material reuse and minimizing construction waste.
- Environmental certification:
 - Targeting BREEAM Excellent or Outstanding certifications for new projects.
 - Aiming at being EU Taxonomy aligned on new constructions and renovation.
- Stakeholder Engagement: Collaborating with tenants, investors, and policymakers to drive sustainability initiatives through green leases and responsible asset management.

[DR-06 | SBM-2] Interests and views of stakeholders

Key stakeholders

Banimmo's key stakeholders are categorized into Upstream, Internal & External, and Downstream groups.

1. Upstream Stakeholders (Influence financial and strategic decisions)

- Banks & Investors – Provide capital
- Local Authorities – Regulate permits, zoning, and policies.
- Suppliers & Contractors – Include material providers, general contractors, and engineering firms.
- Utilities & Service Providers – Ensure essential infrastructure (electricity, water, telecom, insurance).

2. Internal & External Stakeholders

- Employees & Management – Drive operational execution
- Shareholders & Board Members – Set strategic direction and governance.
- Buyers & Tenants (B2B) – Key customers
- Auditors & ESG Advisors – Ensure compliance and reporting transparency.

3. Downstream Stakeholders (End-users and supporting entities)

- Institutional Investors – Seek long-term value in assets.
- Property Managers – Oversee operational efficiency.
- Residents & Businesses – Expect well-being, energy efficiency, and comfort.

These stakeholders play a pivotal role in shaping Banimmo's sustainability strategy and long-term value creation.

Stakeholders consultation on ESG topics

[AR11] Since 2022, Banimmo has adopted a structured approach to stakeholder consultation to ensure that its ESG strategy aligns with the expectations and concerns of its stakeholders. The process began with the development of a materiality matrix, supported by a questionnaire distributed to 79 participants, including internal team members and external stakeholders. This initiative aimed to capture diverse perspectives on the materiality of ESG topics.

Workshops were conducted to discuss the questionnaire results and facilitate a deeper understanding of the priorities identified by different stakeholder groups. These sessions highlighted critical areas such as energy consumption, greenhouse gas emissions, and future-proofing, while also revealing varying levels of importance assigned to topics like water management and site selection depending on the stakeholder group.

Building on these foundations, Banimmo expanded its efforts in 2024 by integrating a double materiality assessment (DMA). This comprehensive approach, aligned with the European Sustainability Reporting Standard (ESRS), included SWOT and STEEPLE analyses and was supported by an experienced third party. Stakeholders were actively involved through structured workshops that emphasized both impact materiality (effects on stakeholders and the environment) and financial materiality (risks and opportunities for Banimmo).

This iterative and inclusive process has allowed Banimmo to prioritize ESG topics effectively.

Stakeholder engagement

Beyond these formal consultations, Banimmo actively engages with stakeholders in its day-to-day operations.

During project development, obtaining a building permit involves public consultations, ensuring transparency and community involvement. As Project Owner, Banimmo plays a central role in coordinating design and construction teams, requiring close collaboration with partners to align on project objectives.

In asset management, Banimmo maintains active dialogue with tenants and maintenance companies to deliver the best experience for occupants, ensuring high-quality service and satisfaction.

At the corporate level, Banimmo engages extensively with financial partners to secure and manage the resources necessary for its projects. These include investors (buyers), banks (for credit and financing), shareholders, and project partners. By fostering strong relationships with these stakeholders, Banimmo ensures financial stability and alignment with its strategic objectives, reinforcing its position as a leader in sustainable real estate development.

Banimmo actively incorporates stakeholder feedback into decision-making processes to enhance project outcomes and align with sustainability goals:

- **Community Feedback in Development** – Public consultation insights help shape project designs to address local concerns and ensure social acceptance.
- **Tenant & User Insights in Asset Management** – Continuous engagement with tenants and facility managers allows for service improvements, comfort enhancements, and energy efficiency optimizations.
- **Financial Partner Expectations** – Regular dialogue with investors and banks ensures that Banimmo's projects align with ESG investment criteria and financial best practices.
- **Regulatory and Industry Alignment** – Ongoing discussions with policymakers and sustainability experts help Banimmo stay ahead of evolving regulations and industry trends.

This dual approach of structured consultation and ongoing engagement ensures that stakeholder perspectives are systematically integrated into strategic and operational decisions, reinforcing Banimmo's commitment to sustainable development, regulatory compliance, and long-term value creation.

[DR-07 | SBM-3] Impacts & Risks Management

[IR-1] Double materiality assessment

The DMA started by identifying the priority topics:

Environment	1. Biodiversity and greenfield development
	2. Adaptive and flexible buildings
	3. Circularity and zero-waste initiatives
	4. Sustainable water management and use
	5. Net-zero and renewable energy
	6. Smart buildings and digital infrastructure
	7. Climate risk mitigation and maximized accessibility
Social	8. Contributions to an inclusive society
	9. Stakeholder engagement and satisfaction
	10. Employer excellence and human capital development
	11. Evolving needs of future users
	12. Well-being, health, and comfort for building occupants
Governance	13. Compliance with increasingly stringent ESG regulations
	14. ESG leadership within the value chain
	15. ESG integration across organizational layers and processes

This list was presented to stakeholders to evaluate their relative importance based on

- Impact Materiality: Their effects on stakeholders and the environment.
- Financial Materiality: Risks and opportunities these topics pose to Banimmo.

Impact Materiality

At the end of 2021, Banimmo conducted an online survey targeting various stakeholders directly or indirectly influenced by the company's activities. The consulted groups included board members, shareholders, design teams, contractors, consultants, and government representatives. Stakeholders were selected based on their financial significance—determined by the scale of associated transactions—and the closeness of their relationship with Banimmo.

The primary objective of this consultation was to identify topics of significance from an impact perspective (single materiality). The process was facilitated by an independent third-party expert, Sural, ensuring the objectivity and credibility of the exercise. The results, visualized in a materiality matrix, formed the foundational basis for subsequent analyses.

Following the initial stakeholder consultation, Banimmo's internal team conducted a detailed analysis of the collected data and identified impact topics. This session, held in 2023, was facilitated by the external consultancy Bopro to ensure a thorough and objective evaluation. The session refined the list of material topics and provided deeper insights into the actual and potential impacts on stakeholders.

Financial Materiality

In 2024, Banimmo implemented a comprehensive Double Materiality Assessment (DMA) to align with the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) and enhance its understanding of ESG priorities. This structured approach was supported by an experienced third party and emphasized both impact materiality (the company's external effects on stakeholders and the environment) and financial materiality (risks and opportunities posed by ESG factors to the company).

Materiality topics

The results confirmed that environmental issues, particularly greenhouse gas emissions, energy consumption, and futureproofing, are of critical importance. These topics were consistently prioritized across stakeholder groups. The process also highlighted the need to refine social and governance considerations for future integration into Banimmo's broader ESG strategy.

Material ESRS datapoints

According to the DMA, the following datapoints are addressed in the present document.

Section	ESRS LSME code	Description
2 General Disclosure	DR01	General basis for preparation of the sustainability statements
	DR02	Disclosures in relation to specific circumstances
	DR03	The role of the administrative, management and supervisory bodies
	DR04	Due diligence
	DR05	Strategy, business model and value chain
	DR06	Interests and views of stakeholders
	DR07	Material impacts and risks and their interaction with strategy and business model
	DR08	Positive impacts and material opportunities
	DR09	Processes to identify and assess material impacts and risks
	DR10	Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement
3 Policies, Actions & Targets	DR11	Policies and actions in relation to sustainability matters
	DR12	Targets in relation to sustainability matters
4 Environment	E1-1	Energy consumption and mix
	E1-2	Gross Scopes 1, 2, 3 and Total GHG emissions
	E1-3	GHG removals and GHG mitigation projects financed through carbon credits
	E1-4	Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities
5 Social	-	[Not material]
6 Business Conduct	-	[Not material]

Current financial effects of material risks and opportunities

Banimmo's financial position is impacted by fluctuations in real estate market conditions, interest rate variations, and evolving ESG regulations. Increased compliance requirements for energy efficiency and carbon reduction may result in higher investment costs for sustainable renovations and new developments. However, these investments are expected to enhance asset value and attract ESG-conscious investors and tenants, mitigating long-term financial risks.

Macroeconomic uncertainties, including inflation and rising interest rates, affect financing conditions, potentially increasing borrowing costs and impacting project profitability. On the other hand, the transition to sustainable buildings and adherence to stricter environmental standards create opportunities to secure green financing and benefit from potential subsidies or tax incentives.

Significant risks and opportunities affecting asset and liability valuation

Within the next reporting period, the carrying amounts of certain assets and liabilities may be subject to material adjustments due to regulatory changes and market dynamics. The risk of stranded assets arises if properties fail to meet future energy efficiency standards, leading to potential impairments. Additionally, adjustments in property valuations could occur due to changing investor preferences, as assets with strong ESG credentials are expected to retain or increase their market value.

Banimmo has mapped his assets to investigate when they will become stranded, and will either sell the asset before it gets stranded, or make the necessary investments to make the asset futureproof. The main investments that are considered are upgrades to the ventilation, heating and cooling system, further insulation of the shell and increasing the amount of on site produced renewable energy. This allows the transition to fossil-free zero-carbon buildings.

As our new developments are aligned with the latest EU Taxonomy regulation, and certified as BREAAAM excellent or outstanding, they are less vulnerable to market dynamics, which should rather be considered as an opportunity than a risk.

Liquidity and cash flow management remain critical, as prolonged economic uncertainty or project delays may influence revenue generation and capital expenditures. At the same time, strategic investments in sustainable real estate offer opportunities for long-term value creation, positioning Banimmo for financial resilience in an evolving regulatory and market landscape.

Current and anticipated effects of material impacts, risks, and opportunities on business model and strategy

Banimmo integrates sustainability and ethical business practices into its long-term strategy to mitigate risks and capitalize on opportunities. The transition to stricter ESG regulations, evolving stakeholder expectations, and climate adaptation measures influence the company's business model and decision-making.

- **Business model adaptation:** The increasing demand for sustainable and energy-efficient buildings drives the adoption of green construction standards and innovative asset management strategies.
- **Value chain evolution:** Suppliers and contractors are required to comply with Banimmo's ethical sourcing policies, reducing social and environmental risks within the supply chain.
- **Strategic decision-making:** The company prioritizes investments in sustainable developments that align with long-term regulatory and market trends, ensuring resilience and competitiveness.
- **Response to emerging risks:** Banimmo actively monitors geopolitical, economic, and environmental shifts to anticipate challenges, maintain compliance, and align with evolving sustainability frameworks.

Additional topic specific information

Risk of forced labour or compulsory labour in operations

Banimmo operates within the Belgian and European real estate market, where strict labour laws and regulatory frameworks minimize the risk of forced or compulsory labour. However, there is potential indirect risk in the supply chain, particularly in the sourcing of construction materials and subcontracted labour. To mitigate this, Banimmo ensures strict adherence to ethical sourcing policies and compliance with international labour standards across all procurement and construction activities.

Risk of child labour in operations

There is no direct risk of child labour within Banimmo's operations, as the company complies with European labour laws, which strictly prohibit such practices. However, risks may exist in the extended supply chain, particularly in materials sourced from regions with weaker labour protections. Banimmo addresses this by engaging with responsible suppliers and prioritizing certifications that guarantee ethical sourcing.

Countries or geographic areas at risk of child labour incidents

Banimmo's operations are primarily located in Belgium and other regulated European markets, where the risk of child labour is extremely low. However, certain raw materials, such as metals and minerals used in construction, may originate from countries with known child labour risks. The company ensures suppliers adhere to international human rights and labour standards.

Impact on biodiversity-sensitive areas

Banimmo confirms that no buildings are located in or near biodiversity-sensitive areas. As a result, there are no activities negatively affecting such areas, no material sites within biodiversity-sensitive zones, and no impacted biodiversity-sensitive areas to disclose.

Changes in materiality compared to previous year report

As this is the first year of reporting, there are no changes to material impacts, risks, and opportunities compared to a previous reporting period. Future reports will provide comparative insights as data becomes available.

Specification of impacts, risks, and opportunities under ESRS and entity-specific disclosures

Banimmo's sustainability report aligns with the European Sustainability Reporting Standards (ESRS), covering key impacts, risks, and opportunities as mandated by the ESRS Disclosure Requirements. Following a double materiality assessment, climate change (ESRS E1) was identified as material for reporting.

In addition to ESRS-mandated disclosures, Banimmo provides entity-specific disclosures that reflect the company's strategic priorities and unique sustainability initiatives. These include tailored insights into brownfield redevelopment, green lease agreements, and sustainable building certifications, which go beyond ESRS requirements but are critical to Banimmo's business model and stakeholder expectations.

This dual approach ensures compliance with regulatory standards while offering a comprehensive view of Banimmo's ESG strategy and commitments.

[DR-08|SBM-4] Positive impacts and material opportunities

Material sustainability-related positive impacts and financial opportunities

Banimmo's sustainability strategy generates both positive environmental and social impacts as well as financial opportunities that align with its long-term business objectives.

From an environmental perspective, the company's focus on brownfield redevelopment helps reduce urban sprawl, preserve natural ecosystems, and minimize soil sealing. Investments in energy-efficient buildings, renewable energy integration, and circular economy principles contribute to reduced carbon emissions and lower operational costs, benefiting both tenants and investors.

Socially, Banimmo enhances stakeholder well-being through the development of healthy, adaptable, and inclusive buildings, ensuring high occupant comfort and satisfaction while meeting modern workplace and residential standards.

Financially, the shift towards sustainable real estate creates opportunities for green financing, access to favorable lending conditions, and enhanced asset valuation due to higher demand for ESG-compliant properties. Additionally, regulatory compliance and futureproofing against stricter sustainability laws reduce financial risks, ensuring resilience in an evolving market.

By integrating sustainability into its core operations, Banimmo strengthens its market position while contributing to long-term environmental and financial value creation.

[DR-09|IRO-1] Processes to identify and assess material impacts and risks

Description of processes to identify, assess, prioritize and monitor potential and actual impacts on people and environment, informed by due diligence process

Banimmo applies a Double Materiality Assessment (DMA), integrating impact materiality (environmental and social effects) and financial materiality (ESG-related financial risks and opportunities). This assessment follows ESRS and CSRD frameworks, using a due diligence approach to identify, assess, and monitor sustainability risks and opportunities across the value chain.

Description of how process focuses on specific activities, business relationships, geographies or other factors that give rise to heightened risk of adverse impacts

The materiality assessment prioritizes:

- Business relationships (tenants, contractors, suppliers)
- Geographies (urban redevelopment projects, high-risk environmental zones)
- High-risk activities (carbon-intensive construction, biodiversity impact, supply chain risks)
- Regulatory landscapes (alignment with EU Taxonomy, evolving Belgian ESG policies)

Description of how the process considers impacts with which undertaking is involved through own operations or as result of business relationships

Banimmo evaluates both direct operational impacts (energy use, emissions, waste management) and indirect impacts through suppliers, tenants, and the broader real estate ecosystem. Key assessments include life cycle analysis of buildings, carbon footprint measurement, and social impact studies.

Description of how the process includes consultation with affected stakeholders to understand how they may be impacted and with external experts

Stakeholder engagement is a core element of Banimmo's ESG strategy. The consultation process involves:

- Interviews and surveys with investors, tenants, suppliers, and regulators
- Focus groups with sustainability experts and financial institutions
- Annual stakeholder materiality reviews to refine ESG priorities
- Collaboration with third-party auditors to ensure transparency and compliance

Description of how process priorities negative impacts based on their relative severity and likelihood and positive impacts based on their relative scale, scope and likelihood and determines which sustainability matters are material for reporting purposes

Banimmo prioritizes negative and positive impacts through a structured assessment framework that evaluates severity, scope, reversibility, and likelihood. The process starts with a double materiality assessment, integrating both impact materiality (effects on people and the environment) and financial materiality (risks and opportunities that affect the company's financial position). This ensures that sustainability matters are assessed holistically and classified based on their significance.

To prioritize negative impacts, Banimmo assigns scores based on their severity (ranging from very low to very high), geographical and operational scope, and reversibility. Impacts that are irreversible, global, and severe are given the highest

priority, especially if they are already occurring or expected in the near future. Likelihood is determined based on historical data, stakeholder feedback, and industry trends, using probability ranges to define whether an impact is certain, probable, or unlikely.

For positive impacts, Banimmo evaluates their potential scale, scope, and likelihood in creating long-term ESG value. Impacts that contribute to net-zero goals, circular economy integration, or improved stakeholder relationships are prioritized, especially if they have high scalability and regulatory alignment.

Risk assessment follows a quantitative scoring methodology, where financial implications and business relationship risks are integrated into the prioritization process. High-cost risks or those threatening strategic partnerships are escalated, ensuring that mitigation measures are proactively implemented.

Through this systematic approach, Banimmo ensures that sustainability risks and opportunities are not only identified but also strategically managed, reinforcing transparency and accountability in ESG decision-making.

The result of the evaluation can be provided on request.

Description of process used to identify, assess, prioritize and monitor risks and opportunities that have or may have financial effects

Banimmo identifies, assesses, prioritizes, and monitors risks and opportunities with financial implications through a structured ESG risk management framework that aligns with EU Taxonomy criteria and BREEAM certification standards. This approach ensures that sustainability risks are integrated into financial decision-making, investment strategies, and long-term asset management.

The assessment begins with a double materiality analysis, where risks are evaluated based on likelihood, magnitude, and financial impact. Key risks include climate transition risks, such as rising energy costs, regulatory non-compliance, and asset devaluation due to poor energy performance. To mitigate these risks, Banimmo ensures that its developments meet BREEAM Outstanding standards and comply with EU Taxonomy requirements, which emphasize contributions to climate change mitigation and adaptation.

On the opportunity side, Banimmo focuses on energy-efficient renovations, net-zero developments, and circular construction methods, which enhance long-term asset value and reduce operational costs. By leveraging green financing mechanisms such as sustainability-linked loans and green bonds, the company ensures that sustainability initiatives translate into financial gains while maintaining alignment with evolving regulatory and investor expectations.

By embedding ESG risk and opportunity assessments into financial planning, property valuation, and business strategy, Banimmo proactively manages financial sustainability risks while capitalizing on opportunities that strengthen resilience and long-term growth.

Description of how likelihood, magnitude, and nature of effects of identified risks and opportunities have been assessed

- Likelihood: Based on historical data, regulatory trends, and industry forecasts
- Magnitude: Evaluated through financial modelling and scenario analysis
- Nature: Differentiation between short-term operational risks vs. long-term market shifts

Description of how sustainability-related risks relative to other types of risks have been prioritized

Sustainability risks are embedded in Banimmo's Risk Controls matrix (RCM). ESG risks are ranked alongside financial and operational risks, with priority given to high-impact areas such as regulatory compliance, climate resilience, and resource efficiency.

Description of extent to which and how processes to identify, assess and manage impacts and risks is integrated into overall risk management process and used to evaluate overall risk profile and risk management processes

- ESG risks are part of Banimmo's broader risk strategy, reviewed at the executive and board levels.
- Quarterly ESG risk mapping is conducted to align with corporate risk management policies.
- Sustainability KPIs are monitored alongside financial performance indicators.

Description of input parameters used in processes to identify, assess and manage material impacts, risks and opportunities

- EU Green Deal, CSRD, and EU Taxonomy criteria
- Scope 1, 2, and 3 emissions data
- Industry benchmarks and regulatory risk assessment
- Stakeholder engagement feedback and financial performance data
- Climate stress testing models (SBTI, CRREM)

Description of how processes to identify, assess and manage impacts, risks and opportunities have changed compared to prior reporting period

Not applicable for this first year of reporting.

[DR-10 | IRO-2] Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement

Explanation of negative materiality assessment for ESRS E2 Pollution

Banimmo's operations, focused on real estate development and asset management, do not significantly contribute to pollution beyond standard industry norms. The company follows BREEAM Excellent/Outstanding certification, EU-Taxonomy regulation and national environmental regulations, ensuring minimal emissions and waste from construction materials and processes. Given that Banimmo does not engage in heavy industry or hazardous waste activities, the negative materiality assessment indicates that pollution-related risks and impacts are not material to its operations.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS E3 Water and marine resources

Water consumption and wastewater discharge in Banimmo's portfolio are limited to building operations, primarily concerning office and residential water use. There is no direct impact on marine resources, and existing buildings integrate water-efficient technologies such as rainwater harvesting and low-consumption fixtures. New developments are aligned with the EU-Taxonomy requirements for sanitary water. As water usage does not present a significant financial or environmental risk to Banimmo's business model, this aspect has been assessed as not material.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS E4 Biodiversity and ecosystems

Banimmo operates in urban and peri-urban environments, where its developments do not directly impact high-value biodiversity areas or cause deforestation. The company prioritizes brownfield redevelopment over greenfield projects and applies sustainable land-use practices. While biodiversity is considered in project planning, the lack of significant exposure to biodiversity-related risks or dependencies leads to a negative materiality assessment under this standard.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS E5 Circular economy

Banimmo integrates circular construction principles, prioritizing building renovations over new developments and incorporating recycled and low-carbon materials where feasible. However, as the company does not engage in large-scale manufacturing or material production, its direct influence on the circular economy is limited. While circular economy efforts are part of its sustainability approach, they do not constitute a material risk requiring extensive disclosure under ESRS.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS S1 Own workforce

Banimmo is a small to medium-sized enterprise (SME) with a stable and well-regulated workforce. It complies with Belgian labor laws, prioritizes employee well-being, and offers professional development opportunities. No significant risks related to working conditions, labor rights, or workforce well-being have been identified, leading to a negative materiality assessment.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS S2 Workers in value chain

Banimmo's value chain consists mainly of contracted construction firms and service providers, all operating under strict EU and national labor laws. The company's influence on working conditions within the supply chain is indirect and limited, with no significant human rights or labor exploitation risks identified. All contractors and suppliers are obliged to sign and adhere to Banimmo's code of conduct, based on Banimmo's Social safeguards. Given this, ESRS S2 has been assessed as not material.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS S3 Affected communities

Banimmo's developments are located in urban areas, with stakeholder engagement processes in place to ensure minimal disruption to local communities. The company does not operate in regions with significant social or human rights risks, and community concerns are generally mitigated through transparent planning and regulatory compliance. Since there are no material negative impacts on communities, ESRS S3 is not applicable.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS S4 Consumers and end-users

As a real estate developer and asset manager, Banimmo does not produce consumer goods or engage in direct-to-consumer services. While tenant satisfaction and building functionality are important, they do not pose material sustainability risks. Banimmo ensures health, safety, and well-being in its properties through WELL certification, but ESRS S4 is not material to its business activities.

Explanation of negative materiality assessment for ESRS G1 Business conduct

Banimmo operates in a regulated business environment, adhering to anti-corruption, fair competition, and corporate governance frameworks. Internal policies and compliance mechanisms - fully in line with EU-Taxonomy's social safeguards - ensure the ethical business conduct, with no significant risks related to fraud, bribery, or unethical behavior. As a result, while governance remains a core component of sustainability, ESRS G1 does not represent a material risk requiring detailed disclosure.

Explanation of how material information to be disclosed in relation to material impacts, risks and opportunities has been determined

To ensure a focused and strategic approach, Banimmo established a threshold for materiality, concentrating on the highest-priority ESG topics that emerged from the double materiality assessment. The threshold was set based on a weighted evaluation of stakeholder input, financial significance, regulatory requirements, and industry benchmarks, allowing the company to address only the most critical and impactful sustainability matters.

The level of importance was determined through a consolidation of all stakeholder consultations, including feedback from investors, tenants, financial institutions, and sustainability experts. This process ensured that both internal and external perspectives were incorporated into the prioritization of ESG topics. Additionally, Banimmo benchmarked its findings against industry best practices, aligning with peer companies and real estate sustainability standards.

Disclosure of list of data points that derive from other EU legislation and information on their location in sustainability statement

Datapoints derived from the EU Taxonomy legislation are disclosed in the chapter EU Taxonomy Regulation.

Disclosure of list of ESRS Disclosure Requirements complied with in preparing sustainability statement following outcome of materiality assessment

Following the materiality assessment, Banimmo complies with ESRS disclosure requirements in the following areas:

- General Disclosures: Data Requirements 1 to 12
- ESRS E1 – Climate Change
 - E1-1 – Energy consumption & mix
 - E1-2 - Gross Scopes 1, 2, 3 and Total GHG emissions
 - E1-3 - GHG removals and GHG mitigation projects financed through carbon credits
 - E1-4 - Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities

Topics assessed as not material (E2, E3, E4, E5, S1, S2, S3, S4, G1) are not included in detailed disclosures but are referenced in the materiality assessment summary.

[DR-11 | MDR-A |MDR-P | MDR-M] Policies and actions in relation to sustainability matters

Description of metric used to evaluate performance and effectiveness, in relation to material impact, risk or opportunity

Banimmo uses a comprehensive set of ESG metrics to evaluate the performance and effectiveness of its sustainability strategy. These metrics are aligned with ESRS standards, the EU Taxonomy, and BREEAM certification criteria, ensuring that material impacts, risks, and opportunities are quantified and monitored consistently.

Energy and Carbon Performance Metrics

To assess climate-related risks and opportunities, Banimmo tracks energy consumption and greenhouse gas (GHG) emissions across its portfolio.

This includes:

- Total energy consumption from fossil, nuclear, and renewable sources, providing insights into the transition towards decarbonized energy systems.
- Energy intensity from activities in high climate impact sectors, measured as total energy consumption per net revenue, ensuring that energy efficiency improvements align with financial performance.
- Gross Scope 1, 2, and 3 GHG emissions, both location-based and market-based, to understand operational and value chain emissions.
- GHG emissions intensity (total GHG emissions per net revenue), allowing for benchmarking across the real estate sector.
- Financing of GHG mitigation projects through carbon credits, ensuring compensation for unavoidable emissions.

Sector-Specific Climate and Energy Indicators

Banimmo evaluates the carbon footprint of its projects through indicators such as:

- Operational carbon and embodied carbon from projects, tracking emissions at both operational and construction phases.
- % of projects operating fossil-free, reflecting progress toward full decarbonization.
- % of projects integrating renewable energy production on-site, ensuring local energy resilience.
- % of projects with optimized life cycle assessment, demonstrating commitment to sustainable materials and energy use.
- % of projects that include reused materials, reducing embodied carbon and waste.

Climate Adaptation and Resilience Metrics

Banimmo measures exposure to physical and transition climate risks:

- Assets at material transition risk and percentage of assets exposed before considering mitigation actions, allowing risk quantification.
- Assets at material physical risk (acute and chronic) and the percentage of net revenue from business activities at material physical risk, ensuring strategic adaptation planning.
- Percentage of assets where climate adaptation actions have been implemented, tracking progress in increasing portfolio resilience. This is only reported in case assets are at material physical risk.

Expected cost savings from climate adaptation actions, providing financial justification for sustainability investments is NOT reported, as no information is available for a base case.

Sustainable Mobility and Accessibility

Banimmo evaluates the impact of urban connectivity and low-carbon mobility through:

- % of projects connected to public transport, ensuring accessibility and reduced emissions.
- % of projects including bike storage and EV charging stations, facilitating sustainable transportation options.

Circular Economy and Resource Efficiency

To align with circular economy principles, Banimmo measures:

- % of renovation projects, prioritizing adaptive reuse over new construction.
- % of projects that include efficient sanitary appliances, reducing water consumption.
- Hazardous waste generation and water consumption, ensuring responsible resource management.

Sustainability Certifications and Performance Benchmarks

Banimmo integrates international sustainability standards by monitoring:

- Average BREEAM score and % of BREEAM-certified projects, ensuring compliance with high-performance environmental building criteria.
- Projects adapted to climate change and resilience assessments, demonstrating commitment to long-term sustainability.

Disclosure of key action

Banimmo Business model is fully oriented towards developing EU-taxonomy an ESG compliant real estate. No specific action plan is put in place to transform the current operations to “ESG compliant” operations.

Refer to material topic for disclosure on key actions.

Description of key contents of policy

Banimmo’s ESG Policy is designed to align with global and European sustainability frameworks, including the World Green Building Council’s (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment, EU Taxonomy, and BREEAM certification standards. The policy sets a Net Zero Carbon target, which involves eliminating all greenhouse gas emissions by prioritizing emission reduction strategies and only using carbon offsets as a last resort.

To achieve this, Banimmo follows a hierarchy of measures:

- Energy efficiency – Maximizing operational energy savings in all developments.
- Renewable energy – Prioritizing on-site renewable generation and sourcing clean energy.
- Reduction of embodied carbon – Using low-carbon materials and circular design principles.
- Carbon offsetting – Implementing sustainable carbon removal projects when necessary.

Banimmo applies this approach to both new developments and existing assets, ensuring that all properties align with 2050 decarbonization targets and contribute to a low-carbon real estate portfolio.

Description of scope of policy or of its exclusions

The policy applies to all new and existing assets within Banimmo’s portfolio, covering both development projects and property renovations. The focus is on:

- New developments, ensuring compliance with BREEAM Excellent/Outstanding certification and elimination of fossil fuel use.
- Existing assets, where CRREM analysis (Carbon Risk Real Estate Monitor) is used to strategically reduce carbon intensity over time.

Carbon offsetting projects, such as agricultural hemp cultivation, which provide high-impact, nature-based carbon removal.

While Banimmo works to encourage sustainable practices among tenants, the policy does not regulate tenant energy use or emissions directly, though incentives for green leases and sustainability engagement are promoted.

Description of most senior level in organization that is accountable for implementation of policy

The Board of Directors holds ultimate responsibility for the implementation of the ESG Policy, ensuring alignment with corporate strategy and regulatory requirements.

- The CODB (Collegiate body for daily management) oversees execution, integrating ESG objectives into investment decisions and project planning.
- The Chief Technical and Sustainability Officer (CTSO) is responsible for operational implementation, monitoring carbon emissions, conducting CRREM assessments, and ensuring compliance with BREEAM and EU Taxonomy standards.

Disclosure of third-party standards or initiatives that are respected through implementation of policy

Banimmo's carbon neutrality policy aligns with international and European sustainability frameworks, ensuring compliance with:

- World Green Building Council's (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment
- EU Taxonomy & ESRS – Ensuring reporting and compliance with sustainability finance regulations.
- BREEAM Certification – Guiding low-carbon building design and renovation practices.
- CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) – Tracking and reducing carbon intensity across real estate assets.
- Science-Based Targets initiative (SBTi) – Ensuring emissions reductions align with global climate goals.

Description of consideration given to interests of key stakeholders in setting policy

Banimmo developed this policy based on insights from key stakeholder consultations, ensuring that climate commitments align with financial, regulatory, and social expectations.

- Investors – Increasing asset value and securing ESG-compliant financing through carbon risk mitigation.
- Tenants – Providing energy-efficient buildings that reduce operational costs and improve occupant comfort.
- Local communities – Supporting sustainable urban development through low-carbon, fossil-free projects.
- Employees and contractors – Implementing best practices in sustainable building design and renewable energy integration.

Explanation of how policy is made available to potentially affected stakeholders and stakeholders who need to help implement it

The ESG Policy is communicated through multiple channels, ensuring accessibility and implementation:

- Public disclosure in sustainability reports and corporate website.
- Integration into supplier and contractor agreements.
- Tenant engagement through lease agreements and green incentives, encouraging sustainable operational practices (only for new tenant contracts).
- Internal training for employees, ensuring that carbon neutrality goals are embedded in daily operations and project development.

Future financial resources allocated to action plan (Capex)

Banimmo's ESG Policies foresees that all new developments should align with EU-Taxonomy, if reasonably achievable. No specific financial resources were allocated to this action plan as it is considered a fundamental part of Banimmo's business model. In 2024 98,2% of the CAPEX expenditure was EU-Taxonomy aligned.

Future financial resources allocated to action plan (OpEx)

Opex expenditure is limited to the repair & maintenance costs of the existing assets (1/3rd of the cost), and the payment of the emphyteutic charges (2/3rd of the total amount), and represents a small amount of the total expenditure (appr. 5%). No specific action plan has been implemented.

[DR-12 | MDR-T] Targets in relation to sustainability matters

Period to which target applies

The carbon footprint targets are effective as of 2023 and align with the Science-Based Targets initiative (SBTi) and the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). These frameworks guide Banimmo's long-term decarbonization strategy, ensuring compliance with evolving climate goals.

Relationship with policy objectives

The targets are directly linked to Banimmo's Net Zero Carbon commitment, which follows the World Green Building Council's Net Zero Carbon Buildings Commitment. The objective is to reduce operational and embodied carbon emissions, ensuring that all assets and projects meet stringent sustainability benchmarks while contributing to global climate action.

Baseline value & Baseline year

The carbon footprint targets are effective as of 2023

- Corporate Carbon Footprint: Benchmark set at 0.98 tCO₂e per FTE per year.
- Development Embodied Carbon: Projects must calculate and report a full carbon value, aligned with SBTi expectations.
- Asset-Level GHG Emissions: All properties must remain below the CRREM GHG emission pathway (market-based).

The baseline year is established based on the most recent full-year emissions inventory prior to 2023, with adjustments for any methodological changes.

Description of scope of target

- Corporate operations: Scope 3 - employee commuting
- Development projects: GWP of the building in accordance to EU Taxonomy technical criteria
- Existing assets: only on multi-tenant, according to CRREM methodology

Description of defined level of ambition to be achieved and of any qualitative or quantitative indicators used to evaluate progress

- Corporate Carbon Footprint: The goal is to reach 0.7 tCO₂e/FTE/year, with annual tracking and reporting.
- Development Embodied Carbon: All projects must perform a full carbon assessment, projecting emissions based on delivery dates and ensuring alignment with SBTi benchmarks.
- Operational Energy and Emissions:
 - Assets should be below the CRREM trajectory, ensuring continued compliance.
 - Energy performance indicators (kWh/m²/year) and GHG intensity metrics (kg CO₂e/m²) will be used to track reductions.

Indication of milestones or interim targets

Banimmo follows the incremental targets from CRREM and SBTi:

- By 2025: Ensure 100% of projects include a full carbon value calculation.
- By 2030: All assets should be maintaining alignment with CRREM pathways.
- By 2050: Achieve Net Zero Carbon across all assets and corporate operations.

Description of methodologies and significant assumptions used to define target

The targets are based on SBTi decarbonization pathways and CRREM projections, incorporating:

- Energy modelling for operational assets, using market-based carbon intensity factors.
- Life-cycle assessment (LCA) for embodied carbon, ensuring full transparency in construction-related emissions.
- Assumptions on energy grid decarbonization, considering expected policy-driven reductions in carbon intensity.

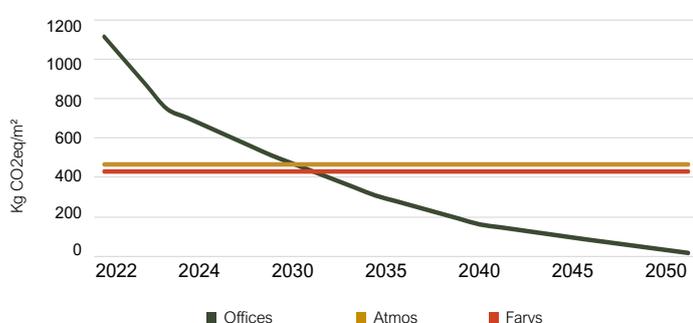
Description of any changes in target and corresponding metrics or underlying measurement methodologies, significant assumptions, limitations, sources and adopted processes to collect data

No changes to be reported as this is the first reporting period.

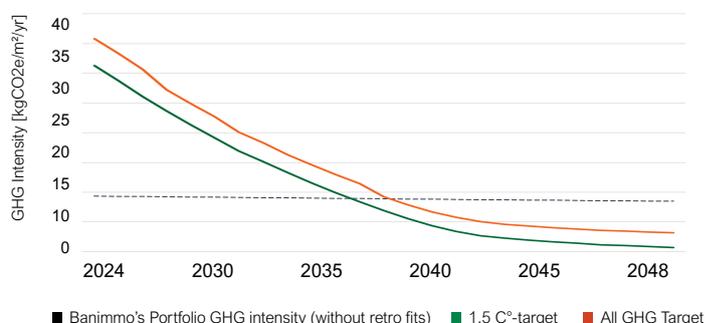
Description of performance against disclosed target

Target	Units	Baseline year	Baseline Value	Current Value	Target year	Target Value	Delta
Employee Commuting	TCO ₂ e/FTE. year	2023	0,98	0,99	2030	0,7	-43%
Development Embodied Carbon	CO ₂ e/m ²	NA	NA	450	2024	800	44%
Asset-Level GHG Emissions	CO ₂ e/m ² .year	NA	NA	16	2024	30	47%
Asset Energy Consumption	kWh/m ² .year	NA	NA	120	2024	150	20%

Decarbonization pathway for full scope embodied CO2 emissions in buildings - scenario ARG



Banimmo Portfolio GHG Intensity vs. Paris Targets



ENVIRONMENTAL INFORMATION

EU TAXONOMY REGULATION

In accordance with Article 8 of Regulation (EU) 2020/852 (Taxonomy Regulation), Banimmo reports that **100%** of its activities related to “New Constructions” and “Building Acquisition & Ownership” are **eligible** under the Taxonomy.

The performance on **alignment** with the Taxonomy criteria is presented below, detailing three key performance indicators (KPIs)

EU-taxonomy KPI	2023	2024
Turnover	42.9% (2,5m€ / 5.8m€)	41,3% (3,0m€ / 7,3m€)
OPEX	23.8% (2,6m€ / 1,1m€)	3,05% (0,05m€ / 1,45 m€)
CAPEX	95,1% (11,1m€ / 11.7m€)	98,2% (27,8m€ / 28,3 m€)

%Turnover, %CAPEX, and %OPEX, in accordance with Regulation (EU) 2020/852.

ELIGIBLE ACTIVITIES CONSIDERED

Banimmo has identified the following eligible activities under the EU Taxonomy framework:

- Construction of new buildings
- Renovation of existing buildings
- Acquisition and ownership of buildings
- Installation, maintenance, and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (including parking spaces attached to buildings)
- Installation, maintenance, and repair of energy efficiency equipment
- Installation, maintenance, and repair of instruments and devices for measuring, regulating, and controlling energy performance of buildings
- Installation, maintenance, and repair of renewable energy technologies

ALIGNMENT CONSIDERATIONS

CONSTRUCTION & RENOVATION

All projects under this category are screened by a third party to determine whether they meet the Taxonomy technical criteria, or at least the criteria that can be verified at the date of reporting.

For 2024 both projects under construction (NG2-Atmos & NG3-Farys) have been screened and found to meet the EU-Taxonomy.

ACQUISITION & OWNERSHIP OF BUILDINGS

Only assets that comply with the Taxonomy technical criteria are considered in the calculation and linked to their respective CAPEX, OPEX, and turnover figures.

CALCULATION METHODOLOGY

TURNOVER CALCULATION

- The revenue included in the turnover calculation consists solely of rental income
- Asset sales are excluded as they represent asset disposals, which are not included in turnover calculations.
- Revenue from the installation of electric vehicle charging stations on assets that are not EU-taxonomy aligned have not been taken into account as they are marginal. Banimm policy on charging station considers that the revenues should cover the cost of the electricity and

OPEX CALCULATION

- Overheads have not been included in the OPEX calculation.
- OPEX includes expenses related to vacant properties.

CAPEX CALCULATION

- Market value correction is not taken into consideration when calculating CAPEX.

DATA SOURCES

- The financial data for these calculations is derived from the internal accounting software Adfinity, ensuring accuracy and consistency.

CAPEX

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute CapEx (3)	Proportion of CapEx (4)	Substantial Contribution Criteria					DNSH criteria ("Does Not Significantly Harm")					Minimum Safeguards (17)	Taxonomy aligned proportion of total CapEx, year N (18)****	Category enabling activity (20)	Category (transitional activity) (21)		
				Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	"Water (7)"	"Pollution (8)"	"Circular Economy (9)"	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	"Water (13)"	"Pollution (14)"					"Circular Economy (15)"	"Biodiversity (16)"
Text		"Millions, local CCY"	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%		
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES			100%																
A.1. CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																			
Construction of new buildings (CapEx A)		27.732.995,00	98%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	98%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		27.732.995,00	98%	98%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	98%	0%	0%
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned)																			
Acquisition and ownership of buildings (CapEx A)		587.619,00	2%																
			0%																
CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		587.619,00	2%																
Total (A.1+A.2)		28.320.614,00	100%																
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
Capex of Taxonomy-non-eligible activities		0,00	0%																
Total (A+B)		28.320.614,00	100%																

TURNOVER

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute turnover (3)	Proportion of Turnover (4)	Substantial Contribution Criteria						DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')						"Minimum Safeguards (17)"	"Taxonomy aligned proportion of total turnover, year N (18)"	"Category (enabling activity) (20)"	"Category (transitional activity) (21)"
				"Climate Change Mitigation (5)*"	"Climate Change Adaptation (6)"	"Water (7)"	"Pollution (8)"	"Circular Economy (9)"	"Biodiversity and ecosystems (10)"	"Climate Change Mitigation (11)"	"Climate Change Adaptation (12)"	"Water (13)"	"Pollution (14)"	"Circular Economy (15)"	"Biodiversity (16)"				
Text		"Millions, local CCY"	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES				41%															
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																			
Acquisition and ownership of buildings		3.016.798,00	41%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	41%		
Construction of new buildings		0,00	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		3.016.798,00	41%	41%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	41%	0%	0%
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																			
			0%																
			0%																
Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0,00	0%																
Total (A.1+A.2)		3.016.798,00	41%																
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
Turnover of Taxonomy-non-eligible activities		4.284.557,00	59%																
Total (A+B)		7.301.355,00	100%																

OPEX

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute OpEx (3)	Proportion of OpEx (4)	Substantial Contribution Criteria							DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')							"Category (transitional activity) (21)"	"Category (enabling activity) (20)"	"Taxonomy aligned proportion of total OpEx, year N (18)*"	"Minimum Safeguards (17)"
				"Climate Change Mitigation (5)*"	"Climate Change Adaptation (6)"	"Water (7)"	"Pollution (8)"	"Circular Economy (9)"	"Biodiversity and ecosystems (10)"	"Climate Change Mitigation (11)"	"Climate Change Adaptation (12)"	"Water (13)"	"Pollution (14)"	"Circular Economy (15)"	"Biodiversity (16)"	Y/N	Y/N				
Text		"Millions, local CCY"	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T	
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES				3%																	
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																					
Acquisition and ownership of buildings (OpEx A)		47.700,00	3%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	3%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		47.700,00	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	3%	0%	0%	
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																					
			0%																		
			0%																		
OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0,00	0%																		
Total (A.1+A.2)		47.700,00	3%																		
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																					
OpEx of Taxonomy-non-eligible activities		1.517.123,00	97%																		
Total (A+B)		1.564.823,00	100%																		

[SBM-3 – AR16] Impact and risk management on environmental topics

The following table provides a description of the impacts and risks associated with the topics identified in the Double Materiality Assessment

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
Biodiversity and Greenfields	Biodiversity loss and ecological damage	No construction on greenfields; greening project surroundings (native plants, insect/frog hotels)	Decrease in property value (rent reduction) due to lack of green spaces
Adaptable and Flexible Buildings	Short building lifespans	Future-proof buildings with adaptability and flexibility for mixed uses	Higher redevelopment costs and material losses
Circularity and Zero-Waste	Use of critical and finite materials	Maximizing renovation with material recovery; buildings as high-quality material banks	Rising costs of primary raw materials
Sustainable Water Management	Critical groundwater levels	Reduced water usage in buildings (reuse, recovery, etc.) and at construction sites	Not explicitly mentioned
Net-Zero and Renewable Energy	CO2 emissions from operations and materials	Lower building energy use; adoption of renewable energy systems; local offset projects	Energy-inefficient buildings becoming stranded assets; carbon taxes and fees
Smart Buildings and Digital Infrastructure	/	Real-time monitoring to optimize usage	Cyberattacks and data breaches
Maximized Accessibility and Climate Risk Mitigation	/	Sustainable integration of buildings with optimal accessibility	Asset devaluation due to poor location or lack of accessibility

The resilience of Banimmo's strategy regarding climate change risks is ensured by complying with EU Taxonomy technical criteria for climate change adaptation (Do No Significant Harm¹). These require for each project to further analyse the resilience of the building to climate-related hazards. For the Belgian context, the following chronic hazards are evaluated:

- heat stress
- changing wind patterns
- changing precipitation patterns
- water stress
- soil erosion.
- Evaluation also include Acute hazards like storm, drought, heavy precipitation, flood and landslide.

Banimmo is identifying and assessing the impacts and risks of its assets and projects by using the EU Taxonomy technical criteria. These criteria include climate mitigation, water, biodiversity, pollution and circularity.

It further monitors the performance of its assets with a set of complementary indicators as described below. Compiled in a dashboard, they allow the management to keep track of performance, anticipate and mitigate related risks.

¹ See EU Taxonomy Compass, Appendix A: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/assets/documents/CCA%20Appendix%20A.pdf>

[E1] Material topic: Climate Change

[IR-3] Policies, actions and targets

Scope of policy [AR8]

Banimmo's climate change mitigation and adaptation policies apply to both asset management and project development, ensuring that sustainability principles are integrated across the company's operations.

Policy for climate change mitigation [AR9]

Aligned with the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs), particularly SDG 7 (Affordable and Clean Energy) and SDG 13 (Climate Action), Banimmo collaborates with key organizations such as the World Green Building Council (WGBC), the International Energy Agency, and the United Nations Environment Program to drive effective climate action. As part of its commitment to the WGBC's Net Zero Carbon Buildings Commitment, Banimmo incorporates Net Zero Carbon building principles into its ESG strategy. These principles are progressively refined to achieve carbon neutrality in the years to come.

For asset management, Banimmo uses the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) tool to identify and mitigate carbon risks, aligning its real estate portfolio with carbon neutrality targets.

In project development, the company employs the Life Cycle Assessment (LCA) tool to assess and minimize the environmental footprint of its projects throughout their entire lifecycle—from material sourcing and construction to operation and eventual deconstruction.

[AR10] Policy for climate change adaptation

To anticipate the future impacts of climate change, Banimmo is committed to conducting climate risk analyses tailored to both its project development and asset management activities.

For project development, these analyses are based on the "Wst 05 – Adaptation to Climate Change" criteria outlined in the BREEAM framework, as well as the "Do No Significant Harm" (DNSH) criterion under the EU Taxonomy. These assessments focus on areas such as heat resilience, increased frequency and intensity of flooding, and impacts on occupant comfort, ensuring that new developments are designed to be climate-resilient and environmentally sustainable. Conducting these analyses early in the design phase allows Banimmo to integrate conclusions and recommendations in a cost-efficient manner.

In asset management, the focus is solely on the EU Taxonomy's "Do No Significant Harm" (DNSH) criteria.

This dual approach highlights Banimmo's comprehensive commitment to climate adaptation across its portfolio, safeguarding the long-term value and environmental performance of its buildings.

Climate Change Targets

Banimmo has established ambitious climate targets to address both asset management and project development, ensuring alignment with global climate goals and regulatory standards.

- Asset Management: Banimmo's strategy for its existing assets is centered on compliance with GHG emission pathways and energy consumption benchmarks as outlined by the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). This ensures not only adherence to these standards but also proactive efforts to remain below the established energy benchmarks. This commitment reflects Banimmo's drive for resilience and alignment with long-term climate objectives, safeguarding the sustainability of its real estate portfolio.

- Project Development: For new developments, Banimmo adopts a forward-thinking approach, designing projects to be future-ready and to perform to the Science Based Targets initiative (SBTi) pathway at time of completion. By exceeding these standards, Banimmo ensures that its projects are equipped to meet evolving sustainability challenges while maintaining a competitive edge in the real estate market.

Actions implemented in 2024

Banimmo has not yet established a formal action plan as CRREM analysis indicates that there are currently no stranded assets within its portfolio.

At present, we are conducting a strategic review of assets against CRREM analysis, assessing long-term alignment with climate transition risks and identifying potential areas for further optimization. This evaluation will provide insights into which assets we will keep in our portfolio and make future proof, and which assets we will sell. The future proofing investments will prioritize energy efficiency upgrades, and integrate renewable energy solutions where necessary.

Based on the findings of this review, Banimmo will define a detailed climate mitigation action plan in 2025. This plan will outline specific interventions, investment priorities, and decarbonization strategies to ensure continued compliance with CRREM pathways and EU sustainability regulations, reinforcing Banimmo's long-term commitment to climate resilience and sustainable real estate development.

For project development, we refer to the projects' descriptions section.

ESRS Metrics

[E1-1] Energy consumption and mix

The table below discloses the energy consumption and mix for the year.

The scope of reporting is aligned with the GHG emissions scope 1 and 2 (see E1-2) taking into account the gas and electricity consumption of multi-tenant buildings (where Banimmo has operational control).

Energy consumption and mix (in MWh)	2023	2024
Fossil energy consumption	1,525	1,478
Consumption from nuclear sources	0	0
Consumption from renewable sources	2,883	2,874
TOTAL energy consumption	4,408	4,352

Note that all assets where Banimmo has operational control are supplied with green electricity contracts.

The table below provides a comparative year to year evolution using the energy intensity per net revenue of rental activities.

Energy intensity per net revenue	2023	2024	Delta
Total energy consumption (in MWh)	4 408	4 352	-1,2%
Net revenue (in k €)	4 576	5 978	+30%
Energy intensity per net revenue (kwh/€)	0,96	0,72	-25%

[E1-2] GHG emissions

Banimmo's carbon footprint assessment follows the ADEME methodology, using emission factors primarily sourced from the ADEME Base Carbone® (latest update, 2024). This methodology ensures consistency, accuracy, and alignment with recognized carbon accounting standards.

SCOPE DEFINITION

To structure our carbon accounting approach, we distinguish three main categories:

BANIMMO OPERATIONS (OFFICES AND PERSONNEL)

- Scope 1: Direct emissions from:
 - Company cars (fuel consumption)
 - Heating (natural gas & fuel)
 - Refrigerant gas leakages
- Scope 2: Indirect emissions from:
 - Purchased electricity (when not sourced from renewable energy, i.e., "grey electricity")

OPERATIONAL CARBON OF STANDING ASSETS

- Scope 1: Direct emissions for landlord-controlled assets (multi-tenant buildings, where the whole building meter is paid by the landlord):
 - Heating (natural gas & fuel)
 - Refrigerant gas leakages
- Scope 2: Indirect emissions for landlord-controlled assets (multi-tenant buildings, where the whole building meter is paid by the landlord):
 - Purchased electricity (when not sourced from renewable energy, i.e., "grey electricity")
- Tenant-controlled assets (where tenants manage their own energy consumption) are categorized under Scope 3.

SCOPE 3 – INDIRECT EMISSIONS

- IT equipment purchases
- Business travel (flights, trains, company cars, etc.)
- Employee commuting (cars, public transport, biking, etc.)
- Data storage
- Tenant-controlled assets (single-tenant buildings)
- Embodied carbon from project development (construction materials, processes, etc.)

OUT OF SCOPE

Certain emissions sources have been excluded from the carbon footprint calculation due to data availability or materiality:

- Paper purchases
- Subcontractor emissions
- Waste generation

Data Collection and Calculation Approach

DATA COLLECTION:

- All activity data is collected from internal and external sources and consolidated into a single Excel file.
- The data set covers 2023 and 2024 to ensure comparability over time.

EMISSION FACTOR APPLICATION:

- The ADEME Base Carbone® is used as the primary reference for emission factors.
- For some specific activities where ADEME factors were not available, alternative sources were used. These are clearly referenced in the Excel file.

CONVERSION AND CONSOLIDATION:

- Data is converted using the relevant emission factors for each year to account for updated methodologies.
- The total carbon footprint is calculated and segmented by Scopes 1, 2, and 3 to ensure transparency and alignment with industry standards.
- Data is also provided in the format required for the sustainability statement ESRS E1-2

CONCLUSION

By structuring our carbon footprint methodology around ADEME's recognized approach and maintaining year-over-year comparability, Banimmo ensures a robust, transparent, and actionable assessment of its carbon impact. This allows us to track progress in reducing emissions and implementing sustainability initiatives effectively.

The table below provides the results of the calculation.

ESRS E1-2 GHG emissions	Base year	Retrospective		Delta
		2023	2024	
Scope 1 GHG emissions				
Gross Scope 1 GHG emissions (tCO ₂ eq)	2023	357,2	347,1	-10,1
Percentage of Scope 1 GHG emissions from regulated emission trading schemes (%)		0%	0%	
Scope 2 GHG emissions				
Gross location-based Scope 2 GHG emissions (tCO ₂ eq)	2023	363,9	479,4	115
Gross market-based Scope 2 GHG emissions (tCO ₂ eq)	2023	0,0	0,0	0,0
Significant Scope 3 GHG emissions				
Total Gross indirect (Scope 3) GHG emissions (tCO ₂ eq) location-based		5998	6068	70,8
Total Gross indirect (Scope 3) GHG emissions (tCO ₂ eq) market-based		6094	6059	-35,3
Purchased goods and services (incl.data storage)	2023	0,0	1,3	1,3
Cloud computing and data centre services (optional)	2023	NA		
Capital goods	2023	NA		
Fuel and energy-related activities (not included in Scope 1 or Scope 2)	2023	NA		
Upstream transportation and distribution	2023	NA		
Waste generated in operations	2023	NA		
Business travel	2023	3,6	0,1	-3,6
Employee commuting	2023	9,5	8,7	-0,8
Upstream leased assets	2023	NA		
Downstream transportation	2023	NA		
Processing of sold products	2023	NA		
Use of sold products	2023	NA		
End-of-life treatment of sold products	2023	NA		
Downstream leased assets (location based)	2023	273,6	347,5	73,9
Downstream leased assets (market based)	2023	370,0	337,8	-32,2
Franchises	2023	NA		
Investments (embodied carbon of buildings in development)	2023	5711	5711	0
TOTAL GHG emissions				
Total GHG emissions (location-based) (tCO ₂ eq)	2023	6718	6895	176
Total GHG emissions (market-based) (tCO ₂ eq)	2023	6451	6406	-45

[E1-3] GHG compensation

Banimmo does not have a running GHG emissions reduction project outside its value chain through the purchase of carbon credits.

The table below summarizes the amount of carbon credits purchased the last years:

Financing of GHG mitigation projects through carbon credits	2023	2024
Total (tCO ₂ eq)	0	0
Share from projects within the EU	N/A	N/A

[E1-4] Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities

Banimmo integrates climate-change-related risk management into its operational and development strategies through a dual approach at both the asset and project development levels:

Asset-Level Analysis:

Each asset in Banimmo's portfolio is rigorously analyzed against the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) benchmarks. **CRREM** provides market-based GHG emission pathways tailored to ensure assets align with global climate goals, such as the Paris Agreement. These pathways set clear trajectories for energy consumption and carbon intensity reductions, helping real estate portfolios avoid stranded asset risks. Banimmo's strategy ensures all assets not only comply with these GHG emission pathways but also aim to remain below the energy consumption benchmarks outlined by CRREM. This commitment underpins our drive for resilience and alignment with long-term climate objectives.

Project Development Evaluation:

All new development and renovation projects undergo thorough assessments against the "Do No Significant Harm" (DNSH) technical criteria for climate change adaptation as specified by the EU Taxonomy framework. This ensures that projects contribute positively to environmental objectives without undermining climate adaptation efforts.

Furthermore, Banimmo integrates full carbon value assessments into project development, aligning with the Science-Based Targets initiative (SBTi) expectations. This encompasses both operational and embodied carbon impacts, ensuring a comprehensive approach to emissions management. Carbon projections are tailored to account for the expected delivery dates of each project.

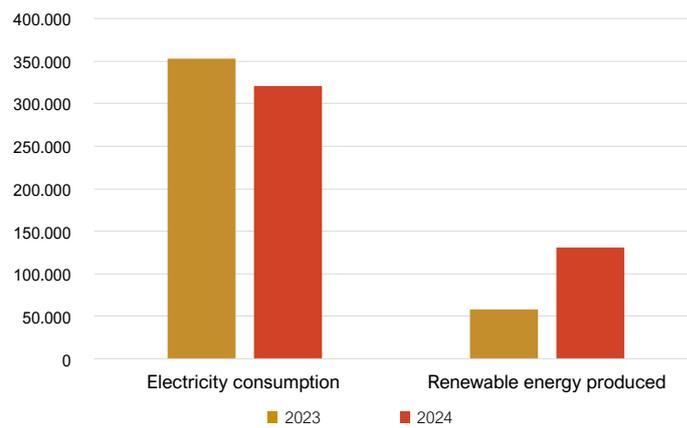
To lead in sustainable development, Banimmo's projects are designed to be future-ready, aiming to be below the SBTi pathway at time of completion.

Complementary metrics

Asset Management Dashboard

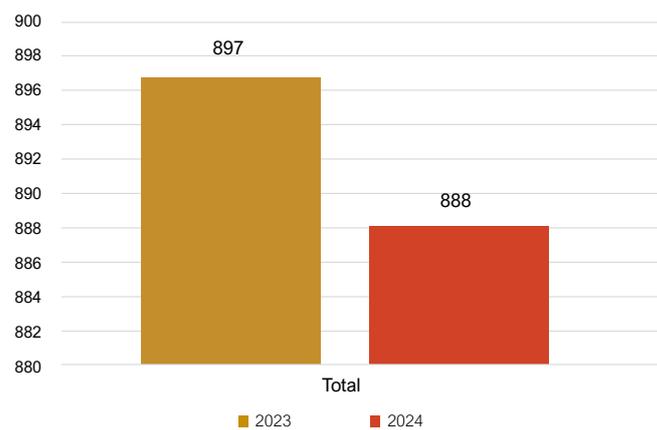
Electricity

The graph below shows details on the electricity consumption and production from solar panels.



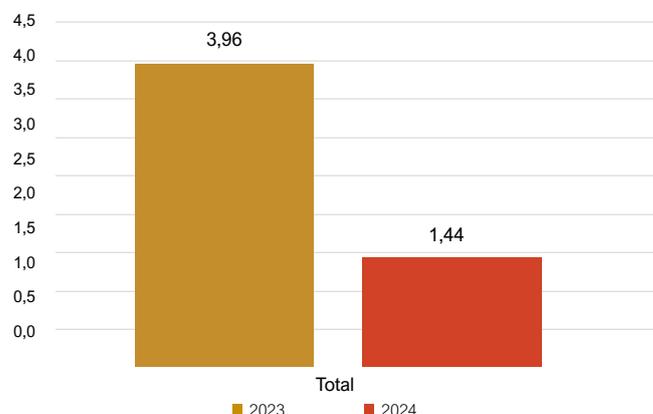
Energy intensity per m²

The graph below shows the energy consumption intensity per surface area for all building in portfolio.



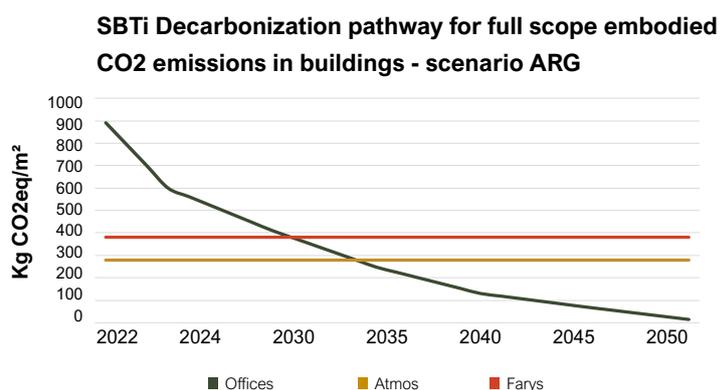
Water

The graph below shows a comparison of the water consumption intensity per surface area for all buildings between 2023 and 2024.



Project Development Dashboard

The graph below shows the performance of both projects in Development (Atmos and Farys) against the SBTi Decarbonization pathway. It confirms that both projects are well below the SBTi target at time of completion (Atmos 2025 – Farys 2026). Indeed Atmos is already reaching the 2032 level, and Farys the 2031 level.



Project are further screened on the following criteria

Indicator Name	2024 Value	Units
% of projects that will operate fossil free	100	%
% of projects that integrate renewable energy production on site	100	%
% of projects with optimized life cycle assessment	100	%
% of projects that include reused materials	100	%
% of projects that are connected to public transports	100	%
% of projects that include bike storage	100	%
% of projects that include EV charging stations	100	%
% of projects that are assessed for climate change adaptation	100	%
% of renovation projects	0	%
Average BREEAM score	90,2	%
% of BREEAM certified projects	100	%
Energy efficiency projects	64	kWh/m²
% of projects including efficient sanitary appliances	100	%

SOCIAL INFORMATION

Impacts, risks and opportunities

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
Inclusive Society	Inaccessible buildings	Mixed developments for diverse target groups; affordability	Failure to meet societal needs/ devaluation (rent reduction) of real estate
Stakeholder Engagement and Satisfaction	Not explicitly stated	Sustainable embedding of buildings (maximum accessibility)	Lack of local support/ ambassadors and reputational risk; cost of poor quality and customer dissatisfaction
Top Employer and Human Capital	Not explicitly stated	Being a top employer (employee well-being); diversified workforce and equal opportunities	High employee turnover and higher costs (recruitment, training, onboarding); labor market scarcity and talent acquisition challenges
Changing Needs of Future Users	Not explicitly stated	Flexible and adaptable buildings (built for growth)	Vacancy and loss of tenants due to obsolescence
Well-being, Health, and Comfort for Building Users	Not explicitly stated	High health and comfort standards for building users	Violation of health standards

Policy, actions and targets

Each employee receives an annual evaluation meeting where their objectives and performance from the past year are assessed, and the objectives for the next year are set. The objectives are linked to the management's objectives on one hand, and to personal objectives on the other. Any further training is discussed here, as well as the employee's career advancement opportunities.

Training and education take place partly during the monthly real estate cell meetings on collective basis, and on a personal basis at the request of the employee in the form of external or internal training courses or seminars. A budget is provided for each employee for this purpose.

On a regular basis, an employee satisfaction survey is conducted. The results are thoroughly discussed within the management team, and adjustments are made if necessary.

Banimmo replaces traditional corporate gifts by contributing to extraordinary projects that are close to its employees' hearts.

Following projects have been supported in 2024:

- Cycle for Hope: in support of cancer patient counselling, a group of Real Estate experts are riding from Luxembourg to Cannes to raise money, including our colleague Sven Dumortier.
- TONUSO creates calming, low-stimulus environments for children and young people to relax after school, with sensory materials and various seating areas/ seclusion nooks where they can be free from obligations and impulses.

- NASCI vzw has been fighting child poverty in the Brussels Capital Region for 20 years with tailor-made support. They aim to help the most vulnerable families by giving children a good start to the school year with filled book bags.
- NATAGORA: the tree frog disappeared from Wallonia due to long-term decline, but recovery efforts are underway thanks to volunteers from Natagora's herpetology unit.

As well, Banimmo has foreseen a budget for charity projects in 2025. Part of it has already been dedicated to three new organisations as a part of Banimmo's new year's celebration.

The well-being of the employees themselves remains a focus point.

Monthly team lunches, weekly padel games and an annual three-day team building event not only strengthen the sense of belonging, but also provide the much-needed light-hearted touch that everyone needs from time to time. Banimmo is not left behind on the sporting and competitive front either.

For the second consecutive time, Banimmo was able to participate in the Immorun with 3 teams. In 2024, for their second participation in the Bouwrun, 2 teams stood at the starting line. As 3 teams are already registered for the 2025 edition, it's safe to say that the Bouwrun is growing to become a new annual tradition.

With several avid sailors on the team, participation in the annual Winds of Real Estate is evident. Those with no previous experience in this thus get a chance to get a taste of a new discipline. For the first time in 2024, Banimmo managed to finish on the podium, with a surprising but well deserved second place in its category.

In addition, the team moved into its brand-new offices in October 2024. Not only does user comfort and functionality go hand in hand, but the note of cosiness is undeniable.

Together with Simont Braun and Sural, Banimmo organizes every year a train trip to the MIPIM. This was a success with 88 participants. The train trip is much more sustainable alternative than traveling by airplane.

A Well survey is yearly conducted with all tenants. Where necessary, tenants are consulted on how any complaints could be resolved.

Metrics

Although not classified as material under the double materiality assessment, the following complementary social indicators have been identified as relevant by our stakeholders. In line with our commitment to transparency, the table below presents the results for these indicators for 2024.

Topics	Description	Disclosure 2024
Working conditions - Health and safety: lost workdays	Lost working days due to workplace accidents in production or at the construction site.	No lost working days recorded
Culture - Diversity	Ratio of diversity (female-male) within the company, both on the work floor and in management	42%
Personal safety - Health and safety	Incident frequency related to the personal safety and health of residents in buildings or users of produced products	No incident to report

GOVERNANCE INFORMATION

Impacts and risks

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
Compliance with Stricter ESG Regulations and Capital Access	/	Exceeding regulations (staying ahead); long-term vision for sustainability	Cost of non-compliance
ESG Ambassadorship in the Value Chain	Resistance from partners and suppliers	Increased awareness across the value chain; strengthened collaboration; embedded social safeguards in the value chain	Cost of non-compliance in the value chain; increased administrative costs
ESG Integration in All Organizational Layers and Processes	Resistance from employees not convinced of ESG or change	Maximally prepared for current and future risks through organization-specific risk assessments and management systems; long-term value creation	Market uncertainties and shifts due to geopolitical tensions; unforeseen risks due to poor risk management

Policies, actions and targets

Together with Earth on Board, several workshops were organized in 2024, to embed sustainability in the Board of Directors and the various committees, both organizationally and strategically.

The Corporate Governance Charter has been adjusted accordingly, and ESG is now a permanent agenda item for the Board of Directors, the investment committee, and the audit and risk committee.

The Board of Directors checks if:

- Strategy and budgets are in line with the ESG requirements of the company
- Reviews on a regular basis if Banimmo's ESG strategy is in line with the evolving regulations and market requirements.
- That the social safeguards are respected (anti-corruption & bribery procedures, human rights compliance, fair labor practices, inclusion & diversity, health & safety)
- Sustainability KPI's are in line with the plans

Invest committee checks if:

- New acquisitions are in line with the ESG requirements of Banimmo, and if the EU-taxonomy alignment can be obtained (f.i. no green field developments, developments in flood prone areas, etc), by checking the ESG checklist for new acquisitions
- New developments/large Renovations are in line with Banimmo's ESG requirements, (using the relevant ESG checklist). Special attention is paid to the EU-Taxonomy alignment and Breeam certification

Audit and Risk committee checks if:

- The ESG procedures in the companies Risk Matrix are followed. This is done based on ESG checklists.
- If the social safeguards are respected through the whole value chain.

Since 2024, ESG objectives have also become an integral part of the objectives of the management and employees, and of the variable remuneration of the executive management.

Metrics

While these governance indicators do not meet the threshold of materiality under the double materiality assessment, they have been highlighted by stakeholders as significant. To uphold our dedication to transparency, we provide the results for these indicators for 2024 in the table below.

Topics	Description	Disclosure 2024
Gender pay gap	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	1
Confirmed incident of corruption or bribery	How many convictions has the company faced for violations of anti-corruption and anti-bribery laws?	No incident to report
Confirmed incident of corruption or bribery	What is the total amount of fines the company has incurred for violations of anti-corruption and anti-bribery laws?	No incident to report
Payment practices	How many outstanding legal proceedings does the company have for late payments?	No proceeding to report

LEXICON

BIOPHILIA

Humans have an innate tendency to connect with nature.

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) is an assessment method for sustainable buildings. It provides a standardised way to measure and assess a building's sustainability against criteria such as energy efficiency, material use, water use, occupant health and well-being, and ecological impact.

Carbon footprinting

Carbon footprinting is a method of quantifying and reporting the total greenhouse gas emissions of an individual, company, product, service or process. It is used to measure the climate impact of activities and identify where emission reductions are possible. A carbon footprint can be measured across different scopes, depending on the amount of control and influence of the organisation or individual.

Scope 1 includes direct emissions from sources owned or controlled by the organisation, such as fossil fuel combustion.

Scope 2 includes indirect emissions from the generation of purchased electricity, steam or cooling.

Scope 3 includes all other indirect emissions, such as supply chain emissions, commuting and waste disposal.

By measuring its carbon footprint and identifying emission reduction opportunities, an organisation or individual can create a plan to reduce greenhouse gas emissions and contribute to the fight against climate change.

Climate Delegated Act

The Climate Delegated Act is a European regulation that is part of the implementation of the European Green Deal and EU climate ambitions. It is legally binding legislation aimed at increasing the transparency and consistency of climate-related information from financial institutions and companies. The Climate Delegated Act establishes uniform rules for reporting information on the climate impact of investments, loans and insurance products. It also includes criteria for classifying economic activities as 'green' or 'sustainable'. The Climate Delegated Act has been in force since 2021 and applies to financial institutions and companies operating in the European Union. It aims to contribute to the realisation of the objectives of the European Green Deal and to mobilise the financial sector to contribute to the transition to a low-carbon economy.

CSRD

The Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is a new directive proposed by the European Commission to improve and standardise sustainability reporting by companies in the European

Union. The CSRD will replace the existing Directive on non-financial information and is expected to come into force from 2024.

The CSRD requires large companies and organisations in the EU to provide detailed information on their sustainability performance and impact, including information on environmental, social and governance issues. The information should be provided in a standardised format to increase comparability and transparency.

E-LEVEL

An energy indicator from Belgium's Energy Performance Building (EPB) regulations. It shows the total energy consumption of a building compared to a reference building. It takes into account heating, hot water, cooling, ventilation and consumption of auxiliary equipment.

EMBODIED CARBON

'Embodied Carbon' is the carbon footprint of a material. The carbon footprint considers how much carbon is released in the supply chain and is often measured from cradle to (factory) gate, or from cradle to (use) site. Embodied Carbon can also be measured from cradle-to-grave, this is the most complete calculation and includes materials extraction, transportation, refining, processing, assembly, use (of the product) and finally the end-of-life profile.

ESG

ESG reporting refers to the reporting by companies and organisations of their performance on Environmental, Social and Governance (ESG) factors. This includes topics such as climate change, human rights, diversity and inclusion, and business integrity. ESG reporting offers stakeholders, such as investors, employees and customers, insight into how a company deals with ESG risks and opportunities.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

The European Sustainability Reporting Standards (ESRS) are a set of guidelines established by the European Union to ensure comprehensive, transparent, and consistent sustainability reporting by companies. Developed under the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), the ESRS aim to standardize the disclosure of environmental, social, and governance (ESG) information, enabling stakeholders to assess a company's sustainability performance and impacts. The standards cover a wide range of topics, including climate change, biodiversity, human rights, and business ethics, requiring companies to report on material risks and opportunities across their value chains. Tailored to different sectors and company sizes, the ESRS provide a structured framework to align corporate reporting with the EU's broader sustainability and climate objectives.

EU Taxonomy

The EU taxonomy is a classification system developed by the European Commission to help investors and companies identify economic activities that can be considered sustainable. Based on criteria for environmental and social performance, it helps investors identify investments that contribute to the transition to a low-carbon and sustainable economy. It is intended as a common language for

sustainability, and can be used by companies to assess and report their own performance.

GHG

Greenhouse gases - GHGs are those gaseous constituents of the atmosphere, both natural and anthropogenic, that absorb and emit radiation and are responsible for retaining heat. This property causes the greenhouse effect. The main greenhouse gases are: Water vapour (H₂O), Carbon dioxide (CO₂), Methane (CH₄), Ozone (O₃), Nitrous oxide (N₂O) and Hydrochlorofluorocarbons (HFCs).

KPI

KPI stands for Key Performance Indicator, or key performance indicator. A KPI is a measurable value that indicates how effectively an organisation, team or individual manages to achieve key objectives. KPIs are often used as a measurement tool to track progress and measure whether performance is in line with set goals and expectations. They can range from financial performance, such as revenue growth or profitability, to non-financial performance, such as customer satisfaction, employee satisfaction or sustainability performance.

LCA (Life Cycle Analysis)

An LCA (Life Cycle Analysis) is a method for quantifying the environmental impact of a product, process or service throughout its life cycle, from raw material extraction to waste disposal. It involves analysing the environmental impact of all steps in the life cycle, such as production, transport, use and disposal. LCA analyses are often used to compare the environmental performance of products or processes, and identify where the greatest environmental impacts occur. The results of an LCA analysis can be used to help make decisions about sustainability and reducing environmental impact.

Green Building Principles

Green Building Principles refer to the guidelines and practices used in the design, construction and management of buildings to reduce the negative impact on the environment and improve the health and well-being of users. This includes reducing greenhouse gas emissions, using energy and water efficiently, using sustainable and healthy materials, creating a comfortable indoor environment and promoting biodiversity. Green Building Principles can be applied to both new and existing buildings, and are encouraged by regulations and certification programmes such as LEED and BREEAM.

MATERIALITY MATRIX

A materiality matrix compares the interests of stakeholders (external prioritisation) with the company's own interests (internal prioritisation).

Renewable Energy

Renewable Energy is energy generated from natural and renewable sources that are constantly replenished and do not run out, unlike fossil fuels such as oil and gas. Renewable energy sources include

solar, wind, hydro, biomass, geothermal and tidal power. The use of renewable energy sources can reduce dependence on fossil fuels and reduce greenhouse gas emissions, contributing to the fight against climate change. The use of renewable energy sources is becoming increasingly popular and encouraged by policies, subsidies and investments.

SDG

SDG stands for Sustainable Development Goals. The SDGs are 17 goals set by the United Nations as part of the 2030 Agenda for Sustainable Development. The goals cover various aspects of sustainability, such as poverty reduction, quality education, gender equality, climate action, sustainable energy, and so on. The SDGs aim to end extreme poverty, inequality and climate change, and promote social, economic and environmental sustainability. The SDGs are seen as a universal framework for sustainable development that affects all countries and sectors.

Smart Buildings

A Smart Building is a building equipped with advanced technologies, such as sensors, automation systems and software, to optimise energy use, improve safety, enhance occupant comfort and simplify building management. It is an intelligent building capable of collecting, analysing and using data to optimise performance and improve efficiency. The goal of a Smart Building is to provide a sustainable, efficient and comfortable environment for users, while reducing operational costs.

TCO

Total Cost of Ownership - TCO is the sum of all costs associated with the acquisition, use and maintenance of a given asset over its lifetime. It is a financial analysis that reflects all current and future costs of owning the asset.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

CAPITAL SOCIAL

Montant du capital et actions

Au 31 décembre 2024 le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 30.000.000, divisé en 11.356.544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Titres non représentatifs du capital

Au 31 décembre 2024, il n'existait pas d'autres instruments financiers (représentatifs ou non du capital de Banimmo) à l'exception de l'emprunt obligataire de € 50.000.000 émis en décembre 2020.

Actions détenues par Banimmo ou pour son compte

Au 31 décembre 2024, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

Historique du capital

DATE	OPÉRATION	VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (€)	CAPITAL SOCIAL (€)	NOMBRE D' ACTIONS
01/01/2004	État du capital social à cette date	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 ^{ère} augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 ^{ème} augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Réduction de capital	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/	/	79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/	/	79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Réduction de capital	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020- 2024	/	/	30 000 000	11 356 544

STATUTS

Depuis le 4 décembre 2019, BanimmO a abrogé la version francophone de ses statuts et a modifié la version néerlandophone de ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des

associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les nouveaux statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de la société (www.banimmo.be).

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de convention conclue entre actionnaires.

DÉCLARATIONS

Le conseil d'administration assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris le rapport du Commissaire. À la connaissance du conseil d'administration, les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation. À sa connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le conseil d'administration atteste que, pendant la durée de validité du document, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la société (www.banimmo.be) ou au siège de la société :

- (a) les statuts coordonnés de la société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le document ;
- (c) les informations financières historiques de la société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document.

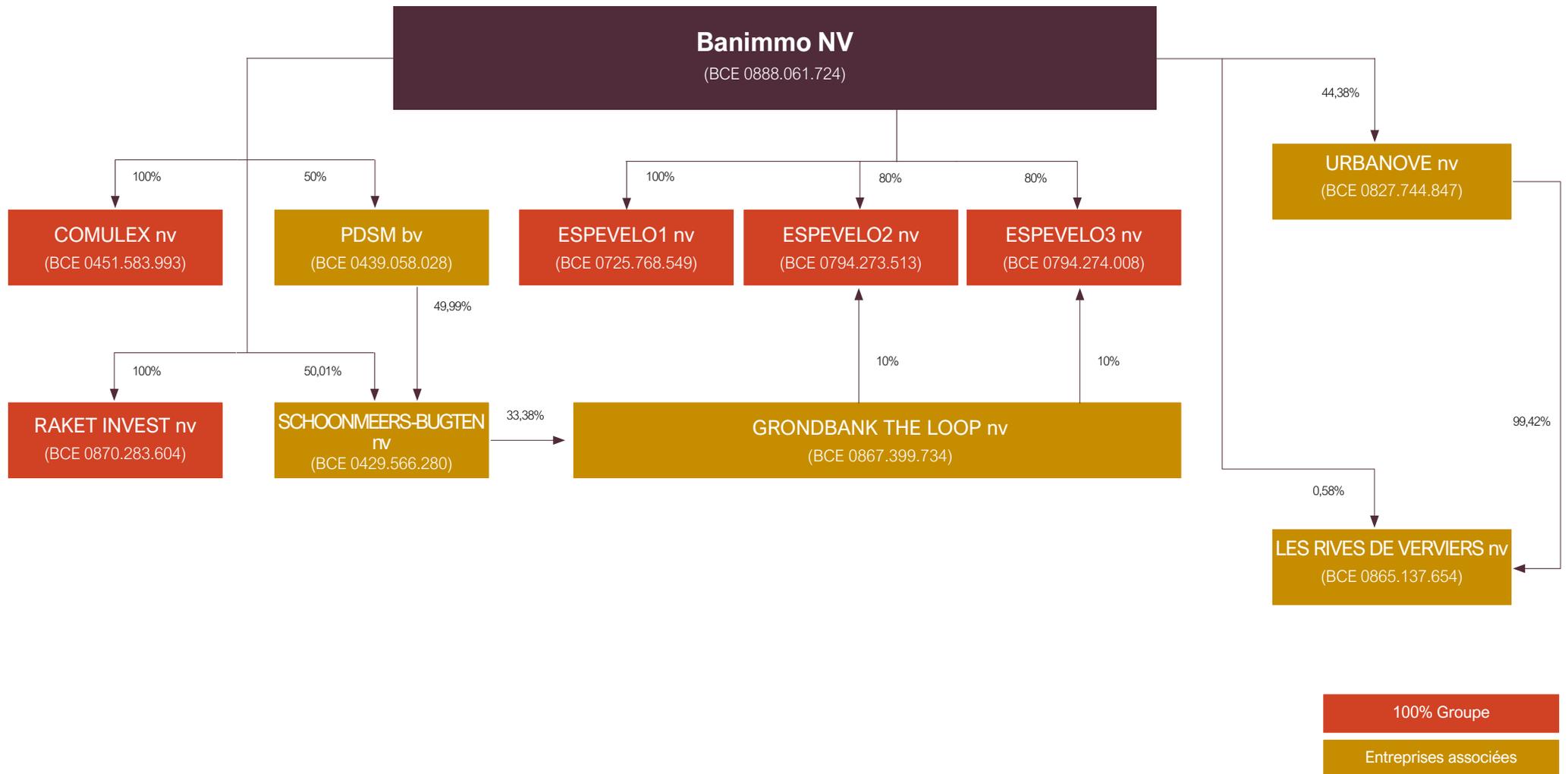
EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2024, Banimmo compte 3 employés à temps plein, tous travaillant au siège d'exploitation. La répartition du nombre d'employés par type d'activité n'est pas pertinente pour Banimmo. Au 31 décembre 2023, Banimmo comptait 4 employés à temps plein, contre 5 employés à temps plein au 31 décembre 2022, 2 employés à temps plein au 31 décembre 2021, 1 employé à temps plein et 1 employé à temps partiel en 2020, 2 employés à temps plein et 1 employé à temps partiel en 2019, 9 employés en 2018 et 14 employés (11 à temps plein et 3 à temps partiel) en 2017.

PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à de la récupération de créances ainsi qu'à un sinistre d'infiltration d'eau survenu sur le site de Fontenay-Sous-Bois (France) vendu en 2013.

ORGANIGRAMME





INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV
Laurent Calonne
CEO
T +32 2 710 53 11
laurent.calonne@banimmo.be

SIÈGE SOCIAL
BLD BISCHOFFSHEIM 33
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN : BE0003870871

Editeur responsable
Lares Real Estate SRL (rp : Laurent Calonne), CEO

Création
www.theimagecompany.be

Principaux photographes
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven