



JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024

banimmo
the future is flexible

INHOUD



Banimmo in het kort	3
Brief van de Voorzitter en de CEO	4
Kerncijfers per eind 2024	5
Markante feiten 2024	7
Impact - ESG	11
Banimmo op de beurs	30
Activiteitenverslag	32
Ontwikkelingen	32
Investment management	35
Corporate Governance	39
Beheersverslag	57
Financiële staten	62
ESRS-reporting	138
Aanvullende informatie	184

BANIMMO IN HET KORT

Beursgenoteerd op Euronext sedert 2007, geniet Banimmo meer dan 30 jaar ervaring als vastgoedontwikkelaar en beschikt de onderneming over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 290.000 m² vloeroppervlakte. De toetreding eind 2018 tot het kapitaal van Patronale Life als referentieaandeelhouder verleende het management toegang tot financiële hefboomen en korte beslissingslijnen.

Het hernieuwde Banimmo is een innovatieve speler gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om in te spelen op de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector.

De strategie van Banimmo is gebaseerd op productdifferentiatie, het begrijpen van de klanten, een servicegerichte omgeving, missiegedreven acties en transparante communicatie.

290.000 m²

Ontwikkelingspotentieel

100%

België



€ 151,6 mio

Vastgoedportefeuille



€ 6,25

NAV per aandeel

BRIEF VAN DE VOORZITTER EN DE CEO

Het begin van het jaar 2025 is op zijn minst tumultueus te noemen. Zekerheden die decennialang onaantastbaar leken, komen plots onder druk te staan. Protectionisme wint terrein, en het collectieve belang maakt plaats voor nationale prioriteiten. Geopolitieke spelletjes domineren de agenda.

De vastgoedsector kende al een turbulente periode. Een afkoelende investeringsmarkt, rentevolatiliteit en een trager verhuurproces als gevolg van een afnemende economische groei zorgen voor onzekerheid.

De vraag is hoe deze dynamiek zich verder zal ontwikkelen en welke impact dit zal hebben op het verduurzamingspad dat onze sector was ingeslagen.

We blijven optimistisch. Banimmo zette in 2024 een positief resultaat neer, blijft veerkrachtig en staat klaar voor betere tijden.

Ondanks een aangekondigde en terechte vereenvoudiging van de duurzaamheidsrapportering zullen de basisprincipes van o.a. de Green Deal en

de EU Taxonomy een bepalende rol blijven spelen bij investeerders, financierders en de overheid. Bijvoorbeeld kantoorgebruikers zullen in het kader van de verduurzaming van de werkplek, gedreven door die Europese wetgeving, blijven zoeken naar Core of Grade-A producten, dit wil zeggen uiterst duurzame en kwalitatieve projecten met groot gebruikscomfort op goed ontsloten locaties. Ons binnenkort op te leveren project NETWORKS Gent ATMOS beantwoordt volledig aan die criteria.

Deze focus op duurzaamheid trekken we trouwens door in al onze operationele activiteiten en design guidelines.

Op onze twee gebiedsontwikkelingen The Loop en Charleroi besteden we aandacht aan de juiste mix van functies en de kwaliteit van het publiek domein. Door te investeren in een betere stedenbouwkundige aanpak investeren we in een betere toekomst voor alle gebruikers.

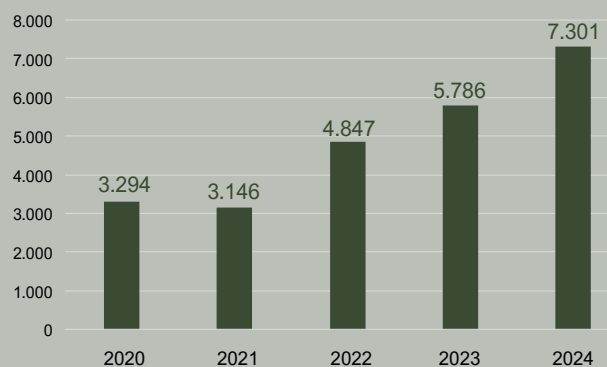
Kortom, Banimmo heeft zich op veel vlakken goed voorbereid op de nabije toekomst waarvoor er eerste voorzichtige tekens zijn van een herstel van de vastgoedmarkt.

Lares Real Estate BV
Bestuurder
vertegenwoordigd door **Laurent Calonne**
CEO

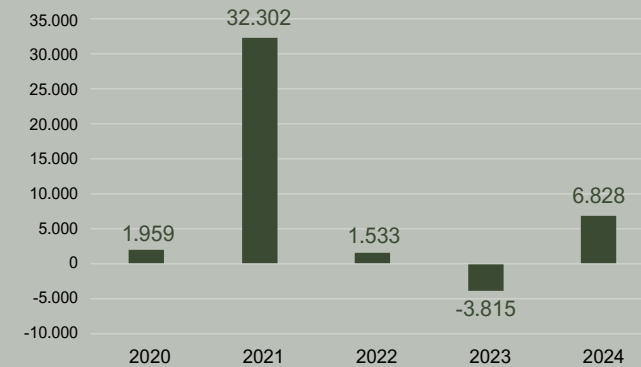
ABC Group NV
Bestuurder
vertegenwoordigd door **Werner Van Walle**
Voorzitter van de Raad van bestuur

KERNCIJFERS

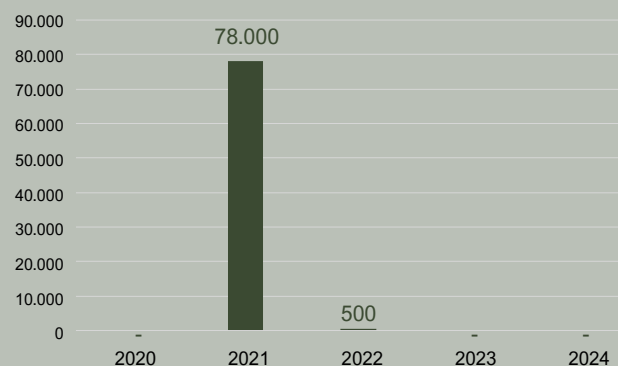
Huurinkomsten (€ '000)



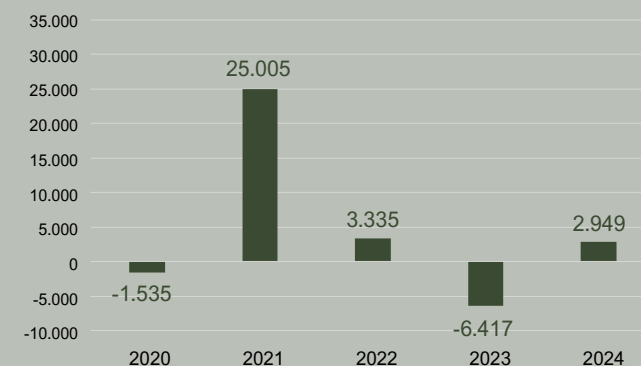
Operationeel resultaat (€ '000)



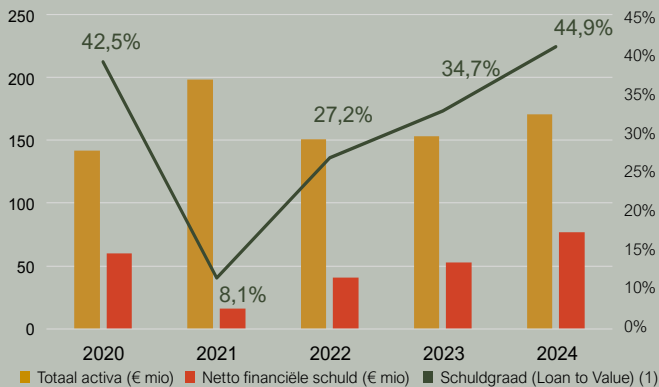
Verkoop van activa (€ '000)



Netto resultaat (€ '000)

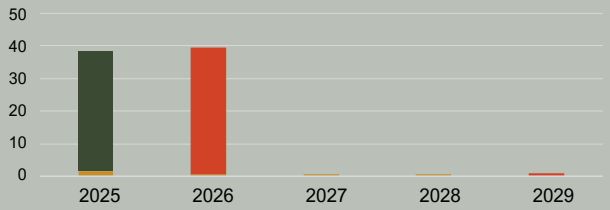


Evolutie van de schuldgraad (€ '000)



(1) Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen en obligaties (€ mio)



Naleving van alle bankcovenants.

Kerncijfers vastgoedportefeuille

(€ mio)	2024	2023
Reële waarde vastgoedportefeuille	151,6	118,7
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	100,5	84,1
<i>In voorraad aangehouden gebouwen</i>	46,0	29,3
<i>Participaties en in joint ventures aangehouden gebouwen</i>	5,1	5,3
Bezettingsgraad verhuurbare gebouwen	91,4%	90,6%
Verhuurbare oppervlakte (m²)	53 040	53 040
Ontwikkelpotentieel (m²)	290 000	290 000

Kerncijfers balans

(€ '000)	2024	2023
Netto actief	68 132	65 794
Aantal aandelen op afsluitdatum (#)	11 249 924	11 249 924
Netto actief per aandeel (€)	6,25	5,94
Totaal activa	170 512	152 709
Financiële schuld	80 302	69 874
Schuldgraad	44,9%	34,7%

Kerncijfers resultatenrekening

(€ '000)	2024	2023
Vastgoedresultaat	11 120	719
Operationeel resultaat	6 828	-3 815
Netto resultaat	2 949	-6 417
Resultaat per aandeel en na verwatering (€)	0,21	-0,60

MARKANTE FEITEN

Januari



Forvis Mazars Altos betreft bijkomend een halve verdieping op NETWORKS Gent Building ONE en verlengt het contract tot in 2032.

Februari

Banimmo heeft een renteswap afgesloten om de lening BNP Paribas Fortis op het project NETWORKS Gent gebouwen One & Two in te dekken met ingangsdatum 29/02/2024. De lening loopt voortaan aan een vaste rentevoet.

Spentys huurt een kwartverdieping (323 m² kantoor) op NETWORKS Forest.



Maart



“Mipim by train ... the sensible way”. Banimmo organiseert voor de derde maal een duurzame verplaatsing naar Mipim per trein, deze keer in samenwerking met Simont Braun en Sural, voor een groep van 88 gelijkgezinden.

EightySeven (ex-PropTech Lab) organiseert een afterwork conferentie over ‘stranded assets’ op NETWORKS Forest.

April

Op 22 april 2024 wordt de vergunning voor de nieuwe hoofdzetel van Farys definitief en uitvoerbaar verklaard. De werken zijn ondertussen gestart en de oplevering is voorzien in Q2 2026.

Net als vorig jaar, is Banimmo met twee teams aanwezig op de Bouwrun.



Mei



Caroline Janssen vervoegt het team als Development Manager voor projecten in Brussel en Wallonië.

Banimmo ontvangt de alumni van het Postgraduaat in de vastgoedkunde van de KUL op NETWORKS Gent voor een geleid bezoek en toelichting van de plannen op The Loop.

Juni

Immo Padel, een gezamenlijk initiatief van Banimmo en Design Plus in de Royal Léopold Club, ziet zestien teams het tegen elkaar op nemen in een mooie omgeving en een geweldige sfeer, met als klap op de vuurpijl een heerlijke en gezellige BBQ.

Juli

De ruwbouw is op hoogste punt op NETWORKS Gent ATMOS. De meiboom wordt geplaatst in aanwezigheid de Schepen van ruimtelijke planning van de Stad Gent.



September



Een 5de deelname aan de Winds of Real Estate in Nieuwpoort levert een tweede plaats op!

Alexandra Dierick start als Development Manager met een focus op The Loop in Gent.

Voor het tweede jaar op rij verschijnt Banimmo met drie teams aan de start van de Immorun.



IMPACT / ESG

INLEIDING

Banimmo publiceert sinds 2021 een ESG-rapport, waarin haar ESG-waarden en de toepassingen ervan worden toegelicht. ESG zit verankerd in de missie, visie en beliefs van Banimmo. Deze werden opgesteld op basis van de Sustainable Development Goals (SDGs) van de World Health Organisation (WHO), en samen met de stakeholders verder uitgewerkt tot de dubbele materialiteitsmatrix.

Voor 2024 werd besloten om het ESG rapport op te delen in 2 delen. Een “IMPACT” hoofdstuk met de voornaamste waarden, verwezenlijkingen en KPI's, en een formeler deel volgens de ESRS-rapportage standaard. Dit deel is te vinden na het financieel verslag, en kan als referentie gebruikt worden voor eventuele CSRD-rapportage.

De EU-taxonomieregelgeving ondersteunt Banimmo om haar doelstellingen op gebied van duurzaamheid te realiseren en op een correcte en transparante manier te communiceren. Elk nieuw project wordt uitgewerkt met als doel te voldoen aan de vereisten van de “EU-Taxonomy” en de hoogst haalbare BREEAM-certificatie te halen.

Daarnaast wordt er ook bekeken welke aspecten van andere certificaten (zoals bv. WELL) op een economische wijze kunnen worden geïntegreerd.

Als projectontwikkelaar kiest Banimmo vanaf de start van elk project voor een grondige holistische aanpak. Door tijdens de studie- en voorbereidingsfase diepgaand te werk te gaan, minimaliseren we de financiële risico's tijdens de uitvoering en zorgen we ervoor dat het eindresultaat aan de hoogste eisen voldoet. Een goed voorbeeld hiervan is de BIM-aanpak. Hierbij worden architecten, studiebureaus en aannemers verplicht om de coördinatie van de werken in 3D uit te werken en een as-built dossier op te leveren dat gekoppeld is aan dit BIM-model.

In 2024 heeft Banimmo zijn DMA-matrix afgewerkt, en op basis hiervan de ESRS-rapportage opgestart. Resultaat hiervan is terug te vinden in het ESRS-rapport, na het financieel luik, en bevat al de relevante KPI's, geordend volgens de ESRS-codering. De relevante kwantitatieve KPI's worden in dit hoofdstuk samengevat, evenals de link met de missie en visie van Banimmo.



SVEN DUMORTIER • CTSO

INLEIDING DOOR SVEN DUMORTIER (CHIEF TECHNOLOGY AND SUSTAINABILITY OFFICER)

“Geopolitieke veranderingen stellen het nut van de inspanningen in onze samenleving op gebied van duurzaamheid steeds meer in vraag. Ondanks deze gevaarlijke tendens, gelooft Banimmo sterk dat deze inspanningen essentieel zijn, en dat er aanzienlijke stappen in duurzaamheid kunnen worden gezet door pragmatische en goed doordachte keuzes te maken. De gebouwen die Banimmo oplevert zijn niet alleen duurzaam, maar bieden ook meer comfort voor de gebruikers, waardoor de risico's

van klimaatverandering en financiële risico's voor de toekomstige eigenaars en huurders worden verminderd. Het is beter om deel van de oplossing te zijn dan deel van het probleem bij het streven naar een betere wereld.

Bij Banimmo zien we duurzaamheid niet alleen als een ambitie, maar als een gestructureerde en meetbare reis. Het afgelopen jaar hebben we onze samenwerking met de stakeholders versterkt en onze duurzaamheidsaanpak afgestemd op de Europese Duurzaamheidsrapportagestandaarden (ESRS). Dit proces heeft ons geholpen om beter te begrijpen welke ESG-thema's belangrijk zijn, zodat we zowel de impact als de financiële aspecten in onze strategische beslissingen kunnen meenemen.

‘Meten is weten.’ In 2024 zijn we begonnen met het systematisch meten van belangrijke duurzaamheidsindicatoren, zodat we onze duurzaamheidsdoelen kunnen omzetten in concrete, meetbare resultaten. Deze aanpak helpt ons om duidelijke doelen te stellen die aansluiten bij de Europese verwachtingen, waardoor we onze impact beter kunnen volgen en echte veranderingen kunnen doorvoeren.

Hoewel Banimmo gelooft in de Green Deal en de EU-taxonomie, hebben we vastgesteld dat de huidige vorm CSDR-rapportering ingewikkeld en tijdrovend is. Onlangs is op Europees niveau besloten om de CSRD-rapportagevereisten te herzien en te vereenvoudigen.

Hoewel dit nog niet is goedgekeurd, zou dit betekenen dat Banimmo niet langer direct hoeft te rapporteren, maar alleen informatie hoeft te verstrekken aan CSRD-conforme bedrijven. Daarom hebben we ervoor gekozen om in dit jaarverslag enkel te rapporteren over de KPI's die we momenteel relevant vinden voor onze activiteiten.

We zijn trots om dit rapport te presenteren, dat een transparante, op data gebaseerde weergave biedt van de impact van onze duurzaamheidsinspanningen. Het laat zien welke acties we al jaren ondernemen en benadrukt onze toewijding aan het bouwen van een veerkrachtige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Onze reis naar duurzaamheid is er een van voortdurende verbetering, en we blijven vastberaden in onze missie om een balans te creëren tussen natuur, mensen en technologie. Tijd is kostbaar, en onze planeet houdt geen rekening met onze grillen.

Veel leesplezier!”

Uitdagingen en Kansen in 2024

Belgische politieke context

In 2024 blijft België achterlopen met zijn vastgoedbeleid, ondanks de groeiende noodzaak voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Hoewel de EU aandringt op strengere milieuregels, blijven nationale en regionale beleidsmaatregelen versnipperd, wat onzekerheid veroorzaakt voor vastgoedontwikkelaars. Strengere energieprestatiestandaarden en decarbonisatiedoelstellingen komen maar langzaam op gang, waardoor veel van de vooruitgang op het gebied van duurzaamheid aan de private sector wordt overgelaten. Stedelijke herontwikkelingsprojecten hebben nog steeds te maken met bureaucratische en financiële obstakels, wat de overgang naar klimaatbestendige steden vertraagt. Terwijl organisaties zoals UPSI-BIV pleiten voor meer overheidsbetrokkenheid bij duurzaamheid, zijn vastgoedbedrijven zoals Banimmo al bezig met circulaire economie, energie-efficiënte renovaties en koolstofreductiestrategieën om hun gebouwen toekomstbestendig te maken en de milieu-impact te minimaliseren.

Geopolitieke context

De schommelende energiekosten, verergerd door geopolitieke instabiliteit, hebben de operationele kosten in de vastgoedsector flink beïnvloed. Stijgende elektriciteits- en gasprijzen hebben extra druk gelegd op ontwikkelaars om hernieuwbare energieoplossingen en energie-efficiënte bouwpraktijken te omarmen. Banimmo heeft gereageerd door zonne-energiesystemen, warmteterugwinningstechnologieën en duurzame waterbeheeroplossingen in zijn projecten te integreren. Dit helpt om de schommelingen in energieprijzen te verzachten en de operationele kosten op lange termijn voor huurders en investeerders te verlagen. De verschuiving naar fossielvrije gebouwen is een belangrijke prioriteit, zodat ons portfolio bestand is tegen schommelingen in de energiemarkten en toekomstige regelgevingswijzigingen.

Rentevoeten

Met de aanhoudend hoge rentevoeten, terwijl centrale banken de inflatie bestrijden, zijn de leenkosten in de sector gestegen. Dit heeft ontwikkelaars ertoe aangezet om stabiele, ESG-conforme investeringen met een lager financieel risico te prioriteren. Groene financieringsinstrumenten, zoals duurzaamheidsgerelateerde leningen en groene obligaties, worden steeds populairder omdat investeerders op zoek zijn naar projecten die aansluiten bij de EU-klimaatdoelstellingen. Banimmo heeft actief ESG-gedreven financieringsmechanismen nagestreefd en zijn toewijding aan duurzaamheid benut om kapitaal aan te trekken. Onze naleving van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) normen en transparante ESG-rapportage versterkt het vertrouwen van investeerders, waardoor we ons positioneren als een leider in duurzame vastgoedontwikkeling.

Marktevolutie

De verwachtingen van huurders en investeerders verschuiven steeds meer naar duurzame, energie-efficiënte eigendommen, gedreven door regelgevende druk en veranderende marktvorkeuren. Hybride werkmodellen hebben de vraag naar flexibele kantoorruimtes met sterke ESG-kenmerken vergroot. Bij Banimmo spelen we in op deze trends door onze projecten te richten op het welzijn van gebruikers, energie-efficiëntie en duurzaamheid. Onze ontwikkelingen integreren Smart Building technologieën, BREEAM- en WELL-certificeringsprincipes en met onze flexibele vloer inrichtingen voldoen we aan de toekomstige behoeften van onze huurders.

VISIE EN MISSIE OP BASIS VAN DE SOCIAL DEVELOPMENT GOALS (SDG)

Missie

“

CREATE A BALANCE BETWEEN
NATURE, PEOPLE AND TECHNOLOGY.

”

Banimmo wordt gedreven door 4 sleutelwaarden. Deze werden vastgelegd aan de hand van de materialiteitsanalyse en de ESG-prioriteiten van Banimmo.

De figuur hiernaast geeft de tien SDGs weer die als basis hebben gediend voor het vastleggen van onze missie en visie.

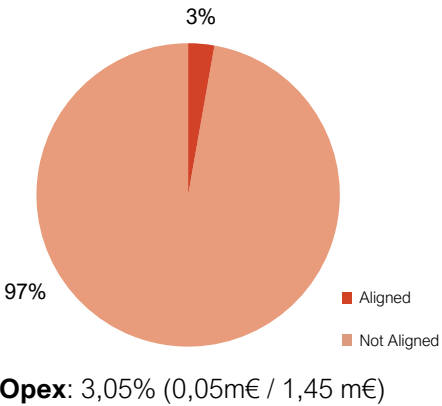
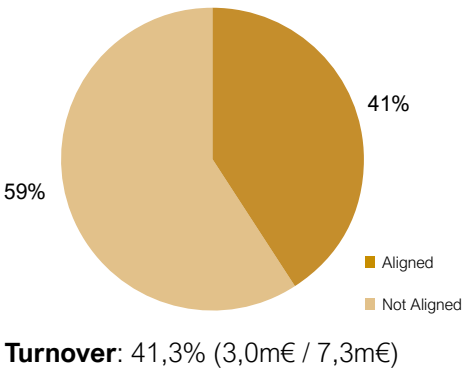
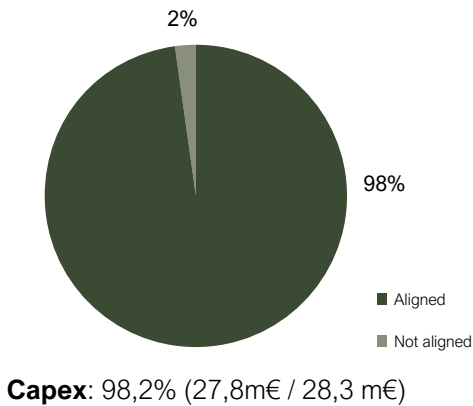


KPI's

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%



KPI's

BREEAM / NEW DEVELOPMENTS

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

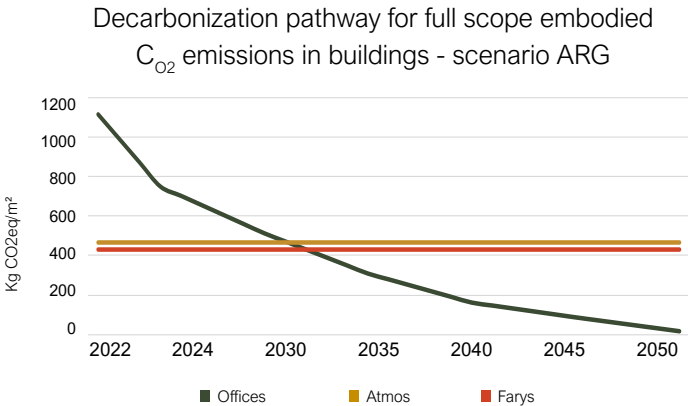
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024
Environment			
Projects under development			
Alignment of new projects to EU Taxonomy	100%	100%	100%
% projects with an energy consumption at least 10% below the Nearly Zero Energy	100%	100%	100%
% project operating as “zero emissions” building in use (i.e. without fossil 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} /m²)	800	450	450
BREEAM Average score	75%	-	90,2

BREEAM

average score new developments

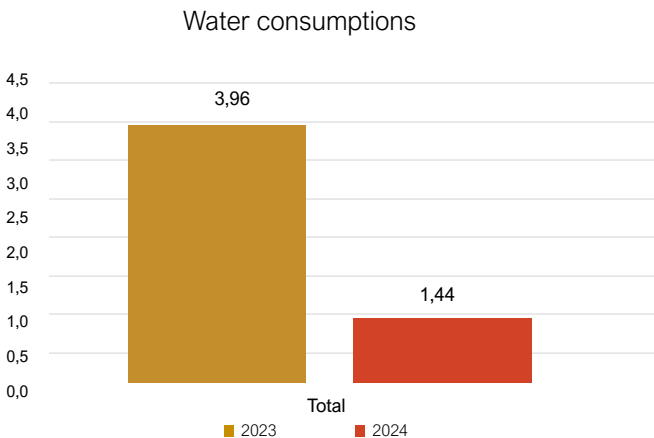
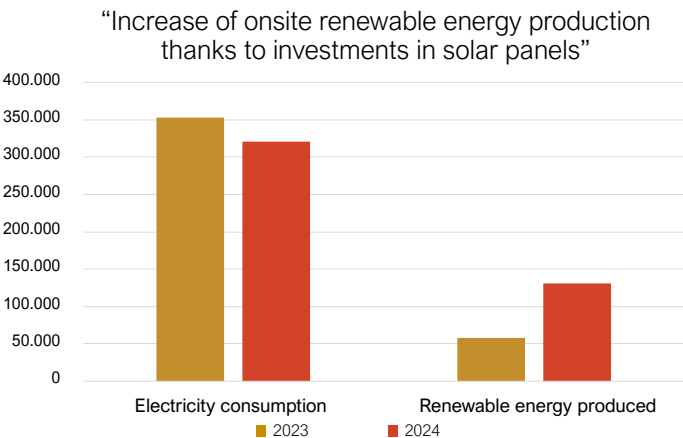
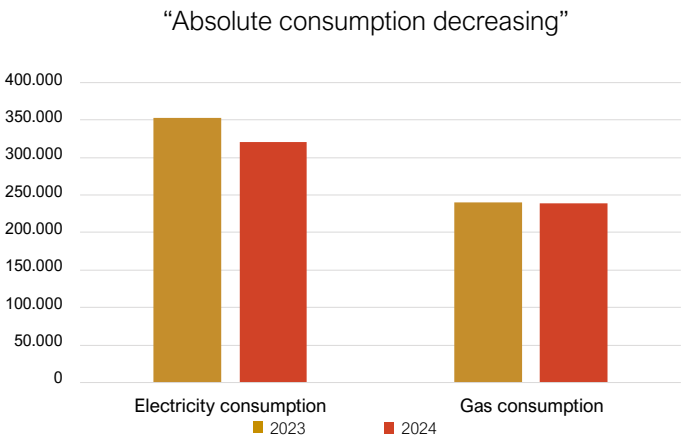
90,2%

“Project full embodied carbon in line with Paris Agreement”

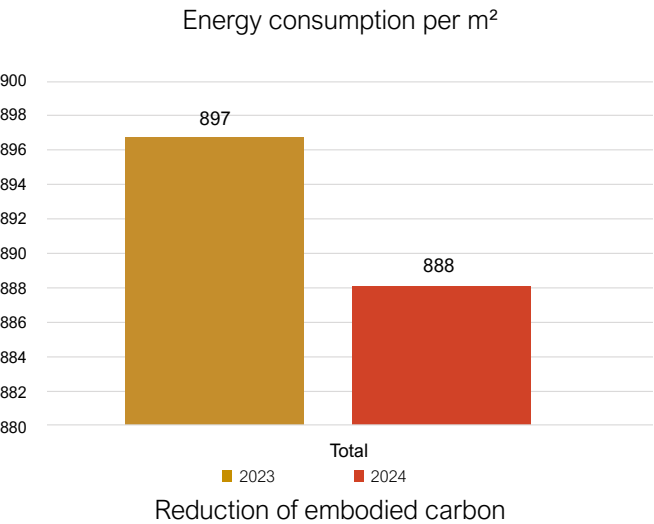
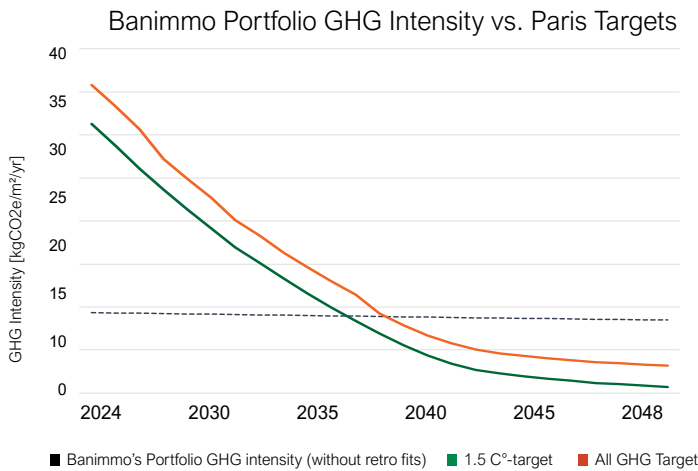


KPI's

ASSETS



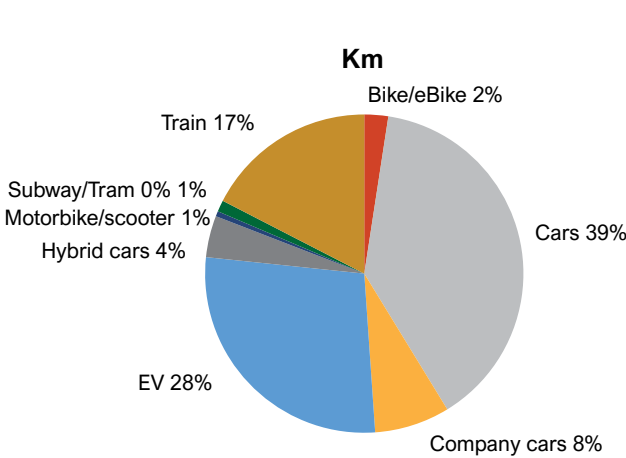
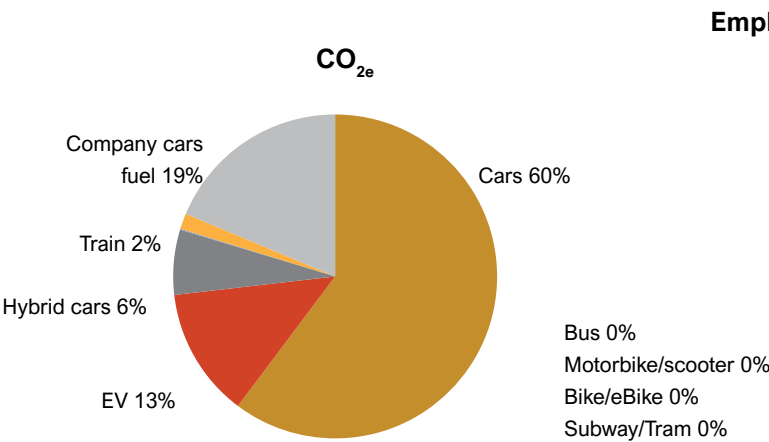
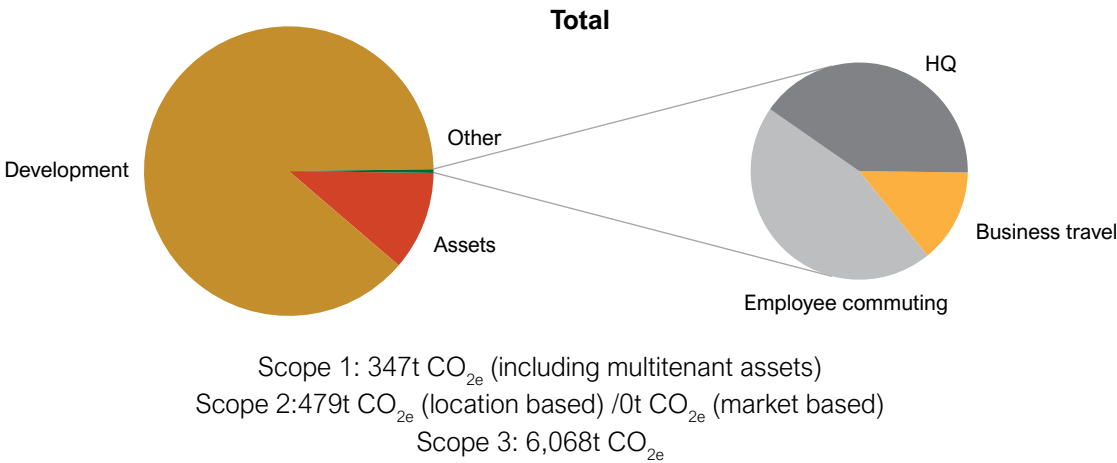
“Average portfolio performance on track with Paris Agreement”			
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024
Environment			
Assets in use			
% of asset compliant with Paris Agreements by 2030 (ref. CRREM)			92%
% of asset compliant with Paris Agreements by 2050 (ref. CRREM)			53%
Renewable energy produced (in MWh)	na	581	1.306
Fossil based energy consumption (in MWh)	0 by 2040	1.518	1.478
Water consumption intensity (in m³/m²)	na	3,96	1,44
% of assets which are not exposed to climate risks	100%	na	100%



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



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

Walk the Talk

- ✓ Samen met **Earth on Board** hebben we verschillende workshops georganiseerd om duurzaamheid te verankeren in de Raad van Bestuur en de verschillende commissies, zowel op organisatorisch als strategisch vlak. Het **Corporate Governance Charter** is dienovereenkomstig aangepast, en ESG is nu een vast agendapunt bij de Raad van Bestuur, het investeringscomité en het audit- en risicocomité. Sinds 2024 maken **ESG-doelstellingen** ook een wezenlijk deel uit van de doelstellingen en de variabele beloning van het management en de medewerkers.
- ✓ Sinds 2023 is Banimmo een actief lid van de **EU-Taxonomy werkgroep van UPSI**. Deze werkgroep bestaat uit ESG-specialisten van Belgische vastgoedontwikkelaars en -investeerdere. Het doel is om kennis over de EU-taxonomy te delen en een adviserende en sturende rol te spelen richting de overheid, wetgevers en andere partijen in de vastgoedsector. Zo willen ze de nieuwe wetgeving op een pragmatische en duurzame manier integreren.
- ✓ Banimmo is ook een founding partner van de **Belgian Green Building Council**, een recent opgerichte vereniging door 20 visionaire actoren met een duidelijke missie: de vastgoedsector in België duurzaam transformeren.
- ✓ Samen met Simont Braun en Soreal organiseerde Banimmo een gemeenschappelijke verplaatsing **met de trein naar de MIPIM**. Dit werd een succes met 88 deelnemers.
- ✓ Bij alle **huurders** werd een **Well survey** uitgevoerd. Daar waar nodig werd er met de huurders overlegd hoe eventuele klachten kunnen opgelost worden.

Voornaamste actiepunten

Environmental	Net-zero carbon (ge)bouwen is de target
	Toekomstbestendige, aanpasbare en flexibele gebouwen
	Bestaande assets energetisch renoveren.
	Circulariteit, zero-waste en hergebruik van materialen
	Inzetten op innovatie, digitaliseren en nieuwe technologieën
	Duurzaam waterbeheer- en gebruik
Social	Biodiversiteit en groene gebieden respecteren
	Inclusieve Topwerkgever
	Toplocaties en duurzame mobiliteit
	Welzijn, gezondheid en comfort voor iedereen
	Inzetten op veranderende noden gebruikers
Governance	Bijdragen aan de samenleving / leave no one behind
	ESG integreren in Board en remuneratiepolitiek
	Voldoen aan de regelgeving rond de Green Deal
	Respecteren van Social Safeguards
	ESG-ambassadeurschap in de value chain en binnen de organisatie
	Transparantie en open communicatie
	Stakeholdersbetrokkenheid en -tevredenheid

Connection

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



Als topwerkgever streven we continu naar een werkomgeving waarin onze medewerkers gedijen en hun volledige potentieel kunnen benutten. We geloven sterk in het belang van menselijk kapitaal, diversiteit en welzijn van onze medewerkers, en investeren actief in hun groei en ontwikkeling. Inclusiviteit is een kernwaarde die ons leidt in al onze activiteiten, waarbij we streven naar gelijke kansen voor alle individuen, ongeacht hun achtergrond of omstandigheden.

Deze omgeving willen wij ook creëren voor al onze huurders, eigenaars en investeerders. Hiervoor werken we met een holistische aanpak:

- Onze locaties zijn zorgvuldig geselecteerd met duurzame multimodale mobiliteit in gedachten, waardoor we een positieve bijdrage leveren aan het milieu en de leefbaarheid van onze gemeenschappen.
- We streven naar welzijn, gezondheid en comfort voor alle gebruikers, gaan voor een zo hoog mogelijke certificering in BREEAM, en passen de principes van WELL toe daar waar we kunnen.
- Begrijpen en anticiperen van de verwachtingen van onze huidige en toekomstige gebruikers, door ze een flexibele en aanpasbare werkomgeving te bieden. Vermits tevredenheid

van onze huurders (en kopers) een prioriteit is, volgen we hen dagdagelijks op met onze property managers, en door middel van jaarlijkse tevredenheidsenquêtes.

- Via het Networks-concept bieden we een ruime waaier aan van services voor de huurders en de gebruikers, welke voor een betere work-life balance zorgen.
- Innovatie en digitalisering vormen de ruggengraat van onze strategie, waardoor we flexibel kunnen inspelen op de voortdurend veranderende behoeften van onze gebruikers. We omarmen nieuwe technologieën en zien ze als kansen om onze diensten te verbeteren en efficiënter te maken.
- Alle gebouwen zijn inclusief en toegankelijk voor iedereen.

Uiteindelijk streven we ernaar om een positieve impact te hebben op de wereld en een blijvende erfenis achter te laten voor toekomstige generaties. Dit doen we door sociale verantwoordelijkheid te integreren in al onze bedrijfspraktijken en actief bij te dragen aan een duurzamere en inclusievere samenleving. Daarvoor moet duurzaamheid in de eerste plaats betaalbaar blijven.

Commitment

SAVING THE WORLD WITH OUR FEET ON THE GROUND - E



Gezien de impact van de bouwindustrie op de klimaatopwarming is het voldoen aan deze commitment niet enkel essentieel, maar tegelijk ook praktisch realiseerbaar. Wij geloven sterk dat Banimmo, met een gestructureerde aanpak, een doorgedreven technische kennis en een ruime dosis gezond verstand een grote impact kan hebben. Alles begint met een holistische aanpak van elk project.

De belangrijkste assen waarop we werken zijn:

- Streven naar net-zero gebouwen. Hiervoor gebruiken we de aanpak van de World Green Building Council (WGBC). De belangrijkste maatregelen zijn:
 - Een doorgedreven energetische efficiëntie van het gebouw om de operationele carbon te minimaliseren
 - Het gebruik van CO₂-arme materialen om de “embodied carbon” te beperken
 - Het optimaliseren van hernieuwbare energiebronnen om de lokale energieproductie zo hoog mogelijk te krijgen vormen de basis
 - De resterende CO₂-productie wordt dan duurzaam ge-offset.
- Voor nieuwe acquisities willen we maximaal inzetten op de renovatie van bestaande gebouwen. Deze bevinden zich meestal al op de beste locaties, en bieden maximale kansen op het hergebruik van bestaande materialen, wat ons helpt de doelstellingen op gebied van zero-waste te benaderen, en tegelijkertijd de “embodied carbon” te beperken.

- Het energetisch renoveren van onze assets. Hiervoor maken we gebruik van de CRREM aanpak om op wetenschappelijk ondersteunde wijze onze assets klaar in overeenstemming te brengen met de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050.

- “Meten is weten”. De energetische prestaties van onze gebouwen worden opgevolgd om onze scope 1,2 en 3 GHG-emissies (Green House Gasses) in kaart te brengen en te monitoren. Deze gegevens worden ook ter beschikking gesteld van onze huurders.

- Inzetten van AI- en “digital twin”- technologieën om gebouwen duurzamer aan te sturen, en de impact op het milieu verminderen.

- Inzetten op duurzaam waterbeheer door voor het sanitair waterbesparende technologieën te integreren en in te zetten op opvang en hergebruik van regenwater, o.a. door middel van groendaken en adequate bufferbekkens.

- Behoud van biodiversiteit en groene gebieden. Binnen onze projecten investeren we in de creatie en het behoud van natuurlijke inheemse habitats en het bevorderen van biodiversiteit (bijenhôtels, broedplaatsen, etc).

Door deze strategieën te integreren in onze bedrijfsvoering dragen we bij aan een duurzamere en veerkrachtigere wereld. Onze inspanningen zijn gericht op het behoud van de planeet en het welzijn van toekomstige generaties, terwijl we met onze voeten stevig op de grond blijven staan.

Freedom

FLEX YOUR MIND AND SHAPE NEW SPACES – ES



In een wereld die voortdurend in beweging is, waar verandering de enige constante is, is het essentieel om onze benadering van bouwprocessen en organisatie te heroverwegen. “Flex your mind and shape new spaces” is niet alleen een slogan; het is een leidraad voor het creëren van een toekomst die efficiënt, duurzaam en adaptief is.

Efficiëntie en duurzaamheid gaan hand in hand als het gaat om het organiseren en uitvoeren van bouwprojecten. Door gebruik te maken van technologieën zoals Building Information Modeling (BIM) en Lean Construction-methoden, kunnen we processen stroomlijnen en verspilling minimaliseren. Dit resulteert niet alleen in kostenbesparingen, maar ook in een verminderde ecologische voetafdruk.

Een circulaire benadering van bouwen is van cruciaal belang om de impact op het milieu te verminderen. Deze begint bij de selectie van projecten, waar we grondige energetische renovaties van het bestaande gebouwen verkiezen boven nieuwbouw. Dit vereist de nodige dosis creativiteit en een open mindset, maar kan een grote besparing opleveren in het gebruik van nieuwe materialen en “embodied carbon”. Indien nieuwbouw toch vereist is, gaan we gebruik maken van modulair ontwerpen en het gebruik van duurzame materialen die gemakkelijk kunnen

worden gedemonteerd en opnieuw worden gebruikt.

De behoeften van gebruikers evolueren voortdurend, en gebouwen moeten hierop kunnen anticiperen. Door te investeren in toekomstbestendige ontwerpen die flexibel en aanpasbaar zijn, kunnen we ervoor zorgen dat gebouwen relevant blijven in een snel veranderende wereld. Dit omvat het integreren van slimme technologieën, aanpasbare plattegronden en ruimtes die multifunctioneel kunnen worden gebruikt.

Het begrijpen van de behoeften en verwachtingen van toekomstige gebruikers is van vitaal belang bij het ontwerpen van gebouwen. Dit vereist een holistische benadering waarbij toekomstige gebruikers en eigenaars zo vroeg mogelijk worden betrokken bij het ontwerpproces.

In een inclusieve samenleving is het belangrijk om gebouwen te ontwerpen die voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn. Gemengde ontwikkelingen die verschillende functies en voorzieningen combineren, bieden een scala aan mogelijkheden voor diverse doelgroepen. Of het nu gaat om burelen, residentiële ontwikkelingen, retail of campussen, het creëren van gemengde ontwikkelingen bevordert sociale cohesie en een gevoel van verbondenheid.

Transparency

THE POWER OF HONESTY – G



In een wereld die steeds meer geconfronteerd wordt met de gevolgen van klimaatverandering en sociale ongelijkheid, komt “The Power of Honesty” naar voren als een essentieel kompas voor duurzame vooruitgang. Deze eerlijkheid strekt zich uit over verschillende facetten van het bedrijfsleven en de samenleving, waarbij transparantie en integriteit centraal staan.

1. EU Taxonomy, ESRS en BREEAM BREEAM (G)

Eerlijkheid begint met een transparante en consistente aanpak als het gaat om duurzaamheid. Wetgeving zoals de EU Taxonomy en certificering volgens BREEAM bieden een gestandaardiseerd kader om de duurzaamheidsprestaties van organisaties te meten en te rapporteren. Banimmo omarmt deze normen omdat ze toelaten eerlijk te rapporteren over de impact op het milieu en de samenleving. Voor al onze nieuwe projecten streven we naar EU Taxonomy alignment en BREEAM Outstanding, voor zover dit economisch haalbaar is. Het Jaarverslag bevat een hoofdstuk over de relevante ESG KPI's in ESRS formaat, dat

onze stakeholders moet bijstaan in hun CSRD rapportering.

2. Delen van data over duurzaamheid met huurders, eigenaars en investeerders (G)

Eerlijkheid vereist ook openheid naar de huurders, eigenaars en investeerders. Het delen van gegevens over duurzaamheidsprestaties, zoals energieverbruik, CO₂-uitstoot en waterverbruik, stelt hen in staat om weloverwogen beslissingen te nemen en bij te dragen aan duurzame praktijken.

3. Social Safeguards (G)

Eerlijkheid beperkt zich niet alleen tot milieu-overwegingen, maar ook tot sociale aspecten van duurzaamheid. Het implementeren van social safeguards in de waardeketen, zoals eerlijke arbeidspraktijken, veilige werkomstandigheden, eerlijke handel en respect voor mensenrechten, is essentieel om sociale rechtvaardigheid te garanderen. Door eerlijkheid te omarmen in



BREEAM®

alle aspecten van hun activiteiten, kunnen bedrijven een positieve impact hebben op de levens van mensen over de hele wereld.

4. ESG-ambassadeurschap

Als ESG-ambassadeur binnen onze waardeketen en organisatie, moedigt Banimmo anderen aan om onze inzet voor duurzaamheid te delen. Door

- zelf als rolmodel op te treden,
- iedereen binnen onze waardeketen te sensibiliseren rond de voordelen van duurzaam bouwen,
- ESG-clausules op te nemen in onze contracten, zowel naar leveranciers, aannemers als huurders

neemt Banimmo concrete acties om positieve verandering te stimuleren en anderen te inspireren om ons voorbeeld te volgen.

5. Respecteren van biodiversiteit

Het respecteren van biodiversiteit is een integraal onderdeel van een eerlijke en duurzame benadering. Door geen greenfields te ontwikkelen en in plaats daarvan te streven naar herontwikkeling en hergebruik van bestaande ruimtes, kunnen bedrijven de natuurlijke habitats beschermen en behouden. Dit bevordert een gezonde en veerkrachtige omgeving voor zowel mens als natuur.

Banimmo associeert eerlijkheid met transparantie, integriteit en open gesprekken met al onze partners en stakeholders. Het vergt soms moeite maar het zorgt ervoor dat er in zee gaan wordt met gelijkgestemden wat het vertrouwen en de communicatie ten goede komt.

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%



KOOLSTOFNEUTRALITEIT – NET ZERO CARBON COMMITMENT

Koolstofneutraliteit

De Net Zero Carbon Buildings Commitment van de WGBC (World Green Building Council) moedigt organisaties aan om koolstofneutraliteit in hun gebouwen te bereiken. Banimmo heeft deze bouwprincipes opgenomen in haar ESG-beleid als onderdeel van de wereldwijde inspanning om klimaatverandering tegen te gaan.

Net Zero Carbon is een doelstelling die ondernemingen kunnen opstellen voor zichzelf, waarbij de onderneming zich vooropstelt om al haar uitstoot van broeikasgassen te elimineren. Dit gebeurt in de eerste plaats door de eigen emissies zoveel mogelijk te reduceren. Vervolgens kunnen resterende emissies gecompenseerd worden door de aankoop van hoogwaardige uitstootcertificaten, of door middel van eigen initiatieven.

Om dit te bereiken moet een hiërarchie van maatregelen worden nagestreefd op de volgende gebieden:

- energie-efficiëntie van het gebouw
- gebruik van hernieuwbare energie (al dan niet ter plaatse)
- reductie van “Embodied Carbon”
- duurzame compensatie van de resterende GHG uitstoot.

Net Zero Carbon verschilt van koolstofneutraliteit doordat Net Zero Carbon een sterkere nadruk legt op het optimaliseren van alle andere opties, alvorens compensatie toe te passen. Wanneer compensaties worden gebruikt, moeten deze CO₂ reduceren (d.w.z. compensaties die CO₂ verwijderen uit atmosfeer) in tegenstelling tot emissiereductiecompensaties (d.w.z. compensaties die ervoor zorgen dat de CO₂-uitstoot vermindert).

Nieuwe projecten

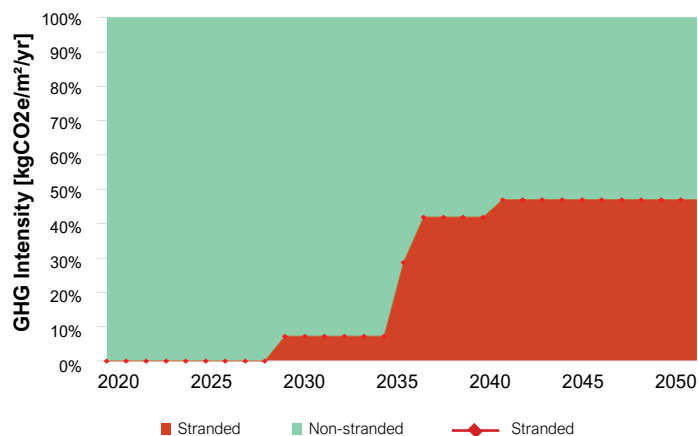
Banimmo is ervan overtuigd dat de start van een duurzame aanpak begint bij je eigen kantoorruimte. Daarom hanteert Banimmo bij elk nieuw project een holistische aanpak waarbij duurzaamheid en gebruikerservaring voorop staan. Elk nieuw gebouw moet voldoen aan de doelstellingen van 2050, in lijn zijn met de EU Taxonomy en een zo hoog mogelijke BREEAM-certificering behalen. Hierbij wordt geen gebruik meer gemaakt van fossiele brandstoffen, wordt het gebruik van hernieuwbare energie gemaximaliseerd, wordt watergebruik beperkt en waterhergebruik geoptimaliseerd, en worden bouwmaterialen zorgvuldig geselecteerd om de CO₂-uitstoot te minimaliseren.

In 2024 werden de projecten ATMOS en FARYS in Gent voortgezet. Beide projecten voldoen aan de EU Taxonomy eisen en hebben na het ontwerp een BREEAM Outstanding-certificaat behaald. Met een energieverbruik van minder dan 10 kWh/m² zijn toekomstige eigenaren of huurders ook beschermd tegen stijgende energiekosten.



Portfolio

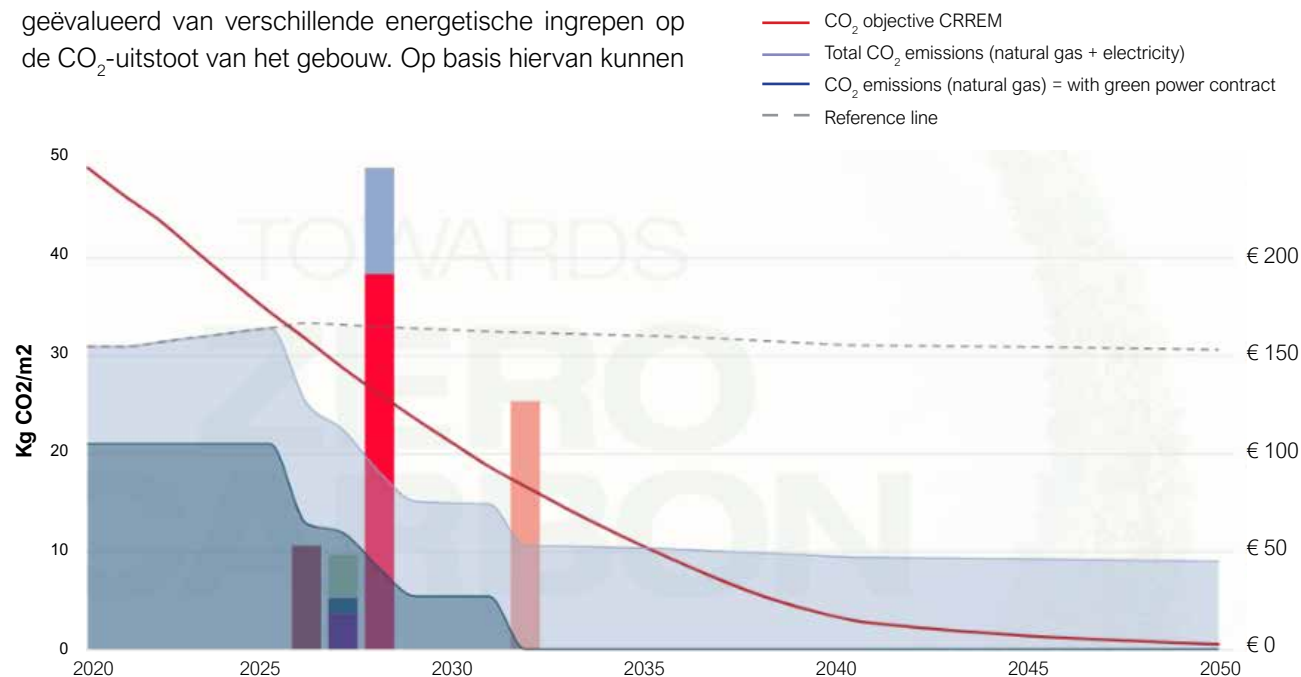
Om de milieudoelstellingen van 2030 en 2050 te halen heeft Banimmo op een gestructureerde manier haar assets geëvalueerd met een CRREM-analyse. Deze analyse, genaamd “Carbon Risk Real Estate Monitor”, richt zich op het evalueren en beheren van de CO₂-uitstoot van vastgoedportefeuilles. Het biedt inzicht in de koolstofintensiteit van het vastgoed en helpt vastgoedeigenaars en -beheerders strategieën te ontwikkelen om de milieu-impact te verminderen.



Een CRREM analyse (v2.05) van de Portfolio van Banimmo heeft aangetoond dat 92% van de “gross asset value” compliant is met de duurzaamheidsdoelstellingen van 2030, dat 53% van de gross asset value 2050 compliant is.

Daarnaast werd voor ons gebouw in Vorst, Networks Forest, en ons hoofdkantoor, Amazone-gebouw, de impact geëvalueerd van verschillende energetische ingrepen op de CO₂-uitstoot van het gebouw. Op basis hiervan kunnen

we bepalen welke ingrepen wanneer en in welke volgorde moeten worden uitgevoerd.



Duurzame offsetting

In navolging van het test-project op de “The Loop”, werd samen met C-Biotech een uitgebreidere test voor agrarische hennep opgezet op enkele hectaren op het domein “les Cigales” in Frankrijk.

Deze hennepvariëteit gedijt in principe goed op verschillende bodemtypes en vereist geen uitputtende landbouwpraktijken, terwijl het tegelijkertijd een positieve bijdrage levert aan de bodemgezondheid. Vanwege de korte groeicyclus heeft hennep aanzienlijke CO₂-compensatiecapaciteiten, die 5 tot 10 keer hoger zijn dan bij traditionele herbebossing. Naast een breed scala aan bouwtoepassingen, variërend van isolatiematerialen tot vezelversterkte bouwmaterialen, kent de plant ook vele voedings- en medicinale doeleinden, waardoor het een veelbelovende en veelzijdige hulpbron is voor de transitie naar een duurzamere maatschappij. Daardoor is het voor Banimmo een veelbelovende optie voor duurzame CO₂-compensatie, een essentieel onderdeel in het streven naar duurzame net zero carbon gebouwen.

De uitzonderlijke weersomstandigheden van het voorjaar (zeer nat voorjaar gevolgd door zeer lange periode van droogte) hebben er echter voor gezorgd dat de oogst jammer genoeg mislukt is.

In 2025 wordt een nieuwe test uitgevoerd, maar wordt er ook nagegaan of gelijkaardige resultaten op gebied van CO₂ compensatie bereikt kunnen worden met andere plantensoorten.



SOCIAL – VERWEZENLIJKINGEN

Samen met Simont Braun en Soreal organiseerde Banimmo een gemeenschappelijke verplaatsing met de trein naar de MIPIM, open voor alle geïnteresseerde firma's. Dit werd een succes met 88 deelnemers vanuit alle sectoren van het vastgoed en een duurzaam alternatief voor de traditionele vliegtuigreis.

Bij alle huurders werd een Well survey uitgevoerd. Daar waar nodig werd er met de huurders overlegd hoe eventuele klachten kunnen opgelost worden.

Net als vorig jaar heeft Banimmo traditionele bedrijfsgeschenken vervangen door bij te dragen aan vier bijzondere projecten die dicht bij het hart van de medewerkers liggen:

- **Cycle for Hope:** ter ondersteuning van counseling voor kankerpatiënten fietst een groep vastgoedexperts van Luxemburg naar Cannes om geld in te zamelen, waaronder onze collega Sven Dumortier.
- **TONUSO** creëert kalmerende, prikkelarme omgevingen voor kinderen en jongeren om na school te ontspannen, met sensorisch materiaal en verschillende zit- en afzonderingshoekjes waar ze vrij zijn van verplichtingen en prikkels.
- **NASCI vzw** bestrijdt al 20 jaar kinderarmoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met op maat gemaakte

ondersteuning. Ze helpen de meest kwetsbare gezinnen door kinderen een goede start van het schooljaar te geven met gevulde boekentassen.

- **NATAGORA:** de boomkikker is verdwenen uit Wallonië door langdurige achteruitgang, maar herstelinspanningen zijn aan de gang dankzij vrijwilligers van de herpetologie-eenheid van Natagora.

Daarnaast heeft Banimmo een budget voorzien voor liefdadigheidsprojecten in 2025. Een deel hiervan is al toegewezen aan drie nieuwe organisaties als onderdeel van Banimmo's nieuwjaarswensen.

Het welzijn van de medewerkers zelf blijft een aandachtspunt. Maandelijks teamlunches, wekelijkse padelwedstrijden en een jaarlijks driedaags teambuilding-evenement versterken niet alleen het gevoel van saamhorigheid, maar bieden ook de broodnodige luchtige momenten die iedereen af en toe nodig heeft.

Banimmo blijft ook niet achter op sportief en competitief vlak. Voor de tweede keer op rij kon Banimmo deelnemen aan de Immorun met 3 teams. In 2024 stonden bij hun tweede deelname aan de Bouwrun 2 teams aan de start. Aangezien er al 3 teams zijn ingeschreven voor de editie van 2025, kunnen we gerust stellen dat de Bouwrun uitgroeit tot een nieuwe jaarlijkse traditie.

Met verschillende enthousiaste zeilers in het team is deelname aan de jaarlijkse Winds of Real Estate vanzelfsprekend. Degenen zonder eerdere ervaring krijgen zo de kans om kennis te maken met een nieuwe discipline. Voor de tweede keer in 2024 slaagde Banimmo erin om op het podium te eindigen, met een verrassende maar welverdiende tweede plaats in zijn categorie.

Daarnaast is het team in oktober 2024 verhuisd naar zijn gloednieuwe kantoren. Niet alleen gaan gebruikscomfort en functionaliteit hand in hand, maar de gezelligheid is onmiskenbaar.

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

STEDENBOUW ALS SLEUTEL TOT LEVENSKWALITEIT

In de wereld van duurzaamheid staat één cruciaal aspect vaak in de schaduw: de verbetering van de levenskwaliteit in steden. Dit vormt de kern van het concept van de 15-minutenstad, waar wonen, werken en ontspannen binnen handbereik zijn. Een weldoordachte stedenbouwkundige aanpak speelt hierbij een centrale rol.

Het integreren van diverse functies in de stedelijke omgeving draagt niet alleen bij aan een betere levenskwaliteit, maar heeft ook een positieve impact op het klimaat. De plannen voor stedelijke ontwikkeling, zoals The Loop in **Gent** en het project in **Charleroi**, omarmen deze duurzaamheidselementen. Het doel is niet alleen om efficiëntie te bevorderen, maar ook om een omgeving te creëren die het welzijn van haar inwoners centraal stelt.

Een van de belangrijkste pijlers is het opwaarderen van het openbaar domein, waarbij ruimte wordt gegeven aan lokale gebruikers. Deze ruimtes worden ontworpen met meer groen, wat niet alleen esthetisch is, maar ook essentieel in de strijd tegen stedelijke hitte-effecten. Het resultaat is een stad die ademt, leeft en zich aanpast aan de behoeften van haar bewoners.

Deze aanpak bevordert niet alleen een gezondere levensstijl, maar versterkt ook de sociale cohesie en vermindert de ecologische voetafdruk. Door te investeren in een betere stedenbouwkundige aanpak investeren we in een groenere, gezondere toekomst voor iedereen.

Laten we samen bouwen aan steden die niet alleen duurzaam zijn, maar ook inspirerende leefomgevingen bieden waar mensen gedijen.



Masterplan Charleroi

BANIMMO OP DE BEURS

BANIMMO-AANDEEL

Het Banimmo-aandeel (BANI) is sinds 26 juni 2007 genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels, meer bepaald op het C-segment van die markt. Dit segment verenigt uitgevers met een beurskapitalisatie van minder dan € 150 miljoen.

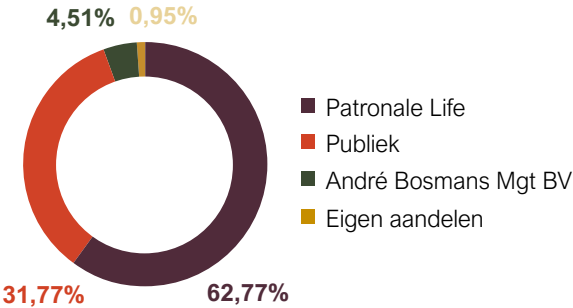
	31/12/2024
BANIMMO-AANDEEL	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
BEURSKOERS (IN €)	
Hoogste van het jaar	€ 3,84
Laagste van het jaar	€ 2,82
Bij afsluiting	€ 2,86
Gemiddelde van het jaar	€ 3,21
VOLUME	
Gemiddeld dagelijks transactie-volume	2 246 aandelen
BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING	€ 32,48 miljoen

OBLIGATIES

Op 15 december 2020 heeft Banimmo een private obligatielening van € 50,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar aan 4,50% in de markt geplaatst.

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

De grafiek hieronder toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2024. Deze is gebaseerd op de laatste “transparantieverklaring” die Banimmo ontving en geeft de aandeelhouders weer die meer dan 3% van de aandelen in bezit hebben.



Op 1 januari 2024 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd. Op 31 december 2024 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106.620 eigen aandelen.

PRAKTISCHE WERKWIJZEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

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

KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERS

Gewone algemene vergadering	13 mei 2025
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2025	27 augustus 2025
Bekendmaking van de jaarresultaten 2025	6 maart 2026

COVERAGE DOOR ANALISTEN

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



ACTIVITEITEN- VERSLAG

ONTWIKKELINGEN

Overdrachten

In 2024 werden geen overdrachten gerealiseerd.

Ontwikkelingsactiviteiten

The Loop, Gent

Voor het nieuwe project NETWORKS Gent ATMOS werd reeds in december 2022 een uitvoerbare omgevingsvergunning bekomen. Het betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot

4.000 m²) tegenover de bestaande ontwikkeling NETWORKS Gent ONE & TWO, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone.

De oplevering is voorzien in Q2 2025.

Dit project zal tot de top qua duurzaamheid in België behoren, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering op de EU-Taxonomy.

In 2022 werd een voorwaardelijke verkoopovereenkomst getekend met de watermaatschappij Farys, voor de verkoop op plan van een nog op te richten kantoorgebouw met labo's op Veld 5 Oost van de site. De werken zijn gestart en de oplevering is gepland in Q2 2026.



Als een vervolg op de ambitenota van de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020 werd in samenwerking met de Stad Gent verder gewerkt aan de toekomstige ontwikkeling van de volledige site. Dit gebeurt op 3 parallelle trajecten, nl. tijdelijke invullingen, ontwikkelingen binnen het bestaande RUP en tenslotte een nieuw masterplan voor de lange termijn.

In dat kader werd een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan gefinaliseerd voor een gemengde ontwikkeling van 78.000 m² vloeroppervlakte op Veld 12 Oost, het terrein gelegen tussen IKEA en Flanders Expo. De opmaak van dit plan gebeurde door een multidisciplinair team bestaande uit XDGA en SWECO.

Plus Office heeft verder gewerkt aan de opmaak van een masterplan voor het westelijke deel van The Loop als voorbereiding op een nieuw RUP.

Charleroi

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

Acquisities

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



Masterplan Charleroi

Ontwikkelingsportefeuille

Zowat 290.000 m² ontwikkelingspotentieel:

Terrein Charleroi

Ontwikkelbare oppervlakte: ca 62.500 m²

Terrein H2 en H3 (uitbreiding), site Da Vinci Evere

Ontwikkelbare oppervlakte: 50.000 m²

Terrein Basel, site Da Vinci Evere

Ontwikkelbare oppervlakte: 35.000 m²

Terrein Bonne Fortune, Ans

Ontwikkelbare oppervlakte: 36.000 m²

Terreinen The Loop, Gent

Ontwikkelbare oppervlakte: ca. 109.000 m² voor het aandeel Banimmo (geassocieerde deelnemingen)

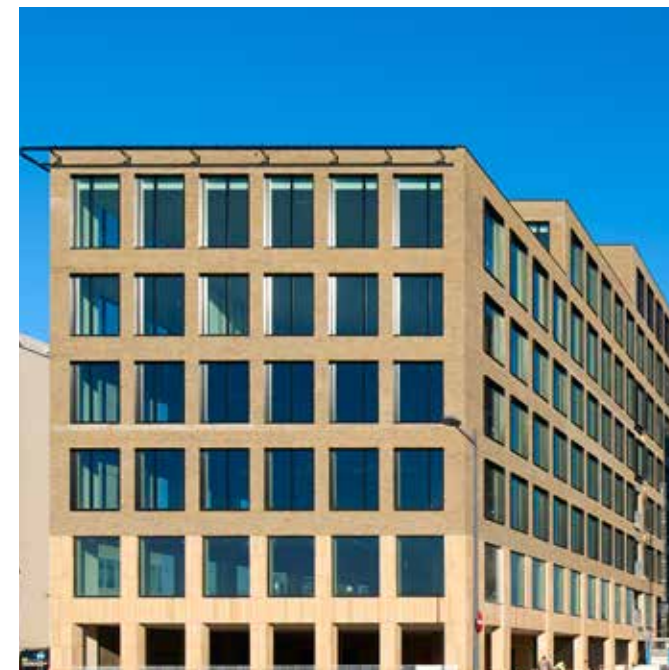


INVESTMENT MANAGEMENT

De bezettingsgraad van de gebouwenportefeuille eind 2024, rekening houdend met de getekende contracten, bedraagt 91,4%. Dit is een verdere stijging vergeleken met 90,6% eind 2023.

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

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



Forvis Mazars Altos betrok een bijkomend half verdiep (592 m²) op **NETWORKS Gent** gebouw ONE.

Verhuurportefeuille

Bourgetlaan 1 te Evere (Da Vinci H3)
VASTGOEDBELEGGING



Adres: Bourgetlaan 1, 1140 Brussel
Totaaloppervlakte: 12.449 m²
Parkeerplaatsen: 90
Renovatiejaar: 2005-2006
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1
Bezettingsgraad: 100 % (Europese Commissie)

Schiphollaan 3 (Da Vinci H5)
GEBOUW IN VOORRAAD



Adres: Schiphollaan 3, 1140 Brussel
Totaaloppervlakte: 3.703 m²
Parkeerplaatsen: 69
Renovatiejaar: 2010
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 2
Bezettingsgraad: 100 % (Equans)



NETWORKS
FOREST

NETWORKS Forest
VASTGOEDBELEGGING



Adres: Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel
Totaaloppervlakte: 14.065 m²
Parkeerplaatsen: 169
Bouwjaar: 1994, deels gerenoveerd in 2018 en 2021
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 5
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 81,67% (Veepee, Sitecore; ELCO, Therabel, ACH Bouw, Biocodex, Spentys, Unilever, ...)



NETWORKS
GENT
When mobility becomes an asset

Raketstraat 40
GEBOUW IN VOORRAAD

NETWORKS Gent – gebouw ONE en TWO
VASTGOEDBELEGGING



NETWORKS
GENT
ATMOS

NETWORKS Gent - ATMOS
VASTGOEDBELEGGING / GEBOUW IN VOORRAAD



Adres: Raketstraat 40, 1130 Brussel
Totaaloppervlakte: 8.242 m²
Parkeerplaatsen: 152
Renovatiejaar: 2011
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1
Bezettingsgraad: 83,5% (Electrolux)



Adres: Raymonde de Larochelaan 13-15, The Loop, Gent
Totaaloppervlakte: 14.581 m²
Parkeerplaatsen: 203
Oplevering: Q3 2021 (TWO) en Q1 2022 (ONE)
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 6
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: 96,23% (Esko Graphics, iO, Forvis Mazars
Altos, Marsh, Fiberklaar, Skilliant, Lightspeed)



Adres: Raymonde de Larochelaan 50-58, The Loop, Gent
Totaaloppervlakte: 16.188 m² over 5 gebouwen:

TROPOS (gebouw 1):	3.743 m²
MESOS (gebouw 2):	3.492 m²
STRATOS (gebouw 3):	3.743 m²
EXOS (gebouw 4):	2.824 m²
IONOS (gebouw 5):	2.386 m²

Parkeerplaatsen: 174
Oplevering: Q2 2025
Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 3
Ondergrondse verdiepingen: 1
Bezettingsgraad: in opbouw

Portefeuille-overzicht

Samenstelling

Op 31 december 2024 bestond de verhuurportefeuille uit 5 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 53.040 m².

Verder bestond de portefeuille uit 5 gronden (waarvan 1 in joint venture) met een ontwikkelingspotentieel van zowat 290.000 m² (aandeel Banimmo). Op die gronden zijn twee projecten in aanbouw, namelijk NETWORKS Gent ATMOS en de nieuwe hoofdzetel van Farys.

Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2024 had het vastgoedpatrimonium een waarde van **€ 151,6 miljoen**:

- Vastgoedbeleggingen: € 100,5 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 46,0 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 5,1 miljoen.





CORPORATE GOVERNANCE

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

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, 1° van de Belgische wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de Richtlijn 2009/65/EG en aan de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) of gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). Anderzijds heeft Banimmo sinds 4 december 2019 haar statuten gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De statuten zijn integraal beschikbaar op de website van Banimmo (www.banimmo.be). Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 "Belgian Corporate Governance Code 2020" die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de "Code"), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere

eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel). Een nieuw "Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019. Dit Corporate Governance Charter beoogde volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden in de vennootschap. Het Remuneratiebeleid opgenomen in dit Corporate Governance Charter werd nogmaals aangepast door de raad van bestuur van Banimmo op 22 april 2021 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 11 mei 2021.

Het Corporate Governance Charter werd periodiek aangepast door de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 26 maart 2024 en dit na raadpleging van alle ondersteunende comités. Op de raad van bestuur van Banimmo gehouden op 25 maart 2025 werd het Corporate Governance Charter een laatste maal aangepast met verfijningen inzake de verdeling van de taken inzake ESG-doelstellingen.

De actuele versie van het Charter is van toepassing vanaf 1 januari 2025.

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

Naleving van de Code

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

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

vennootschap aan te houden niet als opportuun worden beschouwd door de raad van bestuur.

Interne controle en “corporate governance” bepaling

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

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

De controle-omgeving

De raad van bestuur heeft in het verleden een extern bureau ingeschakeld om de belangrijkste risico's in de vakgebieden van Banimmo te beoordelen. Dit externe bureau deed een eerste evaluatie in 2015, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018. Na de verandering van de referentieaandeelhouder werd in 2019 een outsourcingovereenkomst opgesteld waarin, naast operationele taken, tevens de uitoefening van controlefuncties werd voorzien. Banimmo blijft

eindverantwoordelijke voor de goede uitoefening van deze controlefuncties en de opvolging van haar werkzaamheden. In 2019 werd een opvolging uitgevoerd omtrent de belangrijkste risico's en werden volgende risico's weerhouden: de opvolgingsprocedures omtrent projectmanagement, toewijzing van interne verantwoordelijkheden en de regels voor delegatie van bevoegdheden.

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

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

- Een **remuneratie- en benoemingscomité** dat aan de raad van bestuur voorstellen doet voor de benoeming van bestuurders, de aanstelling van de bedrijfsleiders, het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.
- Een **comité van onafhankelijke bestuurders**, samengesteld uit 3 onafhankelijke bestuurders, dat beschikt over de bevoegdheden geregeld in Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De raad van bestuur heeft zich in 2024 beraden over de meest gepaste wijze waarop de ESG-doelstellingen van de vennootschap en de implementatie van de ESG-visie best worden geïmplementeerd en opgevolgd binnen de bestaande governance-structuur. Het Corporate Governance Charter wordt overeenkomstig aangepast.

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

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

Risicobeheer

De vennootschap stippelt haar beleid van vastgoedinvesteringen uit zowel op grond van het gekozen type actief als van zijn relatieve gewicht in de portefeuille,

de beoogde rentabiliteit en financiële return voor elk actief. Op verzoek van het audit- en risicocomité maakt de dagelijkse leiding geregeld een overzicht van de eventuele vastgestelde afwijkingen in de beheersing van deze risico's.

Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

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

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

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

Voor Grondbank The Loop NV en Urbanove Shopping

Development NV (evenals in de verbonden onderneming Les Rives de Verviers NV) zetelt Banimmo in de raden van bestuur, neemt Banimmo deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt Banimmo de rapportering en de afsluiting van de rekeningen op. Voor Comulex NV, IPS NV, PSDM BV, Raket Invest NV, Espevelo 1 NV, Espevelo2 NV en Espevelo3 NV zetelt een bestuurder en/of lid van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur in de raden van bestuur.

Informatie en communicatie

Diverse informaticasystemen ondersteunen de controletools.

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

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

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

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

De functie van "compliance officer" wordt sinds midden 2019 uitgeoefend door een medewerker met juridische

opleiding, die hiertoe werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Corporate Governance Charter, de Banimmo Dealing Code en algemener de ethiek, wordt hem voor advies voorgelegd.

Ook vragen over de Social Safeguards worden voorgelegd aan de compliance officer.

Onder Social Safeguards wordt verstaan een geheel van policies en codes nodig om EU Taxonomy aligned te zijn. Het gaat hier om:

1. de Code of Business Conduct and Ethics, een nieuwe code bestaande uit de onderdelen “Responsible, honest and ethical business conduct”, “Fair business practices”, “Ethical personal conduct”, “Fair employment practices” en “Environmental & sustainable business practices”;
2. de Anti Bribery en anti-corruption policy;
3. de Gift Policy;
4. de Dealing code;
5. de Privacy Policy;
6. de Supplier Code of Conduct, en
7. het Corporate Governance Charter.

Begeleiding

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

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

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV.

De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité. Het eerste mandaat van EY had een looptijd van drie jaar en eindigde aan het eind van de jaarvergadering in 2022 over het boekjaar 2021. De raad van bestuur heeft aan de algemene vergadering in 2022 voorgesteld om het mandaat van EY met een opeenvolgende periode van drie jaar te verlengen. De algemene vergadering heeft dit voorstel gevolgd: EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch werd aangesteld voor een opeenvolgende periode van de drie boekjaren, mandaat dat zal eindigen op de jaarvergadering in 2025 over het boekjaar 2024. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van 13 mei 2025 voorstellen om het mandaat van EY voor nogmaals een periode van drie jaar te verlengen. Als verantwoordelijke partner voor dit mandaat zal de heer Christophe Boschmans worden voorgesteld.

Raad van bestuur en comités

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

Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2024 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden,

waarvan 3 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

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

- De financiële status van de vennootschap op kwartaalbasis;
- De financieringsbehoeften en financieringsmogelijkheden van de vennootschap alsmede hun impact op het business plan;
- De cost control reporting en de cash planning;
- De opvolging van en aanpassingen aan het business plan;
- De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen over FY2023;
- Het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag over FY 2023;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De delegatie van bevoegdheden (en de update hiervan);
- Het vastleggen van de corporate kalender voor 2024 en 2025;
- De opstelling van het (statutair) jaarverslag gericht aan de aandeelhouders;

- De goedkeuring van het fusievoorstel tussen Banimmo en haar dochter IPS NV (vereenvoudigde fusie);
 - De bespreking en goedkeuring van het meerjaren business plan en de cashplanning;
 - De opvolging van de cost control reporting;
 - De analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, meer specifiek:
 - de financieringsmogelijkheden voor de vennootschap en specifieke projecten van de dochtervennootschappen;
 - Het op punt stellen van het masterplan en de indiening van de SOL voor het project in Charleroi samen met de masterplanner XDGA (Xaveer De Geyter Architecture);
 - The Loop Gent, Veld 12 Oost: de bespreking van een voorstel van overeenkomst tussen Banimmo en sogent en de opvolging van deze samenwerking;
 - De evaluatie van de kandidatuurstelling in antwoord op de RFP van VDAB; onderzoek van de mogelijkheden op The Loop, Veld 12 Oost
 - De periodieke evaluatie van het Corporate Governance Charter, het doorvoeren van de nodige aanpassingen; de periodieke evaluatie van de geschiktheid van de governance structuur en de opstart van de periodieke zelf-evaluatie binnen de raad van bestuur;
 - De goedkeuring van de Social Safeguards documents.
- Daarnaast kwam de raad van bestuur nog samen om de ESG-doelstellingen van de vennootschap te verfijnen en werden twee sessies rond klimaatimpact georganiseerd met een gespecialiseerde externe consultant.

Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

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

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

- De jaarlijkse financiële resultaten over 2023;
- De halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2024;
- De bevindingen van de externe auditor, EY Bedrijfsrevisoren BV;
- De bevindingen en werkzaamheden van de interne auditor: verdere concrete en praktische implementatie van de Risk Control Matrix formele documentatie en visualisatie via flowcharts van de processen inzake boekhoudingfollow-up rond initiatieven inzake cybersecurity als deel van het DORA-resilience plan binnen referentie-aandeelhouder Patronale Life;
- De rapportering van de Key Performance Indicators opgenomen in de service level agreement tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouder;
- De juridische en fiscale risico's, inclusief debiteurenbeheer;
- Het budget, de cost control review en de cashplanning van de vennootschap;
- De bespreking van het businessplan en de financieringsbehoefte van de vennootschap, waaronder de mogelijkheden van externe financiering voor specifieke

projecten waaronder NG2 Atmos en NG3 Farys;

- In samenwerking met het CODB het opstellen van de Social Safeguards documents, bestaande uit de Code of Business Conduct & Ethics, Anti-Bribery & Anti-Corruption Policy, Dealing Code, Privacy Policy, de Supplier Code of Conduct en het geactualiseerde Corporate Governance Charter.

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

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

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

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

Het **investeringscomité (“IC”)** is drie keer samengekomen in 2024 om onder andere te beraadslagen over:

- Het businessplan 2024-2029 en de masterplanning projecten, evenals de opvolging en voorbereiding van de toekomstige strategische objectieven;
- De cost control reporting;
- Projecten in Brussel en Louvain-la-Neuve
- De mogelijke ontwikkelingen op Bâle en Da Vinci;
- De haalbaarheid en opstart van de ontwikkeling Networks Gent Atmos;
- De contractonderhandelingen voor een verkoop op plan voor Farys op Veld 5 van The Loop in Gent;
- De analyse van de werkgroep Tussentijd voor Veld 12 Oost op The Loop in Gent;
- Het verder uitwerken en opvolgen van het stappenplan voor het terrein in Ans – Bonne Fortune;
- De strategie in Charleroi en de mogelijke samenwerking met een residentiële ontwikkelaar;
- De bespreking van een voorstel van overeenkomst tussen sogent en Banimmo voor de verdere ontwikkeling van Veld 12 Oost op The Loop;
- De evaluatie van mogelijke investeringsdossiers;
- Een brainstorm over nieuwe projecten.

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

Leden van de raad van bestuur en van de comités

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

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

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

RAAD VAN BESTUUR

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezig RVB 2024	Aanwezig ARC 2024	Aanwezig IC 2024	Aanwezig BRC 2024
ABC-Group NV (Voorzitter), Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen Vaste vertegenwoordiger: Werner Van Walle	19/11/2018	13/05/2025	3/4	-	3/3	2/2
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter), Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Filip Moeykens	19/11/2018	11/05/2028	3/4	3/3	-	-
Mylecke NV, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: Hendrik Danneels	27/05/2019	11/05/2028	4/4	-	3/3	-
Lares Real Estate BV, Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne	19/11/2018	11/05/2028	4/4	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Liesbeth Keymeulen	04/12/2019	13/05/2025	3/4	-	-	-
André Bosmans Management BV, Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: André Bosmans	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° BV, Van Schoonbekestraat 36 (bus 401) - 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: Annette Vermeiren	22/11/2018	13/05/2025	4/4	3/3	-	2/2
A. Schryvers BV, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Ann Schryvers	22/11/2018	13/05/2025	4/4	-	3/3	-
Access & Partners BV, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Didier Malherbe	09/05/2017	11/05/2028	4/4	3/3	-	2/2

RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2024

Van links naar rechts:

Liesbeth Keymeulen, André Bosmans, Werner Van Walle, Annette Vermeiren, Laurent Calonne, Jo De Clercq (zittend),
Didier Malherbe, Ann Schryvers, Filip Moeykens



Werner Van Walle

Vaste vertegenwoordiger van ABC-Group NV.

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

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

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

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

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

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

Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

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

Voordien werkte hij meer dan tien jaar bij Leasinvest en Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochtermaatschappij. Hij startte zijn loopbaan in de bouw. Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo.

In 2023 volgde hij de Director Climate Journey bij Chapter Zero en Vlerick Business School.

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

André Bosmans

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans

Management BV.

Bestuurder.

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

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

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

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

Didier Malherbe

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV.

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

Didier Malherbe is de voorzitter van het Agentschap voor Buitenlandse Handel (Zijne Majesteit de Koning is erevoorzitter), voorzitter van Bel V (filiaal van het FANC, belast met de uitvoering van de reglementaire controles en veiligheidsevaluaties in de belangrijkste Belgische nucleaire installaties) en voorzitter van de raad van bestuur van BCI-Pharma, een biotechnologische onderneming actief in Luik en Montpellier (Frankrijk). Als licentiaat in de rechten van de UCL begon hij zijn carrière als adviseur en daarna kabinetschef bij de Waalse, de Brusselse en de federale regeringen. In 1993 koos hij voor de privésector,

nadat hij een Executive MBA behaalde aan de universiteit G. Washington (USA). Hij werkte dan achtereenvolgens voor Spadel, Bellsouth (USA), om dan aan het hoofd te komen van de buitenlandse relaties van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO). Didier Malherbe was gedelegeerd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB tussen 2006 en februari 2021. Hij is ook de oprichter van het Salon van de Student en van de European Business Summit. Hij was voorzitter van het beheerscomité van FOREM (de Waalse overheidsdienst voor werkgelegenheid en opleiding) van 2016 tot 2020. Didier Malherbe is tevens vicevoorzitter de raad van bestuur van Union Wallonne des Entreprises (UWE) en lid van de raad van bestuur van VOKA.

Annette Vermeiren

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

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

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

Tot juni 2024 was zij tevens onafhankelijk bestuurder in de GVB Forum Estates NV, een investeringsfonds gespecialiseerd in supermarkten. Verder ondersteunt zij de sociale werking voor zorgbehoevenden en kindervelzijn als bestuurder in de private stichting VZW SOREA.

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

Ann Schryvers

Vaste vertegenwoordiger van A. Schryvers BV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

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

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

Sinds eind november 2023 is Ann Schryvers aan de slag als zelfstandig consultant in de functie Sr. Development Manager Commercial Real Estate bij Brussels Airport Company.

Jo De Clercq

Onafhankelijke bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed. Hij was tot voor een paar jaren Managing Director van Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen.

Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij verantwoordelijk was voor de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

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

Jo De Clercq is vandaag oa niet-uitvoerend bestuurder van een aantal investeringsfondsen die beheerd worden door Revive, niet-uitvoerend bestuurder bij het Luxemburgse Prime Property Fund Europe, Voorzitter van de raad van bestuur van Fico en lid van het ULI en van de BVS. Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.

Filip Moeykens

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

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

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

In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life.

Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale groep, onder meer bij Energy Solutions Group en Patronale Real Estate.

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

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

Hendrik Danneels

Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

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

Hendrik Danneels is zijn carrière gestart in de bankwereld maar al snel nam de voorliefde voor vastgoed de bovenhand. Hij ontwikkelde in binnen-en buitenland reeds meer dan

4.000 appartementen, 400.000 m² retail en 100.000 m² kantoren.

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

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

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV. Bestuurder.

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

In 2023 volgde zij de Director Climate Journey bij Chapter Zero en Vlerick Business School.

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

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

COLLEGIAAL ORGAAN VAN DAGELIJKS BESTUUR OP 31 DECEMBER 2024

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

**Laurent Calonne**

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

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

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

Hij beschikt over een gedegen vastgoedervaring. In de periode 2013-2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voorheen werkte hij gedurende meer dan 10 jaar bij Leasinvest & Extensa (nu Nextensa) als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochteronderneming. Hij startte zijn carrière in de bouw.

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

**Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

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

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

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

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

**Sven Dumortier**

Vaste vertegenwoordiger van Mundovert Ires BV.

Chief Sustainability & Technology Officer.

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

Hij is lid van het de ESG-commissie van BVS-UPSI. Hij is tevens circulair ambassadeur.

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

Beleid in geval van belangenconflicten

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

Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

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

De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn

doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming, en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is. Deze zelfevaluatie vindt periodiek plaats en werd doorheen 2024 georganiseerd binnen de raad van bestuur en alle ondersteunende comités.

Bonus in de vorm van aandelen

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

Remuneratieverslag

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

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

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

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

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

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

- a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestaties.
- De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
 - De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
 - Voor de personen belast met het dagelijks bestuur heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken afgevaardigde van het dagelijks bestuur.

- b) Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:

- De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15.000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar) plus een zitpenning van € 1.500 ex BTW per vergadering. Voor de voorzitter worden deze bedragen verdubbeld.
- De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1.500 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorziet.
- Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.

- c) De kenmerken van de prestatiegebonden aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

- d) De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd, maar het is wel voorzien dat dit voor het volgende boekjaar gewijzigd zal worden.

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

De prestaties van de uitvoerende bestuurders en de personen gelast met het dagelijks bestuur worden geval per geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot 31 december), door het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") op basis van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur.

Het benoemings- en remuneratiecomité legt zijn advies over de evaluaties en het al dan niet bereiken van de objectieven voor aan de Raad van Bestuur, die de evaluatie van de prestatie t.o.v. de objectieven al dan niet goedkeurt.

Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend, komt voor 2024 op € 244.500 ex-BTW.

Detail van de remuneratie:

in €		Vergoeding toegekend voor deelname aan:					Totaal
		RvB	BRC*	ARC**	IC***	Onafh. Best.	
Onafhankelijk bestuurder	Granvelle Consultants & C° SRL	21 000	3 000	9 000			33 000
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	21 000	3 000	4 500			28 500
Onafhankelijk bestuurder	Jo(han) De Clercq	21 000			9 000		30 000
Niet-uitvoerend bestuurder	A. Schryvers BV	21 000			4 500		25 500
Niet-uitvoerend bestuurder	ABC-Group NV	39 000	6 000		3 000		48 000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	19 500		3 000			22 500
Niet-uitvoerend bestuurder	Mylecke NV	21 000			4 500		25 500
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	21 000					21 000
							244 500

Benoemings- en Remuneratiecomité ** Audit en Risicocomité *** Investeringscomité

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

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- a) de basisremuneratie bedraagt € 825.563 ex-BTW;
- b) de variabele remuneratie: € 214.413 ex-BTW;
- c) pensioen: geen enkel bedrag;
- d) de overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 0.
Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.
- e) vergoeding voor einde contract: € 0.

Tijdens het boekjaar 2024 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

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

in € (excl BTW)	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier	Total
Basisvergoeding	296.256	273.348	255.959	825.563
Variabele vergoeding	76.942	70.993	66.477	214.413
Totaal	373.198	344.341	322.436	1.039.976

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

VERSCHEIDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR

Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is. Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders. Op 31 december 2024 zijn er 7 mannelijke en 3 vrouwelijke bestuurders.

REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

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

Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

De Compliance Officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die toegang hebben tot informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft. Hij dient te zorgen dat de betrokkenen in kennis worden gesteld van hun vermelding op deze lijst. Bovendien dient de Compliance Officer ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde “Gesloten Periodes” en de “Verboden Periodes” bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de (met inbegrip van afgeleide) financiële instrumenten van Banimmo, voor de leidinggevende personen van Banimmo, de werknemers van Banimmo, voor elke andere persoon die voorkomt op hogervermelde lijst, alsook voor elke persoon die er nauw mee verwant is. Het gaat om de volgende “Gesloten Periodes” en “Verboden Periodes”:

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

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

Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

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

De leidinggevende personen moeten bevestigen dat de transactie uiterlijk vijf werkdagen daarna werd uitgevoerd. De leidinggevende personen of werknemers moeten vervolgens aan de Compliance Officer de realisatie van de transactie bevestigen binnen de 2 daaropvolgende kalenderdagen.

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

REGELS TER VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

De raad van bestuur van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochterondernemingen, en anderzijds elke

bestuurder of elk lid van het collegiaal orgaan voor dagelijks bestuur - al dan niet bedoeld in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen -, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2023 met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

In het voorbije boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar dochterondernemingen, activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

Banimmo Team



BEHEERSVERSLAG

RESULTATENREKENING

(in € 000)	2024	2023
Huuropbrengsten	7 301	5 786
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	7 301	5 786
Kosten van verhuring	- 811	-1 110
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten	- 811	-1 110
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 490	4 676
Erelonen en beheersvergoedingen	219	301
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 836	-1 520
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	2 053	-2 519
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 425	- 426
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	- 53	207
VASTGOEDRESULTAAT	11 120	719
Administratieve kosten	-4 292	-4 534
Andere inkomsten	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 828	-3 815
Financiële kosten	-3 623	-3 439
Financiële opbrengsten	210	1 081
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 239	- 211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	- 182	192
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	- 118	- 307
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2 876	-6 499
Belastingen	73	82
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	2 949	-6 417
Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	2 949	-6 417
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	2 337	-6 815
- Minderheidsbelangen	612	398
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,21	-0,60

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten bedroegen € 7,3 miljoen in 2024, tegenover € 5,8 miljoen in 2023. Deze merkelijke stijging met 26% die de indexaties overstijgt vloeit voornamelijk voort uit bijkomende verhuringen op NETWORKS Gent, gebouwen ONE & TWO, en NETWORKS Forest. Ook de verlenging van het vruchtgebruik door de Europese Commissie op het gebouw Da Vinci H3 te Evere eind 2023 speelt hier volledig mee.

De netto eigenaarskosten bedroegen € 812k, een daling met 27% ten opzichte van € 1,1 miljoen in 2023. Dit is het gevolg van een daling van de leegstandskosten.

Op deze manier is de netto huurinkomst met 39% gestegen, namelijk van € 4,7 miljoen naar € 6,5 miljoen.

Er werden geen gebouwen in voorraad verkocht.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een positieve impact van € 2,8 miljoen op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en € 2,1 miljoen op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2). Dit is het gevolg

van een lichte compressie van de huurrendementen en daling van de rente, maar vooral van een waardevermeerdering op het project NETWORKS Gent ATMOS.

Onder IFRS 16 werden activa afgeschreven a rato van € 425k.

Het vastgoedresultaat bedraagt bijgevolg € 11,1 miljoen. De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn licht gedaald van € 4,5 miljoen naar € 4,3 miljoen.

Het operationeel resultaat toont een winst van € 6,8 miljoen.

De financieringskost bedraagt € 3,6 miljoen, de netto financiële lasten € 3,4 miljoen tegenover € 2,4 miljoen in 2023.

Het resultaat van de participaties toont een klein verlies van € 182k.

Bij de belastingen valt een positief bedrag van € 73k te noteren ten gevolge een positieve fiscale regularisatie.

Het nettoresultaat van het boekjaar klokt daarmee af op een winst van € 2,9 miljoen. Dit is het gevolg van een significante stijging van de netto huurinkomsten en een waardevermeerdering op de portefeuille.

BALANS

(in € 000)	2024	2023
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	100 482	84 058
Materiële vaste activa	241	297
Immateriële vaste activa	48	47
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 133	4 504
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 097	5 346
Uitgestelde belastingactiva	34	-
Langlopende financiële activa	3 448	4 339
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 636	1 937
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	115 119	100 528
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	46 041	29 256
Kortlopende financiële activa	46	46
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 449	5 800
Kortlopende belastingvorderingen	172	127
Kas en kasequivalenten	3 685	16 952
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	55 393	52 181
TOTAAL ACTIVA	170 512	152 709
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	38 132	35 794
Eigen vermogen deel van de groep	68 132	65 794
Minderheidsbelangen	2 132	1 021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	70 264	66 815
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	41 280	67 539
Langlopende voorzieningen	153	242
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	123	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	3 905	4 452
Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 283	2 850
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	47 744	75 083
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	39 022	2 335
Kortlopende belastingsschulden	51	206
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	546	572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12 856	7 669
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	-	-
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	52 504	10 811
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	170 512	152 709

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De vastgoedbeleggingen (IAS40) kennen een aanzienlijke stijging van € 16,4 miljoen, voornamelijk omwille van de investeringen in en waardevermeerdering op 3 gebouwen van NETWORKS Gent ATMOS in aanbouw.

Ook de gebouwen in voorraad (IAS2) kennen een belangrijke stijging van € 16,8 miljoen, eveneens door uitgevoerde investeringen op NETWORKS Gent ATMOS.

Het balanstotaal verhoogt daarmee met 12% tot € 170,5 miljoen.

Het eigen vermogen kent een stijging van € 66,8 miljoen eind 2023 naar € 70,3 miljoen. De 'Net Asset Value' (NAV) of intrinsieke waarde van het aandeel klimt van € 5,94 naar € 6,25. Het aandeel met een beurskoers van € 2,86 per 31/12/2024 noteerde significant 54% onder de NAV.

De financiële schuld op 31/12/2024 bedraagt € 80,3 miljoen.

De netto-financiële schuldgraad stijgt van 34,7% tot 44,9%.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de financiering van NETWORKS Gent ATMOS en het gebouw voor FARYS wordt via een clubdeal met BNP Paribas Fortis en Belfius Bank een Green Loan afgesloten voor een maximaal bedrag van € 48,5 miljoen.

De huurder Milcamps in de Smart Hub op NETWORKS Forest (95 m²) heeft het pand verlaten op 28 februari 2025. Huurder TESA in de Smart Hub huurt bijkomend 75 m² sedert 1 januari 2025.

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

De raad van bestuur heeft, naast de moeilijk in te schatten impact van de recente geopolitieke gebeurtenissen, geen kennis van andere omstandigheden die een merkelijke

invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap dan deze die in dit jaarverslag werden belicht.

GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico. Wat de rentevoeten betreft, heeft de vennootschap het beleid gehanteerd om dit risico af te dekken indien het zich voordoet met instrumenten van het type renteswap of met een combinatie van Floors en Caps met gelijkaardige duur en bedragen. Eind 2024 had de vennootschap een SWAP contract voor het indekken van de renterisico op de lening van Espevelo 1 (cf nota 15).

MILIEU

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande

“due diligence” en eventuele ontvangen waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico's worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap. Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico's verbonden aan de Albert Building in Antwerpen, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

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

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

DIVIDEND

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

KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

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

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

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

GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

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

Opgemaakt te Brussel op 25 maart 2025.

FINANCIËLE STATEN

Financiële staten	62
Geconsolideerde resultatenrekening	63
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	64
Geconsolideerde balans	65
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	67
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	70
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	71
Verslag van de commissaris	130
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	136

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	Toelich- tingen	2024	2023
Huuropbrengsten	19	7 301	5 786
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	20	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten		7 301	5 786
Kosten van verhuring	19	- 811	-1 110
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	20	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten		- 811	-1 110
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6 490	4 676
Erelonen en beheersvergoedingen		219	301
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	2 836	-1 520
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	2 053	-2 519
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten		- 425	- 426
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	22	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	- 53	207
VASTGOEDRESULTAAT		11 120	719
Administratieve kosten	23	-4 292	-4 534
Andere inkomsten		-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		6 828	-3 815
Financiële kosten	25	-3 623	-3 439
Financiële opbrengsten	25	210	1 081
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		- 239	- 211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	- 182	192
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-
Resultaat op andere financiële activa	25	- 118	- 307
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		2 876	-6 499
Belastingen	26	73	82
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		2 949	-6 417
Resultaat van de beëindigde activiteiten		-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		2 949	-6 417
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		2 337	-6 815
- Minderheidsbelangen		612	398
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		0,21	-0,60

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	2024	2023
NETTO RESULTAAT	2 949	-6 417
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden	-	-
Globaal resultaat van de periode	2 949	-6 417
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	2 337	-6 815
- Minderheidsbelangen	612	398

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2024.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	Toelich- tingen	2024	2023
ACTIVA			
LANGLOPENDE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	6	100 482	84 058
Materiële vaste activa	7	241	297
Immateriële vaste activa		48	47
Gebruiksrechten van leasingcontracten	12	4 133	4 504
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	5 097	5 346
Uitgestelde belastingactiva		34	-
Langlopende financiële activa	9	3 448	4 339
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	10	1 636	1 937
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA		115 119	100 528
KORTLOPENDE ACTIVA			
Gebouwen in voorraad	11	46 041	29 256
Kortlopende financiële activa	9	46	46
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	10	5 449	5 800
Kortlopende belastingvorderingen		172	127
Kas en kasequivalenten	13	3 685	16 952
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA		55 393	52 181
TOTAAL ACTIVA		170 512	152 709

(in € 000)	Toelich- tingen	2024	2023
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	14	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves		38 132	35 794
Eigen vermogen deel de groep		68 132	65 794
Minderheidsbelangen		2 132	1 021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		70 264	66 815
VERPLICHTINGEN			
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	15	41 280	67 539
Langlopende voorzieningen	17	153	242
Langlopende afgeleide derivaten		123	-
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontrac-ten		3 905	4 452
Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	2 283	2 850
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		47 744	75 083
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden	15	39 022	2 335
Kortlopende belastingschulden		51	206
Kortlopende voorzieningen	17	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontrac-ten		546	572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	12 856	7 669
Verplichtingen verbonden aan activa van beëindigde activiteiten		-	-
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		52 504	10 811
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		170 512	152 709

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2024.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	Toelich- tingen	2024	2023
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN			
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP		2 337	-6 815
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN (1)		612	398
- Belastingen	26	- 73	- 82
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2)	21	-2 836	1 520
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (3)	12	425	426
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa (4)	9	118	307
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (5)	21	-2 053	2 519
- (TERUGNEMING VAN) WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN		126	-
- (TERUGNEMING VAN) WAARDEVERMINDERINGEN OP FINANCIËLE ACTIVA		-	-
- AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA	7	6	6
- AFSCHRIJVINGEN OP IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		20	22
- LINEAIRE SPREIDING VAN HUURINKOMSTEN EN HUURKOSTEN VAN GEBOUWEN		259	- 223
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (6)	8	182	- 192
- RESULTAAT VAN DE BEËINDIGDE ACTIVITEITEN		-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	25	-	-
- Interestkosten	25	4 010	3 650
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	- 210	-1 081
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (7)	25	- 149	-
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		2 774	455
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			
Verwerving van gebouwen in voorraad (8)		-2 792	-1 583
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (9)		-11 940	-2 130
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad		-	225
Handelsvorderingen en andere vorderingen		295	2 112
Handelsschulden en andere schulden		4 619	4 580
Voorzieningen (10)		- 90	-2 892
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-7 134	767
Betaalde belastingen		- 193	-2 010
Ontvangen belastingen		33	79
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-7 294	-1 164

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	Toelich- tingen	2024	2023
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-	-2 263
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (12)		-12 914	-4 970
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		-	-
Aankoop van materiële vaste activa		- 4	- 9
Aankoop van immateriële vaste activa		- 21	- 29
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Ontvangen dividenden van financiële activa		-	-
Opbrengsten van de verkoop van beëindigde activiteiten		-	-
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		- 30	- 820
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (12)		780	-
Overdrachten/terugbetalingen van andere financiële vaste activa (4)		23	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		-12 166	-8 091
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Verwerving aandeel van derden		-	-
Nieuwe leningen		-	10 270
Terugbetaling van leningen (13)		-1 580	-1 580
Uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten) (14)		11 866	-
Terugbetaling van obligatie		-	-
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (3)		- 573	- 600
Betaalde intresten		-4 001	-3 483
Ontvangen/(betaalde) interesten op afgeleide financiële instrumenten		271	-
Andere ontvangen interesten		210	473
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		6 193	5 080
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		-13 267	-4 175
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	13	16 952	21 127
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten einde van het jaar	13	3 685	16 952

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2024.

Voor 2024:

- (1) De "Nettowinst aandeel derden" heeft betrekking op de geassocieerde ondernemingen Espevelo 2 en Espevelo 3, die elk voor 82,5% in handen zijn van de Groep en voor het saldo van derden (zie toelichtingen 8 en 31).
- (2) "Reële waarde (winsten)/verliezen op vastgoedbeleggingen" heeft betrekking op een waardestijging van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS en een waardevermindering van de gebouwen Da Vinci H3, NETWORKS Forest en NETWORKS Gent One & Two (zie toelichting 6).
- (3) De "Afschrijvingen van gebruiksrechten op leasingcontracten" en "Terugbetaling van schuld verbonden aan gebruiksrechten op leasingcontracten" hebben betrekking op de toepassing van IFRS 16 (zie toelichting 12).
- (4) "Reële waarde (winsten)/verliezen op andere financiële activa" en "Verkoop/terugbetaling van andere financiële activa" hebben betrekking op de waardering van de grondcertificaten van Atlantic House (zie toelichting 9).
- (5) "(Terugnemeningen van) waardeverminderingen op vastgoed in voorraad" heeft betrekking op waardestijgingen van de volgende gebouwen: Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40 en Da Vinci H5 (zie toelichtingen 11 en 21).
- (6) "Aandeel in verlies/(winst) van joint ventures en geassocieerde deelnemingen" heeft betrekking op het resultaat van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop (zie toelichting 8).
- (7) "Reële waarde (winsten) / verliezen op afgeleide instrumenten" heeft betrekking op een afdekking van de rentelasten van de lening die werd aangegaan om de gebouwen NETWORKS Gent One & Two te financieren (zie toelichting 25).
- (8) "Verwerving van gebouwen in voorraad" heeft betrekking op de inbreng in natura door Grondbank The Loop van de grond waarop het gebouw in voorraad Farys zal worden opgericht (zie toelichting 11).
- (9) "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" hebben voornamelijk betrekking op de bouwwerken aan de Exos en Ionos gebouwen in het NETWORKS Gent ATMOS project en de bouwwerken aan het Farys gebouw (zie toelichting 11).
- (10) "Voorzieningen" hebben betrekking op wijzigingen in de huurwaarborg voor het voormalige Alma Court gebouw en een gedeeltelijke terugname van de voorziening voor de sanering van het Albert gebouw, een gebouw voorheen aangehouden door Banimmo (zie toelichtingen 17 en 22).
- (11) "Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen" hebben voornamelijk betrekking op de bouwwerken aan de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos in het NETWORKS Gent ATMOS project (zie toelichting 6).
- (12) "Terugbetalingen van leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen" heeft voornamelijk betrekking op een wijziging in de consolidatiemethode voor Espevelo 3. Deze onderneming werd in 2023 opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode. Aangezien het een geassocieerde onderneming is geworden in 2024, wordt ze nu volledig geconsolideerd. (zie toelichtingen 31 en 32).
- (13) De "Terugbetalingen van leningen" stemmen overeen met een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het Raket 40 gebouw en een contractuele terugbetaling van de lening voor de financiering van het NETWORKS Gent One & Two gebouw (zie toelichting 15).
- (14) De post "Uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten) (13)" heeft betrekking op de verkoop door Banimmo aan Patronale Life van haar eigen obligaties met het oog op de financiering van een deel van de bouwwerken van de gebouwen Tropos, Mesos, Stratos, Exos en Ionos in het project NETWORKS Gent ATMOS, evenals het gebouw Farys, in afwachting van de externe herfinanciering van deze gebouwen.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Toelich- tingen	Kapitaal	Reserves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Winst en verlies recht- streeks onder het eigen vermogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideeer- de eigen vermo- gen
SALDO PER 1 JANUARI 2023		30 000	392	-1 843	44 061	-	72 609	-	72 609
Resultaat van het boekjaar 2023					-6 815		-6 815	398	
Verwerving aandeel derden								623	
Andere					-		-	-	
SALDO PER 31 DECEMBER 2023		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 815
Resultaat van het boekjaar 2024					2 337		2 337	612	
Verwerving aandeel derden								499	
Andere					-		1		
SALDO PER 31 DECEMBER 2024		30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2024.

TOELICHTINGEN BIJ DE FINANCIËLE STATEN

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 13 mei 2025.

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming "GP Beta Holding Company SA". Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping met de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de maatschappelijke benaming "Banimmo NV" aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo NV is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext markt in Brussel.

Sinds 19 november 2018, volgend op een vrijwillig en onvoorwaardelijk overnamebod in contanten uitgebracht door Patronale Life SA op alle uitstaande aandelen in Banimmo, werden in totaal 6.828.447 aandelen ingebracht in het Bod. Bijgevolg, na de effectieve eigendomsoverdracht van de aandelen ingebracht in het Bod, bezat Patronale Life 6.828.447 aandelen in Banimmo, zijnde 60,13% van het totale aantal aandelen uitgegeven door Banimmo, waardoor het de referentieaandeelhouder werd, in opvolging van de Affine groep.

Sinds deze transactie heeft Patronale Life 299.565 bijkomende aandelen op de markt verworven, wat haar controlebelang op 62,77% brengt op 31 december 2024 (zie toelichting 33).

Het verjongde Banimmo is een innovatieve speler, gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector op te volgen.

Haar strategie is gebaseerd op productdifferentiatie, inzicht in de klant, servicegerichte omgevingen, missie-gedreven acties en transparante communicatie.

De vastgoedportefeuille omvat op heden 53.040 m² aan verhuurde oppervlakte en een te ontwikkelen reserve van ongeveer 290.000 m².

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen ("International Financial Reporting Standards"), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 25 maart 2025 en wordt

TOELICHTING 2: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

De belangrijkste boekhoudkundige normen toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening worden hierna beschreven. Behoudens andersluidende vermelding werden deze normen consistent toegepast in alle voorgaande boekjaren.

A. Algemene beginselen en IFRS-conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële staten van Banimmo per 31 december 2024 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals ze door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd zijn, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC ("International Financial Reporting Interpretations Committee").

Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie goedgekeurd zijn op 31 december 2024. Deze geconsolideerde financiële staten werden opgemaakt op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans aan hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de activa en passiva, desgevallend, gewaardeerd aan reële waarde.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS vereist een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen. Het management dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep. De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de hypothesen en ramingen significant zijn voor de geconsolideerde financiële staten worden belicht onder toelichting 4.

Standaarden, wijzigingen aan normen en interpretaties die de Europese Unie goedkeurde en die sedert 2024 van toepassing zijn:

Verschillende andere aanpassingen en interpretaties treden voor het eerst in werking in 2024, maar hebben geen impact op de geconsolideerde financiële staten van de Groep. De groep heeft geen normen, interpretaties of aanpassingen vroegtijdig toegepast, die gepubliceerd werden maar noch niet in werking traden.

Volgende wijzigingen aan de normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2024:

- Aanpassing van IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening, getiteld Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend en classificatie van langlopende schulden met convenanten - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2022, goedgekeurd door de EU op 19 december 2023 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024;
- Aanpassing van IAS 7 - "Het kasstroomoverzicht", getiteld "Supplier Financing Arrangements" - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023, goedgekeurd door de EU op 15 mei 2024 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024;
- Aanpassing van IFRS 7 - "Financiële instrumenten - Informatieverschaffing", getiteld "Vendor Financing Arrangements" - gepubliceerd door de IASB op 25 mei 2023, goedgekeurd door de EU op 15 mei 2024 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024;
- Aanpassing van IFRS 16 - "Lease-overeenkomsten", getiteld "Leaseback-verplichtingen" - gepubliceerd door de IASB op 22 september 2022, goedgekeurd door de EU op 20 november 2023 en van toepassing in heel Europa vanaf 1 januari 2024.

Standaarden, wijzigingen van normen en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie, maar nog niet van kracht:

De nieuwe normen en aanpassingen en interpretaties die werden gepubliceerd maar die nog niet in werking getreden zijn op de datum van publicatie van de financiële staten van de groep zijn hieronder beschreven. De groep heeft de intentie deze normen en interpretaties desgevallend toe te passen vanaf hun toepassingsdatum.

- Aanpassing van IAS 21 - "De gevolgen van wisselkoerswijzigingen", getiteld "Niet-omrekenbaarheid" - gepubliceerd door de IASB op 15 augustus 2023, goedgekeurd door de EU op 12 november 2024 en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2025.

De Groep Banimmo heeft ervoor gekozen om deze standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie niet vervroegd toe te passen, vóór de datum van inwerkingtreding. Die normen, wijzigingen en interpretaties zouden, rekening houdend met het patrimonium en de aard

van de huidige operaties van Banimmo, geen significante invloed moeten hebben op de geconsolideerde rekeningen.

Standaarden, wijzigingen aan de normen en interpretaties die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie:

- IFRS 14 - "Regulatory Deferral Accounts" - op 30 januari 2014 door de IASB uitgevaardigd en nog niet door de EU goedgekeurd;
- IFRS 18 - "Presentatie en informatieverschaffing in de jaarrekening" - gepubliceerd door de IASB op 9 april 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 19 - "Dochterondernemingen zonder openbaarmakingsverplichting" - gepubliceerd door de IASB op 9 mei 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IFRS 7 - "Financiële instrumenten: informatieverschaffing", getiteld "Contracten die betrekking hebben op van nature afhankelijke elektriciteit" - gepubliceerd door de IASB op 18 december 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IFRS 7 - "Financiële instrumenten: informatieverschaffing", getiteld "Classificatie en waardering van financiële instrumenten" - gepubliceerd door de IASB op 30 mei 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IFRS 9 - "Financiële instrumenten", getiteld "Contracten die betrekking hebben op van nature afhankelijke elektriciteit" - gepubliceerd door de IASB op 18 december 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Wijziging in IFRS 9 - "Financiële instrumenten", getiteld "Classificatie en waardering van financiële instrumenten" - gepubliceerd door de IASB op 30 mei 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU.
- Jaarlijkse verbeteringen - Volume 11 - gepubliceerd door de IASB op 18 juli 2024 en nog niet goedgekeurd door de EU.

De mogelijke impact van deze normen en wijzigingen werd niet in detail onderzocht.

B. Consolidatiegrondslagen

De moedermaatschappij en alle dochterondernemingen die zij controleert, zijn opgenomen in de consolidatie.

I. Dochterondernemingen

De dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarin de Groep het financiële en het operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50 % van de stemrechten bezit.

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling

kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk de controle verwerft. Vanaf die datum integreert de Groep (de Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest.

Zoals het geval is voor de meeste van de overnames van de Groep, waar de controle wordt bekomen over één of meerdere entiteiten die niet één bedrijf vormen, maar een groep van activa of netto-activa betreffen, wordt de consolidatie niet als “bedrijfscombinatie” gekwalificeerd (in de zin van de IFRS 3). De aankoopprijs wordt dan verdeeld over de individuele identificeerbare activa en passiva op basis van hun relatieve reële waarde op de verwervingsdatum. Een dergelijke aankoop van activa resulteert niet in het erkennen van een goodwill. Zo wordt in het geval van de verwerving van activa, in tegenstelling tot een “bedrijfscombinatie”, het betaalde bedrag, dat de reële waarde van de activa overschrijdt, niet afzonderlijk als goodwill geboekt. Samengevat komen de overgedragen activa op de balans van de overnemende partij terecht, niet aan hun reële waarde zoals een “bedrijfscombinatie”, maar tegen hun reële waarde vermeerderd met de betaalde meer- prijs zonder uitdrukking van uitgestelde belastingen.

Indien de aankoop betrekking heeft op een entiteit die voldoet aan de definitie van bedrijf, zoals het geval zou kunnen zijn bij het verwerven van meerderheidsdeelnemingen in bedrijven welke eigenaar zijn van gebouwen die de exploitatie van hotels, conferentiecentra en andere bevatten, dan wordt de aankoopmethode toegepast voor de boekhoudkundige verwerking van bedrijfscombinaties. De aanschaffingswaarde stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, de uitgegeven eigen vermogensinstrumenten en van de passiva verworven of gerealiseerd op datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de verwerving, en dit ongeacht het aandeel van de minderheidsbelangen.

Indien de aankoopprijs hoger is dan de reële waarde van het aandeel netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt dit verschil geboekt als goodwill. Indien de aankoopkost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto activa van de verworven dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of deze badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

Bij de consolidatie worden de saldi en intragroep-transacties, alsook de niet gerealiseerde winsten of verliezen geëlimineerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld aan de hand van homogene waarderingsregels binnen de Groep voor transacties of andere gelijkaardige gebeurtenissen in de Groep.

II. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarin partijen, die gezamenlijke zeggenschap hebben over het bedrijf, rechten hebben op de netto activa van dat bedrijf. Gezamenlijke zeggenschap betekent dat de contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een bedrijf, enkel bestaan voor beslissingen over relevante activiteiten welke unanieme instemming vereisen van de partijen die de controle delen.

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarop de Groep een betekenisvolle invloed uitoefent door deel te nemen in de besluitvorming met betrekking tot het financieel en het operationeel beleid. Een dergelijke invloed wordt verondersteld indien de Groep minstens 20 % van het stemrecht in haar bezit heeft.

Het resultaat, de activa en passiva van geassocieerde deelnemingen en joint ventures worden opgenomen in de jaarrekening volgens de vermogensmutatiemethode (IAS 28) en dit vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap of de betekenisvolle invloed aanvang neemt tot de datum dat deze ten einde komt.

Bij de verwerving van de participatie wordt elk verschil tussen de kostprijs van een deelneming en het aandeel van de Groep in de reële nettowaarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de geassocieerde deelneming of joint venture geboekt als goodwill.

De goodwill is inbegrepen in de boekwaarde van de deelneming en wordt onderworpen aan een impairment test. Bij verlies van gezamenlijke controle of betekenisvolle invloed beoordeelt de Groep de reële waarde van alle investeringen die zij behoudt in de voormalige geassocieerde deelneming of joint venture. De Groep neemt in resultaat elk verschil tussen (i) de reële waarde van alle behouden investeringen en alle opbrengsten die volgen op het verlies van een deel van de deelneming en (ii) de boekwaarde van de investering op datum van het verlies van het gezamenlijk zeggenschap of de betekenisvolle invloed.

Wanneer het aandeel van de Groep in de gecumuleerde verliezen of dividenden van een geassocieerde deelneming of joint venture groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de joint venture of de geassocieerde deelneming, dan wordt de boekwaarde van de participatie teruggebracht tot nul, maar ze wordt niet negatief, behalve indien de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente winsten uit transacties tussen de Groep en de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve als de niet-gerealiseerde verliezen een indicatie geven van een waardeverlies van het overgeboekte actief.

De boekhoudkundige waarderingsregels van de joint ventures en de geassocieerde deelnemingen worden waar nodig gewijzigd, om deze in overeenstemming te brengen met de boekhoudkundige waarderingsregels van de Groep. Wanneer het aandeel van de Groep in het eigen vermogen van de joint venture of de geassocieerde deelneming wordt teruggebracht tot nul, worden de bijkomende verliezen gedekt door een voorziening, en wordt een verplichting opgenomen, enkel in de mate dat de Groep een wettelijke of feitelijke verplichting is aangegaan of betalingen heeft uitgevoerd in naam van de onderneming.

III. Gezamenlijke activiteiten

Een gezamenlijke activiteit is een samenwerkingsverband, waarbij de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben, rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de schulden. Wat betreft de deelneming aan een gemeenschappelijke activiteit, moet een partner volgende elementen boeken:

- zijn activa, met inbegrip van zijn aandeel in eventueel gemeenschappelijk aangehouden activa;
- zijn verplichtingen, inclusief zijn aandeel in eventuele verplichtingen die gezamenlijk worden verondersteld te zijn;
- zijn verkoopopbrengsten van zijn aandeel in de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- zijn aandeel van de opbrengsten uit de verkoop van de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- zijn uitgaven, met inbegrip van zijn aandeel in alle kosten die gezamenlijk worden verondersteld te zijn aangegaan.

In het geval van de verwerving van aandelen in een gemeenschappelijke onderneming waarvan de activiteit een bedrijf is, zijn de boekhoudingsbeginselen van bedrijfscombinaties van toepassing voor het aandeel dat de Groep heeft verworven.

De gemeenschappelijke activiteiten waarin de Groep belangen heeft, betreffen meestal tijdelijke verenigingen, die opgericht worden voor de bouw van een pand. In dat geval, wordt dit pand vaak gebouwd om opgeleverd te worden aan een joint venture die eigenaar is van het terrein.

IV. Conversie van de jaarrekening van dochterondernemingen uitgedrukt in buitenlandse deviezen

Er zijn op de afsluitdatum geen dochterondernemingen waarvan de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen

De activiteiten van Banimmo binnen de vastgoedsector kunnen tot gevolg hebben dat de Groep verscheidene types gebouwen in eigendom heeft, ingedeeld afhankelijk van hun bestemming.

- De verworven gebouwen of deze in aanbouw die worden aangehouden voor het gebruik door de Groep voor een commerciële activiteit, niet gewoon beperkt tot verhuur, worden opgenomen onder de materiële vaste activa (IAS 16). Dit is met name het geval voor de gebouwen uitgebaat

door de Groep via een activiteit die bedrijfsopbrengsten genereert als hotel en/of conferentiecentrum en eigendom zijn van geassocieerde deelnemingen. Deze gebouwen worden gewaardeerd volgens het kostmodel, aan hun afgeschreven kost, of de kost verminderd met de totale afschrijvingen en waardeverliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de ingeschatte economische levensduur van het gebouw, verminderd met zijn waarschijnlijke restwaarde (zie punt D hierna).

- De projecten in ontwikkeling, de verworven gebouwen of aangehouden voor belangrijke renovaties en de gebouwen in aanbouw worden geboekt onder voorraad (IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat zij bestemd zijn om te worden verkocht in de loop van een normale activiteit of zij geproduceerd worden voor een dergelijke verkoop (zie punt G hierna).

- De vastgoedbeleggingen (IAS 40) betreffen kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardevermeerderingen binnen een perspectief op lange termijn of beiden. Deze worden verhuurd in het kader van contracten op korte, middellange of lange termijn en worden niet gebruikt door de Groep. De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt aan aankoop prijs of bouw kost, met inbegrip van de initiële directe kosten voor de onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de financieringskosten van de bouwperiode gekapitaliseerd gedurende de periode die nodig is om deze gebouwen in hun voorziene aanwendingsstaat te brengen. Vervolgens worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Voor de niet opgeleverde gebouwen in aanbouw wordt de reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts. Voor de andere gebouwen wordt deze waarde aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de waarschijnlijke prijsvermindering verbonden aan de fiscale latentie welke bestaat in het kader van de verkoop via aandelenovereenkomsten, de gekapitaliseerde renovatiekosten voor de periode tussen de waarderingsdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten. De oplevering van een gebouw blijkt uit de voorlopige oplevering of uit de definitieve oplevering bij gebreke van deze eerste oplevering.

De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid.

Deze belastingen schommelen in België van 0% tot ongeveer 12,5% al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper.

Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bekomen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5% afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters worden vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2.500.000.

Later gemaakte kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging aan de Groep zullen toekomen en wanneer de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden uitgevoerd.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder winst (verlies) aan de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De terreinen toebehorend aan de Groep in het kader van gewone verhuur (erfpacht) worden als vastgoedbelegging aan hun reële waarde geboekt indien zij beantwoorden aan de definitie van een vastgoedbelegging. Hun reële waarde wordt berekend na aftrek van de geactualiseerde waarde van de nog te betalen huurgeden.

Een gebouw verworven met het oog op een ingrijpende renovatie of een gebouw in aanbouw of in renovatie teneinde te worden aangehouden als een belegging op lange termijn, wordt geboekt en onmiddellijk gewaardeerd als vastgoedbelegging.

De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden geherklasseerd naar voorraden aan hun reële waarde bepaald op de datum van de bestemmingswijziging. Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de Groep van een handelsactiviteit, welke niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen onder de rubriek materiële vaste activa. Indien een dergelijk materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt deze overgeboekt naar vastgoedbeleggingen. In dit geval wordt het positieve verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde op de datum van de bestemmingswijziging direct in het eigen vermogen verwerkt als herwaarderingsmeerwaarde (tenzij het gaat om de terugnemering van een eerder geboekte waardevermindering, in welk geval het positieve verschil tot het passende bedrag in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

Wanneer Banimmo verhuurder is van een financiële leasingovereenkomst, dan worden de, krachtens die overeenkomst, aangehouden activa opgenomen als vordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-

investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimaal te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met de niet gewaarborgde residuele waarde waarbij beide waarden geactualiseerd worden (zie punt V hierna).

Bij overdracht van een vordering, die betrekking heeft op deze minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaarborgde waarde overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor zover de residuaire rechten op die onroerende goederen die behouden blijven, beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging. Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden en stemt overeen met de inhoud van de transactie. Overeenkomstig IAS 40.6 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van aanwending, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In dat geval, wordt het recht op dat onroerend goed geboekt overeenkomstig de voorschriften die gelden voor een financiële leasingovereenkomst en zal dit gewaardeerd worden op basis van het model van de reële waarde, na de initiële boekhoudkundige verwerking.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dit leasingcontract niet kan worden overgedragen, oordeelt Banimmo dat het gebruiksrecht dat voortvloeit uit het contract geclassificeerd kan worden in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en wordt dit gewaardeerd aan reële waarde.

D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa, met inbegrip van de uitbating van hotels en conferentiecentra (zie punt C hierboven), worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of bouwwaarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.

De aankoop- of bouwkost omvat alle directe kosten en de nodige kosten voor de inwerkingstelling van het actief.

De leningskosten voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.

De latere kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa, wanneer het

waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De herstellings- en onderhoudskosten die enkel bijdragen tot de instandhouding, en de waarde van de vaste activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

De materiële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

MATERIËLE VASTE ACTIVA	VERMOEDELIJKE GEBRUIKSDUUR
Gebouwen	20 - 50 jaar
Meubilair en uitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de afschrijvingspercentages per component. Deze worden hoofdzakelijk toegepast voor investeringen in hotels en conferentiecentra.

De waarschijnlijke gebruiksduur kan verschillen volgens de componenten van de gebouwen (ruwbouw, gevels, installaties en technieken).

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een contract dat betrekking heeft op wagens, kopieertoestellen, kantoorruimten (maatschappelijke zetel en of exploitatiezetel van vennootschappen van de groep) en bijbehorende parkeerplaatsen, wordt het gebruiksrecht van deze leasingcontracten geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd volgens hetzelfde principe als de gebruiksrechten op terreinen of gebouwen die beantwoorden aan de definitie van "Gebouwen in voorraad" (zie punt H hieronder).

E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan de transactie en exclusief de indirecte kosten), na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.

Geen enkele financieringskost wordt opgenomen in de aankoopprijs van immateriële vaste activa. De immateriële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	VERMOEDELIJKE GEBRUIKSDUUR
Software	3 - 5 jaar
Rechten	2 jaar

F. Vaste activa aangehouden met het oog op verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als aangehouden met het oog op verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het doorlopend gebruik ervan. Met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die verder tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, worden vaste activa (of een groep van vaste activa) gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de verkoopkosten.

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt geklasseerd als aangehouden met het oog op verkoop en die (a) een activiteit is of activiteiten vertegenwoordigt in een belangrijke en afzonderlijke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een uniek plan en gecoördineerd om een activiteit of activiteiten in een belangrijke en afzonderlijke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is, die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd verworven.

G. Voorraden

Projecten in ontwikkeling, onroerende goederen verworven of aangehouden met het oog op een belangrijke renovatie en gebouwen in aanbouw, worden als voorraad geboekt (IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat ze dienen voor de verkoop in het normale verloop van de activiteit of in productie zijn voor een dergelijke verkoop. Gebouwen in aanbouw die deel uitmaken van een verkoopovereenkomst worden voorgelegd onder de benaming "Gebouwen – bestellingen in uitvoering". De Groep is een vastgoedontwikkelaar en geen professionele bouwfirm, waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is.

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering, binnen de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

Deze panden worden gewaardeerd aan het laagste van de kostprijs en de netto opbrengstwaarde. De netto opbrengstwaarde is de geraamde verkoopprijs binnen de

ontwikkeling van een normaal vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten voor afwerking en de geschatte verkoopkosten. De kostprijs omvat de aankoopprijs, de directe en indirecte kosten voor de verbouwing of ontwikkeling, inclusief in voorkomend geval de kosten van de lening. Het totaal van de afschrijvingen van de voorraden om ze tot hun netto realisatiewaarde te brengen en de waardeverminderingen op voorraad worden geboekt in kost in de periode waar de afschrijving of de waardevermindering plaatsvinden. Het bedrag van de terugnames op voorraadafschrijvingen, die volgen uit de toename van de netto realisatiewaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag geboekt in kost in de periode, waarin de terugnemering plaatsvindt.

H. Gebruiksrechten van leasingcontracten

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasing- contract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek “Gebruiksrechten van leasingcontracten”. De gebruiksrechten van leasingcontracten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd, hetzij de som van volgende elementen:

- het bedrag van de initiële waardering van het huurpassief (zie: schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten);
- in voorkomend geval, het bedrag van de huren betaald op de datum van inwerkingtreding of ervoor, onder aftrek van ontvangen huurincentives;
- in voorkomend geval, de initiële directe kosten die werden aangegaan;
- een inschatting van de kosten die zullen moeten gedragen worden bij de afwikkeling en de verwijdering van het onderliggend actief, bij de wederinstandstelling van de site waarop het gelegen is of de wederinstandstelling zoals vereist door de bepalingen en voorwaarden van het leasingcontract van het onderliggend actief, met uitzondering van de kosten die werden aangegaan voor voorraden.

Daarna worden de gebruiksrechten van leasingcontracten gewaardeerd door:

- aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en -waardeverminderingen;
- ze aan te passen om rekening te houden met, in voorkomend geval, de herwaarderingen van schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasing-contracten.

I. Waardeverliezen op materiële en immateriële vaste activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en

worden jaarlijks onderworpen aan een impairmenttest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een impairmenttest, wanneer bijzondere gebeurtenissen of omstandigheden zich voordeden en er hierdoor twijfel is ontstaan over de recupereerbare boekhoudkundige waarde. Een waardeverlies wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de gebruikswaarde, indien deze laatste groter is.

Voor de beoordeling van een waardeverlies worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, welke het laagste niveau aan onafhankelijke kasstromen opleveren. Indien het mogelijk is, zal deze waardering voor elk individueel actief gebeuren. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren, zodat waardeverminderingstests kunnen uitgevoerd worden. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop, wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergiën die voortvloeien uit de aankoop. Voor de activa (andere dan de goodwill) die een waardeverlies hebben ondergaan, wordt de eventuele terugnemering van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum nagezien. Waardeverminderingen op goodwill zijn niet omkeerbaar.

J. Financiële activa

De financiële activa die vallen onder IFRS 9, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, worden initieel gewaardeerd hetzij aan de afgeschreven kostprijs hetzij aan de reële waarde, in functie van de vooropgestelde doelstellingen met betrekking tot de activa van de Groep en van de verwachte kasstromen op basis van de afgesloten contracten.

Zodoende:

- De financiële activa die louter aangehouden worden om de contractuele kasstromen te ontvangen, worden gewaardeerd tegen hun afgeschreven kostprijs;
- De financiële activa die behouden worden voor verwachte contractuele kasstromen en die beschikbaar zijn voor verkoop, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde en andere elementen van de resultatenrekening;
- De financiële activa aangehouden voor andere doelstellingen, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde van de resultatenrekening.

K. Handelsvorderingen en overige vorderingen

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de

actualisering niet betekenisvol is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur als zwak wordt aanzien (ernstig aangetaste financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falend, ...). Een waardeverlies wordt vastgesteld indien het verschil tussen de boekwaarde van de vordering en de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) negatief wordt. De vooruitbetaalde kosten en de verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

L. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep kan afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, aangekochte capopties, verkochte floorties) gebruiken om haar blootstelling aan het renterisico, welke het gevolg is van haar financieringsactiviteiten, in te dekken.

De afgeleide instrumenten, aangehouden met het oog op transacties, worden onder de langlopende of kortlopende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van deze instrumenten.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op de afsluitingsdatum van het contract en worden vervolgens geherwaardeerd aan reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De wijze van boeking van de erop betrekking hebbende winsten of verliezen hangt af van de bestemming van de derivaten als indekking en, in voorkomend geval, de aard van de gedekte elementen. De schommelingen van de reële waarden van de financiële instrumenten (met uitzondering van de als indekking bestemde instrumenten) worden in de resultatenrekening geboekt, onder de rubriek "Financiële kosten".

Bij het afsluiten van dergelijke afgeleide financiële instrumenten kan de Groep deze bestemmen tot indekking van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cashflow hedge).

De door de Groep gehanteerde voorwaarden opdat een afgeleid financieel instrument als een tot indekking bestemd instrument kan worden aanzien, zijn de volgende:

- het verband tot de indekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd;
- het verband tot de indekking is zeer doeltreffend, ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig het algemene beleid van de Groep inzake risicobeheer.

De aldus aangewezen verbanden tot indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tot slot, wordt de efficiëntie van het indekkingsverband voortdurend beoordeeld.

De indekkingen van kasstromen hebben tot doel het risico van de wijzigingen inzake kasstromen verbonden aan de in de balans opgenomen activa en passiva te verminderen.

De wijzigingen in reële waarde van ingedekte kasstromen worden geboekt onder het eigen vermogen. Vervolgens wordt dit bedrag overgeboekt naar resultaat tijdens het boekjaar waarin het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet-doeltreffend gedeelte van het indekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het indekkingsverband niet meer doeltreffend is, zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgeheven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden aldaar behouden tot op het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek "Financiële kosten".

M. Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de liquide middelen, bankdeposito's op zichtrekeningen, de andere zeer liquide beleggingen op korte termijn, met initiële vervaltijd van minder dan of gelijk aan drie maanden. Bankkredieten worden opgenomen in de balans, onder de rubriek financiële schulden bij kortlopende passiva.

N. Kapitaal

De aandelen worden in het eigen vermogen opgenomen. De externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden in mindering op de kapitaalbijdragen gebracht, na aftrek van uitgestelde belastingen.

O. Financiële schulden

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is).

Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet. Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden verbonden aan leasingcontracten, waaronder de gebruiksrechten, worden geboekt op de actiefzijde (zie: gebouwen en vastgoedbeleggingen en gebruiksrechten

van leasingcontracten), worden verdeeld aan de passivazijde van de balans over “Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten” en “Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten”.

Conform IFRS 16 worden de schulden bepaald door verdiscontering van de toekomstige leasingbetalingen van het contract, met als discontovoet de marginale financieringskost van Banimmo op datum van het contract. De initiële waardering van de toekomstige betalingen van het contract omvat:

- de betalingen van vaste huren, onder aftrek van te ontvangen huurincentives;
- de betalingen van variabele huren in functie van een index of voet, gewaardeerd op basis van de geldende index voet op het moment van de inwerkingtreding;
- de sommen die verschuldigd zijn ingevolge de residuele waarde van de ontvangen garanties;
- de uitvoeringsprijs van eventuele aankoopoptie indien Banimmo een redelijke zekerheid heeft over de uitvoering ervan;
- de opgelegde boetes in geval van vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract, indien de duur van het leasingcontract de uitvoering van de optie tot vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract door Banimmo in rekening neemt.

Bij elke afsluiting worden de schulden geherwaardeerd door:

- hun boekwaarde te vermeerderen met de verschuldigde interesten voor het huurpassief;
- hun boekwaarde te verminderen met de reeds betaalde huren;
- hun boekwaarde te herwaarderen om in voorkomend geval rekening te houden met de herwaardering van het huurpassief of de wijzigingen aan het leasingcontract of de herziening van de huren die eigenlijk vaste betalingen zijn.

Q. Handelsschulden en overige schulden

De schulden worden initieel geboekt aan hun nominale waarde en later aan hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden aan de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale bedrijfscyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder de langlopende passiva.

De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder overige kortlopende schulden tijdens de periode waar- in zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd. De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de

inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en overige schulden.

R. Kapitaalsubsidies

De kapitaalsubsidies worden geboekt onder overige langlopende of kortlopende schulden, en dit als over te dragen opbrengsten.

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de afschrijvingen op de vaste activa waarvoor de subsidies werden verkregen.

S. Belasting op het resultaat

De belastingen op het resultaat omvatten de gewone belastingen en de uitgestelde belastingen. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (of terug te vorderen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (of terug te vorderen) belasting van voorgaande boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Er worden echter geen uitgestelde belastingen geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.

De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald.

De Groep voert bepaalde transacties uit met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil van de toename tussen de reële waarde en de fiscale basis van vastgoedbeleggingen, die zijn ondergebracht in vennootschappen, waarvan het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst verkocht zullen worden via een niet-belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” wordt de waarschijnlijke prijsvermindering in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.

Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.

De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en -passiva voor de verschillende dochter- ondernemingen niet gecompenseerd worden. Uitgestelde belastingen worden opgenomen als tijdelijke verschillen gerelateerd aan deelnemingen in dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

T. Personeelsbeloningen

I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren.

De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Overige schulden".

Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop de IFRS 2 van toepassing is, wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen, gespreid op lineaire basis over de resterende aanschaffingsperiode van de rechten.

II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan afgesloten met vaste bijdragen ten voordele van haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via premies berekend op een vast percentage en vaste premies die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij.

Deze pensioenovereenkomst houdt een rendementsgarantie van de verzekeraar in op de opgebouwde reserves tot aan de pensioenleeftijd bepaald in het pensioenreglement. Voor de investeringen daterend van vóór 2004 mocht een individuele keuze gemaakt worden tussen een financiering met een rendementswaarborg (Tak 21) of zonder vast rendement (Tak 23 of investeringsfonds).

De Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen voorziet in een minimaal gemiddeld rendement, ten laste van de werkgever, gebaseerd op de bijdragen van de werkgever evenals de persoonlijke bijdragen.

Deze rendementsgarantie, herzien door de wet van 18 december 2015 (Wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen), is in werking getreden op 1 januari 2016. Vanaf 1 januari 2016 is er voortaan slechts één variabele rentevoet van toepassing op de bijdragen van de werkgever

evenals op de persoonlijke bijdragen. Deze rentevoet wordt jaarlijks op 1 januari aangepast overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet.

De gebruikte methodes voor de berekening van de rendementsgarantie is de verticale methode voor het basisplan en de horizontale methode voor het aanvullend plan, zoals voorzien in de wet.

De verticale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen op het ogenblik van de berekening ervan; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij geen rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

De horizontale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen tot aan het einde van de pensioenovereenkomst; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij wel een rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

Het minimum rendement zal berekend worden op het ogenblik dat de gerechtigde uit het plan stapt en ligt op dat ogenblik definitief vast.

Jaarlijks wordt het minimum rendement berekend en desgevallend geprovisioneerd in geval van een tekort aan reeds gestorte bijdragen.

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

III. Ontslagvergoedingen

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt vóór de normale pensioendatum of wanneer het personeelslid of de personeelsleden vrijwillig instemmen om in ruil voor voordelen te vertrekken, wordt een voorziening aangelegd voor zover er een verplichting is voor de Groep. Deze voorziening wordt geactualiseerd wanneer de voordelen betaalbaar zijn na meer dan twaalf maanden.

U. Voorzieningen

Voorzieningen voor huurwaarborgen toegekend in het kader van de verkoop van vastgoed, voor technische waarborgen, voor rechtszaken of voor sanering worden geboekt, wanneer:

- de Groep gehouden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen, die economische voordelen vertegenwoordigen, noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de voorziening op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd indien de Groep overeenkomsten onder bezwarende titel heeft gesloten, welke tot gevolg hebben dat er een, uit een contractuele verbintenis voortvloeiend onvermijdelijk verlies, afgedekt zal moeten worden.

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op de best mogelijke schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting. Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor de voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

V. Huurovereenkomsten

Indien de Groep optreedt als verhuurder (lessor) in het kader van huurovereenkomsten, kan het gaan om: Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt.

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken, worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad. De huuropbrengsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten.

De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de opbrengsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

Ofwel financiële leasingovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leasing aangehouden activa worden door de Groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële leasing en de niet-gegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien Banimmo aan een derde partij het recht zou overdragen om de toekomstige huurgelden voor een onroerend goed te innen, en indien deze overdracht volledig is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten, zoals op het einde van vorig boekjaar, en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten, zoals op het eind van het boekjaar. Dit

verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek "Terugneming van overgedragen huren" in de resultatenrekening.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract ook geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.

Dit is ook zo wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, maar dit leasingcontract niet kan worden overgedragen.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer die betrekking heeft op een actief dat beantwoordt aan de definitie van een materieel vast actief, wordt het gebruiksrecht van dat leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

De reële waarde van de gebruiksrechten wordt initieel gewaardeerd aan kostprijs (zie: gebruiksrechten van leasingcontracten).

Elke winst of verlies die voortvloeit uit de latere evolutie van de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening in "Winsten (verliezen) van reële waarde op vastgoedbeleggingen" ingeval van een waardering als "Vastgoedbelegging" en in Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" in de andere gevallen. De overeenstemmende schuld wordt geboekt op het passief van de balans, verdeeld over langlopende en kortlopende schulden, in de rubriek "Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

De verdisconteringskosten worden geboekt onder de financiële kosten in de rubriek Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en voor leasingcontracten van korte duur (alook voor contracten die vervallen binnen 12 maanden vanaf de initiële toepassing). In dat geval, worden de leasingcontracten geboekt als gewone korte-termijnleasingcontracten en de verbonden betalingen worden direct geboekt in kosten in functie van hun type.

W. Erkenning van opbrengsten

I. Huuropbrengsten en opbrengsten uit het beheer van gebouwen

Naast de opbrengsten uit huurovereenkomsten zoals

opgenomen in het vorige punt “Huurovereenkomsten”, realiseert de Groep opbrengsten uit dienstenovereenkomsten en het beheer van gebouwen (opgenomen onder de rubriek Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening erkend op basis van de periode van de diensten.

II. Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen

Banimmo realiseert diverse vormen van vastgoedtransacties voor de verkoop van gebouwen, te bouwen panden of gebouwen in aanbouw door middel van de verkoop van activa of de verkoop van effecten. De inkomsten uit deze verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening afhankelijk van enerzijds de contractuele verplichtingen en de vooruitgang van de transactie anderzijds.

Rekening houdend met het specifieke karakter van de projectontwikkelingsactiviteit kan de omzeterkenning plaatsvinden naargelang de betalingstermijnen, in toepassing van de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen) of op een bepaald tijdstip bij de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom aan de koper in toepassing van de principes van de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen).

In het algemeen heeft Banimmo tot nu toe hoofdzakelijk gebouwen overgedragen met de daadwerkelijke overheveling van de risico's en voordelen van de eigendom van het goed aan de koper op een bepaald tijdstip (closing). Niettemin heeft Banimmo, in mindere mate, ook reeds verkoopovereenkomsten van panden in aanbouw afgesloten, waarbij de omzeterkenning gebeurt in functie van de vooruitgang van de bouw. Deze panden worden op de balans geboekt onder “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”.

De opbrengsten worden erkend in de mate dat ze beschouwd kunnen worden als definitief verkregen en dit betrouwbaar gemeten kan worden, na aftrek van alle redelijk inschatbare kosten gelinkt aan de verplichtingen die nog gedragen dienen te worden door de Groep ten aanzien van de koper, met name ten aanzien van de bouw en de commercialisering van het pand.

Het aandeel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het terrein als afzonderlijk element wordt onmiddellijk in omzet genomen indien de overdracht naar de koper van de controle en/of de risico's en voordelen van het terrein in grote mate plaatsvond en een deel van de opbrengsten toegewezen kan worden aan het terrein. Het aandeel van het terrein wordt dan gewaardeerd aan de marktwaarde (reële waarde) en de contractwaarde.

Het deel van de opbrengsten toewijsbaar aan de bouw (samen te nemen met het terrein, indien dit geen afscheidbaar deel uitmaakt van de transactie), wordt in omzet genomen volgens de vooruitgang van de werken of bij de oplevering. Dit hangt af van het feit of de risico's en voordelen van het gebouw tijdens of bij voltooiing van het gebouw overgedragen worden aan de koper. De resultaatserkenning in functie van vooruitgang, binnen het kader van de verkoop van een

gebouw, veronderstelt een continue overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom, naarmate de bouw vordert.

De mate van vooruitgang van de werken kan op diverse wijzen bepaald worden. De Groep maakt gebruik van de methode die op betrouwbare wijze de uitgevoerde werken meet. De aangemerkte methodes kunnen, volgens de aard van het contract, volgende aspecten inhouden:

- het verband tussen de werkelijke gemaakte kosten voor de reeds uitgevoerde werken tot op die dag en de totale geraamde kosten van het contract;
- de beoordeling van de reeds uitgevoerde werken en hun respectievelijke bijdrage aan de waardecreatie; of
- de fysieke vooruitgang van een deel van de werken volgens het contract.

De betalingstermijnen en de ontvangen voorschotten van de klanten weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de vordering van de uitgevoerde werken.

Op de gelijkgestelde prestatieverplichtingen wordt éénvormig dezelfde methode toegepast voor de beoordeling van de mate van voortgang.

De opbrengsten verbonden aan de verkoop van gebouwen omvatten het initieel overeengekomen contractueel bedongen bedrag, alsook de bijkomend gevraagde wijzigingen t.o.v. het contract, de vorderingen en de prestatiepremies in de mate dat ervan uitgegaan kan worden dat deze in opbrengsten zullen resulteren en dat deze op betrouwbare wijze kunnen geraamd worden.

De kosten verbonden aan een dergelijk contract omvatten de directe kosten door het desbetreffend contract, de kosten toewijsbaar aan de aard van het contract in het algemeen en alle andere kosten die aan de klant expliciet kunnen worden aangerekend op basis van de contractvoorwaarden. De kosten van verkoop, algemene administratie en onderzoek en ontwikkeling worden uitgesloten als kost in de mate dat deze niet specifiek vergoed worden door de klant.

Indien blijkt dat het totaal van de kosten hoger zal liggen dan de opbrengsten van een contract, dan worden de verliezen die bij de beëindiging te verwachten zijn, meteen als kost geboekt.

X. Sectorinformatie

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en blootgesteld aan risico's en een rentabiliteit welke kunnen afwijken van de risico's en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omgevingen. Een activiteitensector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen afwijken van de risico's en de rentabiliteit van andere activiteiten.

Y. Overzicht van de kasstromen

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het netto-resultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

Bij de indeling van elke kasstroom tot een klasse wordt voorrang gegeven aan de inhoud t.o.v. de vorm (substance over form).

De kasstromen die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste opbrengstenstromen uit activiteit en overige activiteiten, die geen investerings- of financieringsactiviteiten betreffen. Ze hebben betrekking op:

- inkomende thesauriestromen afkomstig van de verkoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering, zelfs als deze inkomende thesauriestroom ontstaat door de verkoop van een dochteronderneming, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de projecten in ontwikkeling;
- uitgaven met betrekking tot de aankoop of ontwikkeling van nieuwe gebouwen in voorraad of in uitvoering, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- uitgaven bestemd aan de leveranciers van goederen en diensten en inkomsten van de klanten;
- uitgaven met betrekking tot de personeelskosten of voor hun rekening;
- inkomsten en uitgaven van een verzekeringsmaatschappij met betrekking tot de premies en de schadegevallen, de annuïteiten en andere prestaties gelinkt aan de verzekeringspolissen;
- uitgaven of terugbetalingen met betrekking tot de inkomstenbelasting.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn de stromen uit transacties met lange-termijnactiva en andere beleggingen dan kasequivalenten. Ze hebben betrekking op:

- inkomsten afkomstig uit de verkoop van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze inkomst ontstaat door de verkoop van een dochteronderneming die eigenaar is van het beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- uitgaven met betrekking tot de aankoop of bouw van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf dat in het bezit is van een beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- inkomsten afkomstig uit de verkoop van vorderingen op lange termijn;
- inkomsten en uitgaven afkomstig uit de aan- of verkoop van materiële en immateriële vaste activa van geassocieerde deelnemingen en joint ventures;

- inkomsten en uitgaven afkomstig uit de toename en de vermindering van leningen toegekend aan de geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- inkomsten afkomstig uit dividenden ontvangen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn stromen die verband houden met de wijzigingen in de omvang en samenstelling van het eigen vermogen en leningen van het bedrijf. Ze hebben betrekking op:

- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van bankleningen, obligatieleningen, leningen bij verbonden ondernemingen (moederbedrijf) en hieraan verbonden intresten;
- inkomsten met betrekking tot de intresten van leningen toegekend aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- uitgaven met betrekking tot de uitkering van dividenden;
- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van het kapitaal en de aan- of verkoop van de eigen aandelen.

De betaalde of verkregen gelden voor de aan- of verkoop van deelnemingen worden aan netto-waarde gewaardeerd.

Z. Wijziging in de boekhoudkundige waarderingsregels

Er waren geen wijzigingen in de waarderingsregels in de loop van het boekjaar 2024.

TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

A. Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

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

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

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

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

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

B. Operationele risico's van de vastgoedmarkt

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

Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en

hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat.

De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

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

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

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

Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert de Banimmo Groep haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

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

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan elke ontwikkeling overgenomen worden door een "Back up" die onmiddellijk operationeel is. Extern,

negotieert de Groep contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommercialiseerd is. De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van de Groep zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. De Groep is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.

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

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

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

C. Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen

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

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

De financiering van de Groep berust op 31 december 2024 op:

- een obligatielening waarvan het nominaal bedrag € 50,0 miljoen bedraagt, maar waarvan Banimmo € 13,3 miljoen heeft ingekocht (zie toelichting 15);

- bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 42,9 miljoen.

De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 44,93% van het balanstotaal eind 2024.

De Banimmo Groep wenst ook haar financieringsbronnen te diversifiëren.

D. Renterisico

De Groep financiert haar activiteiten voornamelijk met kredieten met vaste rentevoeten die sterk het risico op een verandering in rentevoeten beperken. Een sterke stijging van de rentevoeten in de markt zou dus slechts een geringe invloed hebben op haar huidige verbintenissen, maar riskeert de strategie van de Groep te doen evolueren naar nieuwe verbintenissen aan variabele rentevoeten. De opportuniteiten inzake rentevoeten worden aldus herzien bij elke behoefte aan financiering teneinde de best mogelijke optimalisatie te verzekeren. De huidige impact van een evolutie van de rentevoeten worden ingeschat in toelichting 25.

E. Wisselkoersrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's aangezien alle activiteiten van de Groep zich afspelen in de eurozone

F. Kredietrisico

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmanings- procedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijven te kunnen voldoen, is klein (zie toelichting 10).

Werkwijzen en hypothesen gebruikt om de reële waarde te bepalen, per type van aangewende techniek:**31/12/2024**

FINANCIËLE ACTIVA		Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Toe- lich- tingen	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschre- ven kost	Totaal	Hiërar- chie reële waarde	Totaal
Korlopende en langlopende effecten beschikbaar voor verkoop	9	2 940	-	-	2 940	niveau 3	2 940
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	508	508	niveau 2	508
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	10	-	-	3 737	3 737	niveau 2	3 737
Andere vorderingen (1)	10	-	-	367	367	niveau 2	367
Kas en kasequivalenten	13	-	-	3 685	3 685	niveau 1	3 685

(1) Met uitsluiting van voorafbetaalde kosten, opvragingen van lasten en fiscale vorderingen.

De reële waarde van de vorderingen, van de kas en de kasequivalenten verschilt niet op gevoelige wijze van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze activa en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

31/12/2024

FINANCIËLE PASSIVA			Boekwaarden		Reële waarden	
(in € 000)	Toe- lich- tingen	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie de la juste valeur	Totaal
Obligatieleningen (1)	12	-	36 819	36 819	niveau 2	36 819
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	27 861	27 861	niveau 2	27 861
Overige financiële schulden		-	15 622	15 622	niveau 2	15 622
Ontvangen waarborgen	18	-	120	120	niveau 2	120
Financiële derivaten	15	123	-	123	niveau 2	123
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouw-overeenkomsten		-	4 452	4 452	niveau 2	4 452
Leveranciers en andere schulden (2)	18	-	13 186	13 173	niveau 2	13 173

(1) Het verschil tussen de reële waarde van de obligatie en de boekwaarde ervan wordt als niet-materieel beschouwd aangezien deze obligaties slechts een beperkte liquiditeit hebben en de recente transacties erin gerealiseerd werden aan de nominale waarde.

(2) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.

FINANCIËLE PASSIVA

Vervaldagen

(in € 000)	2025	2026	2027	2028	2029	+ 5 jaar
Obligatieleningen	36 819	-	-	-	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	1 581	24 530	500	500	500	250
Overige financiële schulden	622	15 000	-	-	-	-
Ontvangen waarborgen	120	-	-	-	-	-
Financiële derivaten			123			
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten	547	522	498	468	409	2 008
Leveranciers en andere schulden	13 186	-	-	-	-	-

Hiërarchie van de reële waarde:

- **Niveau 1:** de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- **Niveau 2:** andere gegevens dan de koers/genoteerde prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijs), hetzij onrechtstreeks bijvoorbeeld, elementen afgeleid van de prijs);
- **Niveau 3:** gegevens betreffende het actief of passief welke niet gesteund zijn op waarneembare marktgegevens (niet-waarneembare informatie).

De financiële schulden worden gewaardeerd op basis van de kost afgeschreven op grond van de werkelijke intrestvoet, verantwoord door overeenkomsten en ontleende bedragen. De reële waarde van de leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden verschilt niet gevoelig van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze passiva en op de voorwaarden en vervaldagen die van kracht zijn.

Vastgoedcertificaten Atlantic House

De contractuele voorwaarden van de vastgoedcertificaten geven niet noodzakelijk aanleiding tot kasstromen bestaande uit betalingen van het schuldsaldo en de daarop verschuldigde interesten aangezien deze betalingen in werkelijkheid afhangen van de rentabiliteit van het onderliggend vastgoed. In toepassing van de nieuwe IFRS 9 worden deze Atlantic House vastgoedcertificaten derhalve niet beschouwd als financiële activa die moeten gewaardeerd worden aan de afgeschreven kostprijs, noch als financiële activa gewaardeerd tegen de reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat. Bijgevolg werden deze Atlantic House certificaten geboekt aan reële waarde via het netto-resultaat (hetzij financiële kosten van € 0,12 miljoen in 2024).

H. Risico's op geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Sinds een aantal jaren is Banimmo geassocieerd met andere financiële en/of vastgoedinvesteringsgroepen. Voor Banimmo is het doel van deze associaties:

- omvangrijke projecten uitvoeren waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijv. Grondbank The Loop) gedeeld worden;
- vastgoedontwikkelingen uitvoeren waarin de andere investeerders een competentie op financieel gebied en/of in vastgoed inbrengen (Bijv. het project ING in de joint venture MC2 Development).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde deelnemingen en joint ventures, door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is het invorderbaar karakter van de door Banimmo aan deze ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten door Banimmo (en de andere aandeelhouders). Voor de beoordeling van het invorderbaar karakter van deze voorschotten dient de directie van Banimmo de toekomstige waarde voor deze projecten te schatten en bijgevolg hypothesen te formuleren over de bouwkosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakten (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

I. Concrete risico's

Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportefeuille

Het huidige economische klimaat, de geopolitieke situatie en het niveau van de rentevoeten kan erin resulteren dat bedrijven huuruitstel of -afstel vragen, een vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn.

De verhuurportefeuille van Banimmo is grotendeels bespaard gebleven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden NETWORKS Gent ONE & TWO, Raket 40 (huurder Electrolux), Da Vinci H5 (huurder Equans), Da Vinci H3 (Europese Commissie) en een substantieel deel van NETWORKS Forest verhuurd zijn voor lange termijn (gemiddeld nog meer dan 5 jaar) zonder opzegmogelijkheden. De huurders van deze 5 gebouwen met langlopende contracten (eerste opzegmogelijkheid

> 5 jaar) vertegenwoordigen 35% van de huidige huurinkomsten.

Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportefeuille

Omwille van voormelde economische situatie wordt verwacht dat er een druk op de bezettingsgraad zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet 'core' zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangs-locaties. Bij een stijgend aanbod van 'core' gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 2.371 m² leegstand in kantoren op NETWORKS Forest en de 1.356 m² in RAKET 40. Er werd een investeringsprogramma voorzien om NETWORKS Forest terug aantrekkelijk te maken met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-Covid-19 aan belang gaan winnen. Deze investeringen hebben reeds toegelaten de huurleegstand te verminderen in 2023 en 2024. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling

Zowel naar verhuur als naar investeringen zullen 'core' gebouwen blijven aantrekken ten nadele van 'niet-core' gebouwen. Wellicht zullen een aantal bedrijven ook kiezen voor dergelijke gebouwen omwille van hun duurzaamheid en comfort.

Er is op heden 1 speculatief project in ontwikkeling bij Banimmo: NETWORKS Gent ATMOS is een project van 5 nieuwe kwaliteitsgebouwen in een markt waar zeer weinig leegstand is.

Deze gebouwen beantwoorden aan de criteria voor 'core' gebouwen, d.w.z. moderne, veilige en duurzame (lage energie tot passief, BREEAM Outstanding, EU Taxonomy aligned) gebouwen op zeer goede locaties.

Risico's op het niet conform zijn met duurzaamheidsdoelstellingen

Er zijn momenteel geen risico's zijn dat we niet conform zijn met de duurzaamheidsdoelstellingen.

TOELICHTING 4: BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE INSCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva die in de geconsolideerde balans verschijnen in te schatten, dient de Groep noodzakelijkerwijze over te gaan tot schattingen op bepaalde vlakken. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen afgesloten zijn. De schattingen komen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderingen die hieruit voortvloeien onvermijdelijk in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een significante invloed kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva worden hieronder nader toegelicht:

- De uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze binnen een voorspelbare termijn kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;
- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben, worden afgeschreven volgens de lineaire methode, op basis van een prorata temporis inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2024 is de weerhouden expert Stadim. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, zijn de volgende:
 - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5%;
 - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen op de vastgoedmarkt.

- Nota van de 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.

- Voorraden worden door het management gewaardeerd tegen de laagste van de bouw- of aanschaffingswaarde of van de netto verkoopwaarde, inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden om het actief te kunnen verkopen. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardevermindering vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld.
- De waardering door het management van de participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, evenals van de andere elementen van het actief die rechtstreeks aan deze participaties verbonden zijn, gebeurt rekening houdend met de waardebepaling van de identificeerbare onderliggende activa en passiva. Deze onderliggende activa en passiva worden door het management gewaardeerd volgens diezelfde schattingen die aangemerkt worden voor de activa en passiva van de Groep en voornamelijk wat de waardering betreft van de vastgoedbeleggingen, de voorraden, de financiële activa en de activa bestemd voor verkoop (zie toelichting 3).
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.
- Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van kopers, in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa, worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de historische leegstand van het gebouw.
- Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.

TOELICHTING 5: SECTORINFORMATIE

De sectorinformatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering en interne opvolging die het belangrijkste operationele beslissingsorgaan hanteert (het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur) om de middelen toe te wijzen en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur aan de raad van bestuur en aan het auditcomité.

De secundaire segmentatie, per activiteitsector, wordt beïnvloed door de evolutie van de economie, de vraag naar oppervlakten door de verschillende economische spelers op de markt en het diversifiëringsbeleid binnen de Groep.

Deze rapportering is opgemaakt in overeenstemming met de door de Groep gevolgde boekhoudmethodes.

Geografische sectoren

De activiteiten van Banimmo zijn onderverdeeld in de geografische sectoren “Brussel”, “Wallonië” en “Vlaanderen”.

Geografische sectoren op 31.12.2024 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	2 752	-	3 017	-	5 769
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 601	-	- 94	-	- 694
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	2 151	-	2 923	-	5 075
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 532	-	-	-	1 532
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 117	-	-	-	- 117
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 415	-	-	-	1 415
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	3 566	-	2 923	-	6 490
Erelonen en beheersvergoeding	- 18	-	237	-	219
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 364	-	4 200	-	2 836
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	- 54	- 425
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	2 029	24	-	-	2 053
Andere lasten en operationele opbrengsten	26	- 14	25	- 90	- 53
VASTGOEDRESULTAAT	3 868	10	7 385	- 144	11 120
Administratieve kosten				-4 292	-4 292
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	3 868	10	7 385	-4 437	6 828
Netto financiële kosten					-3 413
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten					- 240
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 182
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					0
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 117
Resultaat op andere financiële activa					73
BELASTINGEN					2 949
Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten					-
Resultaat van de beëindigde activiteiten					2 949
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn, alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2024 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2024	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	310	-	13 278	-	13 588
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	-	- 371
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	197	14 536	-	14 733
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	25	25
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 26	- 26
Afschrijvingen van gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 54	- 54

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2024 weer:

(in € 000) op 31 december 2024	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	24 895	-	75 587	-	100 482
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 133	-	-	-	4 133
Gebouwen in voorraad	19 928	6 206	19 907	-	46 041
Geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-	5 097	-	5 097
Materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	289	289
SECTORIËLE ACTIVA	48 956	6 206	100 591	289	156 042
Andere activa	-	-	-	-	14 470
ACTIVA	-	-	-	-	170 512
Financiële schulden	2 750	-	25 110	52 443	80 303
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	4 452	-	-	4 452
Voorzieningen	153	-	-	29	182
SECTORIËLE PASSIVA	2 903	4 452	25 110	52 472	84 937
Eigen vermogen	-	-	-	-	70 276
Andere passiva	-	-	-	-	15 299
PASSIVA	-	-	-	-	170 512

De activa van de segmenten omvatten vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa, immateriële activa, gebouwen in voorraad en financiële activa. Zij omvatten geen uitgestelde belastingen, handels- en andere vorderingen, afgeleide financiële instrumenten en geldmiddelen en kasequivalenten.

De verplichtingen van de segmenten omvatten voorzieningen en financiële verplichtingen.

Uitgestelde belastingen, afgeleide financiële instrumenten, actuele belastingverplichtingen, handelsschulden en overige schulden zijn niet opgenomen.

Geografische sectoren op 31.12.2023 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 799	-	2 480	-	4 279
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 708	-	- 261	-	- 969
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	1 091	-	2 219	-	3 310
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 507	-	-	-	1 507
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 141	-	-	-	- 141
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 366	-	-	-	1 366
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
Resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad	-	-	-	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	2 457	-	2 219	-	4 676
Erelonen en beheersvergoeding	65	-	237	-	301
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 774	-	- 745	-	-1 520
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	- 56	- 426
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-2 005	- 514	-	-	-2 519
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 150	- 16	-	373	207
VASTGOEDRESULTAAT	- 778	- 530	1 710	317	719
Administratieve kosten				-4 534	-4 534
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	- 778	- 530	1 710	-4 217	-3 815
Netto financiële kosten					-2 358
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiks-rechten van leasingcontracten					- 211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					192
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					-
Resultaat op andere financiële activa					- 307
Belastingen					82
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					-6 417
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					-6 417

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn, alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2023 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2023	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	816	-	6 877	-	7 693
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	- 371	-	-	-	- 371
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering	-	502	3 238	-	3 740
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	38	38
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 29	- 29
Afschrijvingen van gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 56	- 56

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2023 weer:

(in € 000) op 31 december 2023	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	25 948	-	58 110	-	84 058
Gebruiksrechten van leasingcontracten	4 504	-	-	-	4 504
Gebouwen in voorraad	17 900	5 985	5 371	-	29 256
Geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	648	4 697	-	5 346
Materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	344	344
SECTORIËLE ACTIVA	48 352	6 633	68 179	344	123 508
Andere activa	-	-	-	-	29 201
ACTIVA	-	-	-	-	152 709
Financiële schulden	28 360	-	1 080	40 433	69 873
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	5 025	-	-	5 025
Voorzieningen	242	-	-	29	271
SECTORIËLE PASSIVA	28 602	5 025	1 080	40 462	75 169
Eigen vermogen	-	-	-	-	66 816
Andere passiva	-	-	-	-	10 724
PASSIVA	-	-	-	-	152 709

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de gebouwen in voorraad en de financiële activa. Zij omvatten echter niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de uitgestelde belastingen, de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingschulden, de handelsschulden en de andere schulden.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2024	2023
OPENINGSBALANS	84 058	76 856
Acquisities	-	2 263
Gekapitaliseerde uitgaven	13 588	5 430
Herklassering die voortkomt van de gebouwen in voorraad (toelichting 11)	-	1 029
Verkopen (toelichting 20)	-	-
Winst (verlies) in reële waarde (toelichting 21)	2 836	-1 520
OP AFSLUITINGSdatum	100 482	84 058

In 2024 verwierf of vervreemde Banimmo geen vastgoedbeleggingen.

€ 13,2 miljoen van de geactiveerde uitgaven hebben betrekking op de bouw van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS. Daarnaast zijn er enkele afwerkingswerkzaamheden uitgevoerd aan het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO en verbeteringswerken werden uitgevoerd aan het gebouw NETWORKS Forest.

Voor een beschrijving van deze gebouwen, zie deel één van het jaarverslag.

De bepaling van de reële waarde berust op marktindicatoren, en de waardering wordt bepaald door onafhankelijke experts met een relevante en erkende professionele bevoegdheid, alsook een recente ervaring in de geografische ligging en de activaklassen van de aangehouden vastgoedbeleggingen. Deze aanpak wordt beschreven in toelichting 2 punt C. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op invoergegevens van niveau 2 op de reële waardeschaal (IFRS 13).

- Onder invoergegevens van **niveau 1** worden verstaan gequoteerde prijzen (niet aangepast) op actieve markten voor identieke activa of passiva waartoe de entiteit toegang heeft op de dag van de waardering.
- De invoergegevens van **niveau 2** zijn invoergegevens, andere dan de gequoteerde prijzen opgenomen in de invoergegevens van niveau 1, die waarneembaar zijn voor het actief of voor het passief, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks.
- De invoergegevens van **niveau 3** zijn de invoergegevens in verband met het actief of passief die gebaseerd zijn op niet-waarneembare gegevens.

Bijgevolg wordt de reële waarde in haar geheel geklasseerd op niveau 3. Het doel van de bepaling van de reële waarde blijft hetzelfde, met name de schatting van een exitprijs vanuit het oogpunt van een marktpartij die het actief aanhoudt. Zo geven de niet-waarneembare invoergegevens de uitgangspunten weer die de marktpartijen zouden hanteren om de prijs van het actief of het passief te bepalen, met inbegrip van de hypothesen die betrekking hebben op het risico.

De waarderingen van de reële waarde die op significante wijze gebruik maken van niet-waarneembare invoergegevens (niveau 3) maken het voorwerp uit van een gevoeligheidsanalyse voor wat de impact betreft van de waarderingen op de verliezen en de winsten of andere elementen van het globaal resultaat van de periode.

De portfolio van de vastgoedbeleggingen werd op 31 december 2024 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvat de gebouwen (Da Vinci H3, NETWORKS Forest, NETWORKS Gent One en NETWORKS Gent Two, NETWORKS Gent ATMOS gebouwen Tropos, Mesos en Statos) die verschillende activa betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwantitatieve inlichtingen zou de lezer geen enkele bijkomende informatie geven. Bijgevolg hebben wij voor elk gebouw de actualisatievoet met 50 basispunten laten variëren en de huurwaarde met 5%.

Een positieve variatie van deze kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 7,5 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 8,8 miljoen veroorzaken.

Evenzo zou een positieve variatie van 5% in de huurwaarde resulteren in een positieve variatie van € 5,2 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille. Een negatieve verandering van 5% in de huurwaarde zou resulteren in een negatieve verandering van € 5,2 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille.

De niveaus van de geschatte huurwaarde en van de kapitalisatievoeten van de gebouwen kunnen elkaar wederzijds beïnvloeden. Deze correlatie werd evenwel niet in rekening genomen in de gevoeligheidsanalyse die onafhankelijke wijzigingen naar boven en naar beneden voorziet van beide parameters.

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 000)	Gebruiks- rechten van leasing- contracten	Technische installaties, meubilair en rollend materieel	Andere materieële vaste Activa	Totaal
Op 1 januari 2023				
Aankoopwaarde	515	1 568	-	2 083
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 181	-1 552	-	-1 733
NETTOWAARDE	334	16	-	350
Boekjaar 2023				
Nettowaarde bij opening	334	16	-	350
Acquisities	-	9	-	9
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 56	- 6	-	- 62
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	278	18	-	297
Op 31 december 2023				
Aankoopwaarde	515	1 577	-	2 092
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 237	-1 558	-	-1 795
NETTOWAARDE	278	18	-	297
Boekjaar 2024				
Nettowaarde bij opening	278	18	-	297
Acquisities	-	4	-	4
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 54	- 6	-	- 60
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	224	17	-	241
Op 31 december 2024				
Aankoopwaarde	515	1 581	-	2 096
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 291	-1 564	-	-1 855
NETTOWAARDE	224	17	-	241

De gebruiksrechten op de leasingcontracten in welke de Groep tussenkomt als leasingnemer, die betrekking hebben op de kantoorruimten (maatschappelijke en/of exploitatiezetel van de vennootschappen van de groep) en de bijbehorende parkeerplaatsen, worden geclassificeerd in de rubriek "Materieële vaste activa".

Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kost (IFRS 16).

In 2023 en 2024 betreffen deze gebruiksrechten de huur van een kantooroppervlakte bestemd voor de maatschappelijke zetel van Banimmo die in werking is getreden op 1 november 2019.

De gebruiksrechten waarbij de groep leasingnemer is en die betrekking hebben op wagens en kopieertoestellen worden beschouwd als immaterieel.

De toevoeging aan de afschrijvingen van de technische installaties, het meubilair en het informaticamateriaal wordt toegewezen aan de administratieve kosten.

TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	5 346	5 243
Aankopen	-	-
Kapitaalverhoging	-	-
Verkopen	-	-
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	- 182	192
Terugneming / (Waardevermindering) op verbonden ondernemingen en joint ventures	-	-
Ontvangen dividenden	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	- 67	- 89
OP AFSLUITINGSDATUM	5 097	5 346
Waarvan:		
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-

Op 31 december 2024 is Banimmo eigenaar van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop NV voor een boekwaarde van € 5,1 miljoen en van de geassocieerde deelneming Urbanove Shopping Development NV voor een boekwaarde nul.

1. GEASSOCIEERDE DEELNEMING GRONDBANK THE LOOP NV: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,2 MILJOEN

De geassocieerde deelneming Grondbank The Loop heeft ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor Veld 3 Oost en Veld 5 Oost te Gent. De commercialisering van Veld 5 Oost begon concreet met de eerste twee ontwikkelingen (opgeleverde gebouwen aan Deloitte en aan de Vlaamse Milieumaatschappij). Vervolgens heeft Grondbank The Loop in natura aan de verbonden onderneming Espevelo1 een stuk grond ingebracht waarop de gebouwen NETWORKS Gent ONE & TWO werden ontwikkeld en op de markt gebracht alsook een terrein aan de verbonden onderneming Espevelo2 op hetwelke de ontwikkeling van het project NETWORK Gent ATMOS dat vijf gebouwen omvat, in opbouw is.

In 2024 bracht Grondbank The Loop ook in natura in aan de verbonden onderneming Espevelo3 een terrein waarop het Farys-gebouw in opbouw is (zie toelichting 6 en 11).

Het negatieve resultaat is te wijten aan de structurele kosten van de onderneming en de werkzaamheden aan de infrastructuur van de site, gedeeltelijk gecompenseerd door de meerwaarde die werd gerealiseerd op de inbreng in natura van het hierboven vermelde terrein.

2. GEASSOCIEERDE ONDERNEMING ESPEVELO3 SA

De geassocieerde onderneming Espevelo3 werd opgericht in 2022 voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw met een laboratorium van ongeveer 10.500 m², onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige milieuvergunning. Dit gebouw maakt het voorwerp uit van een voorwaardelijke verkoopovereenkomst met het waterbedrijf Farys. In 2024 werd het terrein waarop dit gebouw wordt opgetrokken, ingebracht door de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop zodra de nodige vergunningen verkregen waren.

Ondertussen is Banimmo eigenaar geworden van 82,5% van de aandelen van Espevelo3, dat bijgevolg een geassocieerde onderneming is geworden, geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode (zie toelichting 31).

3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (URBANOVE)

a. Gerechtigd reorganisatieplan

De geconsolideerde waarde in de rekeningen van Banimmo van de geassocieerde deelneming Urbanove werd volledig afgewaardeerd in 2014. Deze beslissing vloeiende voort uit de vaststelling door Urbanove van belangrijke waardeverliezen voor projecten in Namen en Verviers, die gedragen werden door haar dochterondernemingen. Eind 2016 kregen Banimmo en haar partners een vonnis ter homologatie van de WCO-plannen (procedure van gerechtelijke reorganisatie gestart in de loop van 2016 voor de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen). Dit WCO-plan werd in de loop van 2017 uitgevoerd, enerzijds door de overname van het project "Le Côté Verre" in Namen door Besix RED (vastgoedontwikkelpoot van de groep Besix), en anderzijds door de overname van het project "Au Fil de l'Eau" in Verviers door de firma City Mall.

Banimmo en haar medeaandeelhouders behouden op heden Urbanove en haar dochteronderneming teneinde de gegeven garanties van de overnemers verder op te volgen.

Sinds eind 2016 is Banimmo volledig gevrijwaard van elke mogelijke blootstelling aan het risico van Urbanove.

b. Samenvatting van de financiële toestand van de groep Urbanove

Waarde in aandeel 100% (in € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Consolidatie
Langlopende activa	-	1	1
Kortlopende activa	150	82	232
– waarvan kas en kasequivalenten	150	82	232
Eigen vermogen	-2 963	-1 115	-4 078
Langlopende passiva	3 098	20	3 118
– waarvan langlopende financiële passiva	3 098	20	3 118
Kortlopende passiva	15	1 178	1 193
– waarvan kortlopende financiële passiva	-	885	885
Lasten	7	111	118
– waarvan afschrijvingen	-	-	-
– waarvan interestkosten	-	38	38
– waarvan belastingenlast op het resultaat	-	-	-
Opbrengsten	-	-	-
– Waarvan intrestopbrengst	-	-	-
– waarvan belastingopbrengst op het resultaat	-	-	-
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten	-7	-111	-118
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-7	-111	-118
Deelnemingspercentage van Banimmo	44,38%	44,12%	
Resultaat op aandeel banimmo (zie toelichting 8)	-3	-49	-52

PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Parti- cipatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2024								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	1 991	LA	376	-	50	- 67
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	105	KA	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1 440	LA	-	-	50	- 115
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	-	KA	268	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	347	KA	1 189	-		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								- 182

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Parti- cipatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2023								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	2 033	LA	354	-	50	58
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	59	KA	-	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1 440	LA	-	-	50	134
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	1	KA	252	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3 236	-	44	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	355	KA	1 141	-		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								192

* LA = langlopende activa, KA = kortlopende activa.

(1) Het aandeel van Banimmo in het netto-resultaat van de joint ventures en van de geassocieerde deelnemingen houdt rekening met de afstemming op de boekhoudmethodes van de Groep, met aanpassingen op basis van de afsluitingsdatum van verschillende rekeningen dan deze van de Groep en met de integratie, desgevallend, van het resultaat van de dochterondernemingen van deze vennootschappen.

TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten volgende elementen:

(in € 000)	2024	2023
Langlopende leningen	508	1 258
Andere financiële activa op lange termijn	-	-
Kortlopende leningen	46	46
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	2 940	3 081
OP AFSLUITINGSDATUM	3 494	4 385

A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	1 258	438
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	2	785
Ontvangen terugbetalingen	- 780	-
Renteopbrengsten	28	36
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	508	1 258

In 2024 hebben de langetermijnleningen betrekking op kasvoorschotten van € 0,5 miljoen die door Banimmo werden toegekend aan de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop (€ 0,48 miljoen in 2021). De wijziging is voornamelijk te wijten aan de kapitalisatie van interesten.

Dit jaar ontving Banimmo een kasvoorschot van € 0,02 miljoen terug dat ze vorig jaar had toegekend aan de geassocieerde onderneming Les Rives de Verviers.

Het kasvoorschot van € 0,75 miljoen dat Banimmo had toegekend aan Espevelo3 wordt geëlimineerd aangezien deze onderneming geconsolideerd werd volgens de vermogensmutatiemethode (geassocieerde onderneming) in 2023 en volledig geconsolideerd wordt (verbonden onderneming) in 2024 (zie toelichting 31).

SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMING

Banimmo is op geen enkele manier nog blootgesteld in verband met de groep Urbanove (zie toelichting 8 betreffende de waarde van de participatie in de groep Urbanove).

B. KORTETERMIJNLENINGEN

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	46	1 095
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-1 049
Overboeking van langlopende leningen	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Renteopbrengsten	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	46	46

Banimmo heeft geen enkele nieuwe kortetermijnlening toegekend gedurende het jaar 2024.

Op 31 december 2024 hadden de kortetermijnleningen uitsluitend betrekking op pro rata interesten op langetermijnleningen.

C. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	3 081	3 389
Aankopen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	- 23	-
Transfer van/naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde direct geboekt in eigen vermogen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde geboekt in resultaat	- 118	- 308
OP AFSLUITINGSDATUM	2 940	3 081
Waarvan aandelen aangehouden op korte termijn	-	-
LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	2 940	3 081

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoedcertificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen. Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebepaling aan netto-investeringswaarde berekend door de Bank Degroef-Petercam. In 2024, met uitzondering van een terugbetaling van € 0,02 miljoen, heeft deze waardering een daling van de waarde van de certificaten opgetekend, waardoor een waardedaling van € 0,12 miljoen werd geboekt.

De certificaten hebben een waarde van € 2,9 miljoen op 31 december 2024.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2024 voor een bedrag van € 3,5 miljoen (€ 4,4 miljoen in 2023) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 0,5 miljoen (€ 1,3 miljoen in 2023) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 2,9 miljoen (€ 3,1 miljoen in 2023). De kortlopende financiële activa geboekt op de balans van 31 december 2024 voor een bedrag van € 0,05 miljoen (€ 0,05 miljoen in 2023) stemmen uitsluitend overeen met het totaal van de kortetermijnleningen.

TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in € 000)	2024	2023
Bruto-handelsvorderingen	4 655	4 790
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	- 930	- 804
Netto-handelsvorderingen	3 725	3 986
Regularisatierekeningen	593	787
Andere vorderingen	2 766	2 964
HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN	7 085	7 737
Min langlopende handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	-1 636	-1 937
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 449	5 800

Het saldo van de handelsvorderingen bestaat hoofdzakelijk uit huurgelden en afrekeningen van huurlasten die wel zijn gefactureerd, maar niet geïnd, op te stellen facturen en dubieuze vorderingen waarvoor waardeverminderingen werden geboekt.

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 0,76 miljoen in 2024 (€ 0,6 miljoen in 2023) en betreffen voornamelijk de terug te vorderen BTW op de honoraria die verband houden met de constructie van de gebouwen van het project NETWORKS Gent ATMOS en Farys.

De langlopende vorderingen bestaan uit de lineaire spreiding van de huren, honoraria en werken van € 1,6 miljoen, voornamelijk met betrekking tot de meest recente verhuringen in de gebouwen NETWORKS Forest, het gebouw Networks Gent ONE & TWO en het gebouw Da VINCI H5.

De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde (toelichting 3). Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant. Bovendien wordt, vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd. Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 1,1 miljoen bedragen, waarvan € 1,0 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,1 miljoen met een betalingsachterstand van meer dan drie maanden. Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is.

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	930	804
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen op verkochte gebouwen	-	-
Uit de consolidatiekring	-	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-
Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-
OP AFLUITINGSDATUM	930	804

In voorkomend geval, worden toevoeging aan en de terugneming van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling, gebouwen in fysische en/of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De wijzigingen van de gebouwen in voorraad kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	29 256	29 064
Aankopen	-	1 583
Gekapitaliseerde uitgaven	14 733	2 382
Herklassering naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-	-1 029
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen (toelichting 21)	2 053	-2 519
Verkopen	-	- 225
Andere elementen verbonden aan verkopen		
OP AFSLUITINGSDATUM	46 041	29 256

(in € 000)	2024	2023
Aanschaffingswaarde	53 666	38 933
Waardeverminderingen	-7 624	-9 677
OP AFSLUITINGSDATUM	46 041	29 256

In 2024 verwierf Banimmo een terrein in Gent via een inbreng in natura van € 2,8 miljoen.

Op 14 maart 2024 verkreeg Banimmo een vergunning voor de bouw van een kantoorgebouw van 10.318 m² met laboratoria en opslagruimte op The Loop in Gent. Deze vergunning werd definitief en dus uitvoerbaar op 22 april 2024.

Het verkrijgen van de uitvoerbare vergunning was de laatste ontbindende voorwaarde voor de verkoop van het op te richten gebouw aan het waterbedrijf Farys, dat er zijn hoofdzetel zal vestigen.

De bouwwerken, toevertrouwd aan Algemene Bouw Maes, startten in mei 2024.

Het project, ontworpen door Arch&Teco, bestaat uit een sokkelvolume met daarop een Z-vormig gebouw van zes verdiepingen. Het sokkelvolume bevat twee niveaus met parkeergelegenheid, logistieke faciliteiten en een groot laboratorium. Het gebouw zelf is compact en bestaat uit twee vleugels die met elkaar verbonden zijn door een tussenruimte. In de vleugels zijn de kantoren ondergebracht. De tussenruimte bevat de verkeersruimte en buitenterrassen op elke verdieping. De tussenzone is op de begane grond verbonden met de inkomhal en een binnenplaats met een watertuin. Het onbebouwde deel van de sokkel wordt afgewerkt met een uitgestrekte daktuin, toegankelijk vanuit het restaurant en de sociale ruimtes van het gebouw.

Het project, dat net als het naburige NETWORKS Gent ATMOS-project is afgestemd op de EU taxonomy en een BREEAM Outstanding-certificering zal behalen, is toonaangevend op het gebied van duurzame innovatie en zal de ESG-benchmarks in de vastgoedsector herdefiniëren. Soreal heeft Banimmo begeleid in dit traject.

De oplevering van het gebouw is gepland voor het tweede kwartaal van 2026.

De investeringsuitgaven van € 7,2 miljoen hebben betrekking op de bouw van de Ionos en Exos gebouwen van het NETWORKS Gent ATMOS project voor een bedrag van € 7,2 miljoen evenals het Farys gebouw dat hierboven werd beschreven voor een bedrag van € 7,3 miljoen.

Banimmo deed ook € 0,2 miljoen aan investeringen op het terrein in Charleroi, bestaande uit studiekosten voor de ontwikkeling ervan.

WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verscheidene gebouwen in voorraad maakten in 2024 het voorwerp uit van terugnemingen van waardeverminderingen om hun boekwaarde in overeenstemming te brengen met hun geschatte netto-opbrengstwaarde indien deze lager is dan hun acquisitiewaarde. Deze aanpassingen, voor een totaal positief bedrag van € 2,1 miljoen, hebben betrekking op de volgende gebouwen: RAKET 40 (€ 0,3 miljoen), BÂLE (€ 0,7 miljoen), DA VINCI H5 (€ 0,6 miljoen), DA VINCI H2 (€ 0,5 miljoen) en Charleroi (€ 0,02 miljoen).

In 2024 beantwoordt geen enkel actief aan de definitie van “Bestellingen in uitvoering”.

TOELICHTING 12: GEBRUIKSRECHTEN

Eind 2024 betreft de waardering van de gebruiksrechten van leasingcontracten drie categorieën activa:

1. Vastgoedbeleggingen

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een huurovereenkomst die betrekking heeft op het terrein waarop Banimmo het gebouw DA Vinci H3 aanhoudt, dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is ook geclassificeerd in de rubriek “Vastgoedbeleggingen” en gewaardeerd aan reële waarde. Dit leasingcontract was reeds gewaardeerd volgens hetzelfde principe zoals dit bepaald is in IFRS 16 sinds 2013 ingevolge de verkoop van het vruchtgebruik van het gebouw opgetrokken op dit terrein (zie uitleg in toelichting 21).

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2024	2023
BETAALDE CANONS	253	250
Variatie in reële waarde van gebruiksrechten	354	357
Overgedragen of verdisconteerde huren	-254	-250
Verdisconteringskosten	153	143
Waarde gebruiksrechten	689	790
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-594	-689
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-95	-101
	253	250

2. Gebouwen in voorraad

Banimmo komt tussen als leasingnemer in verschillende leasingcontracten die betrekking hebben op onbebouwde terreinen of terreinen waarop zij een gebouw aanhoudt dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dat kan verkocht kan worden. Het gebruiksrecht van deze leasingcontracten is geclassificeerd in de rubriek

“Gebruiksrechten van leasingcontracten” en gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Het betreft de terreinen DA Vinci H2, DA Vinci H5, Bâle en Raket 40.

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2024	2023
BETAALDE CANONS	526	526
Afschrijvingen van gebruiksrechten	371	371
Verdisconteringskosten	110	92
Waarde gebruiksrechten	4 133	4 504
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-3 171	-3 569
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-397	-415
Verschil gebruiksrechten/schulden	-520	-457
	526	526

3. Materiële vaste activa

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een leasingcontract dat betrekking heeft op lokalen waar haar maatschappelijke zetel gevestigd is, en die beantwoorden aan de definitie van materieel vast actief. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is geclassificeerd in de rubriek “Materiële vaste activa” en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2024	2023
BETAALDE HUREN	69	69
Afschrijvingen van gebruiksrechten	56	56
Verdisconteringskosten	13	10
Waarde gebruiksrechten	223	278
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-141	-195
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-54	-56
Verschil gebruiksrechten/schulden	-28	-24
	69	69

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 000)	2024	2023
Termijnbeleggingen	-	-
Liquide middelen	3 685	16 952
	3 685	16 952

In de geconsolideerde tabel van de kasstromen, kan de netto-kaspositie als volgt worden opgesplitst:

(in € 000)	2024	2023
Kas en kasequivalenten	3 685	16 952
Kaskrediet	-	-
	3 685	16 952

TOELICHTING 14: KAPITAAL

(in € 000)	Aantal aandelen (excl. eigen aandelen)	Gestort kapitaal	Reserves verbonden Aan het kapitaal	Totaal
OP 31 DECEMBER 2022	11 248	30 000	392	30 392
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
OP 31 DECEMBER 2023	11 248	30 000	392	30 392
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
OP 31 DECEMBER 2024	11 248	30 000	392	30 392

De reserve die eind 2024 verbonden is aan het kapitaal omvat de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatielening in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15). Alle aandelen geven enkel recht op een gewoon dividend.

Met uitzondering van de aandelen bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2024 over 106.620 eigen aandelen.

Op 31 december 2024 zijn alle aandelen volgestort. Elk aandeel geeft recht op één stem.

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	2024	2023
LANGLOPEND		
Kredietlijn — vlottende rente	26 280	27 860
Obligatielening — vaste rente	-	24 679
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	15 000	15 000
	41 280	67 539
KORTLOPEND		
Kredietlijn — vlottende rente	1 765	1 815
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	36 819	91
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	437	427
Andere financiële schulden	1	1
	39 022	2 335
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	80 302	69 873

Op afsluitingsdatum is de verdeling van de leningen per categorie van rentevoet de volgende:

(in € 000)	2024	2023
Leningen met vlottende rente	28 045	29 675
Leningen met vaste rente	52 256	40 197
Renteloze schulden	1	1
	80 302	69 873

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De boekwaarde van de langlopende en kortlopende financiële schulden is een goede raming van hun reële waarde.

A. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

De rentevoeten die van toepassing zijn op de bankleningen met vlottende rentevoet zijn de Euriborrente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Banimmo beschikt op 31 december 2024 over twee bilaterale bankleningen bestemd voor de financiering van specifieke projecten:

- Een financiering van het gebouw RAKET 40 voor een totaal nominaal bedrag van € 2,75 miljoen, volledig opgenomen. Deze lening heeft als vervaldag 1 juli 2029 en voorziet in jaarlijkse terugbetalingen van € 0,5 miljoen. Deze financiering is dus opgenomen in de kortlopende financiële schulden, voor een bedrag van € 0,5 miljoen en in de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 2,25 miljoen.
- Langetermijnfinanciering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO voor een nominaal bedrag van € 25,1 miljoen, volledig opgenomen op 31 december 2024. Deze financiering heeft een looptijd tot 27 februari 2026 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 1,08 miljoen. Deze financiering is daarom opgenomen onder kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 1,1 miljoen en onder langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 24,0 miljoen.

Als waarborg voor deze leningen met vlottende rentevoet stond de Groep op 31 december 2024 een hypothecaire inschrijving toe van € 1,0 miljoen (zelfde bedrag als in 2023) en een hypothecair mandaat van € 35,2 miljoen zelfde bedrag als in 2023).

B. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De onderstaande tabel toont de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten:

(in € 000)	2024		2023	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swaps	-	123	-	-
TOTAAL	-	123	-	-

Afgeleide financiële instrumenten die werden aangegaan om toekomstige renterisico's af te dekken, worden als volgt gedetailleerd op 31 december 2024:

Periode	Derivaat (1) (in € 000)	Te betalen rentevoet	Te ont- vangen rentevoet	Bedrag
2024 - 2027	IRS	2,39%	Euribor 3 mois	25 110

(1) IRS : renteswap.

Voor haar langetermijnfinanciering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO is Banimmo blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten die zou leiden tot een stijging van de financiële kosten.

Banimmo heeft echter een indekkingsstrategie geïmplementeerd voor haar financiële schuld tot de vervaldag.

De reële waarde van dit renteswap derivaat is ten belope van € 0,123 miljoen negatief.

Banimmo heeft geen hedge accounting toegepast.

Financiële instrumenten worden gewaardeerd door de geschatte toekomstige kasstromen te verdisconteren op basis van een rentecurve op de balansdatum. Deze verdiscontering wordt verstrekt door de bank waarbij de transactie is onderschreven. Deze waarderingsmethode komt overeen met niveau 3 van IFRS 7 (toelichting 3 C).

De waarde van dit afdekkingsinstrument hangt af van het renteniveau. Als de rente op 31 december 2024 bijvoorbeeld 50 basispunten hoger zou zijn, zou de positieve impact op de marktwaarde van de afdekkingsinstrumenten € 200.607 zijn. Omgekeerd zou een rentedaling van dezelfde grootteorde een negatieve impact hebben van € 200.607 op de waarde van de afdekkingsinstrumenten.

C. OBLIGATIELENING

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen af. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen dus op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50%. Deze obligaties konden het voorwerp uitmaken van een vervroegde terugbetaling op 2 december 2023.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte is door Banimmo gebruikt om de financiering van nieuwe projecten te verzekeren in afwachting van specifieke financieringen, en heeft tot doel de groeistrategie van de groep te ondersteunen door de bestaande activaportefeuille te ontwikkelen en in de toekomst verdere acquisities te realiseren. Deze obligatie-uitgifte draagt bij tot de langetermijn-reorganisatie van de financieringsmiddelen van de groep.

De obligaties werden voor € 27,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo-groep.

In de loop van de eerste helft van 2022 heeft Banimmo het saldo van haar obligaties ingekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.

In 2024 verkocht Banimmo € 12,0 miljoen obligaties aan Patronale Life om een deel van de bouw van de vijf gebouwen in het NETWORKS Gent ATMOS project en de bouw van het Farys gebouw te financieren.

Aangezien de obligatie vervalt op 2 december 2025, werd ze geherclassificeerd als een kortlopende financiële verplichting op 31 december 2024.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich verbonden een “netto financiële schuld/totale balansschuld” ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2024 bedraagt 44,93%.

D. LENINGEN VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Banimmo heeft in juni 2019 een achtergestelde lening afgesloten van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige zekerheid of pand.

Deze middelen, ter beschikking gesteld door Patronale Life, haar meerderheidsaandeelhouder, laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (deze lijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden aan eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

Op 31 december 2024 was de achtergestelde lening van € 15 miljoen volledig opgenomen.

TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingactiva en belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een juridisch afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingactiva en belastingpassiva te compenseren en wanneer ze betrekking hebben op dezelfde wettelijke entiteit of, in het geval van fiscale consolidatie, op dezelfde fiscale autoriteit.

(in € 000)	2024	2023
Uitgestelde belastingactiva	34	-
Uitgestelde belastingpassiva	-	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	34	-

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in € 000)	2024	2023
BIJ OPENING	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	34	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-
Andere bewegingen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	34	-

UITGESTELDE BELASTINGPASSIVA

Geen enkel uitgesteld belastingpassief werd geboekt. Deze worden gecompenseerd door niet-geboekte uitgestelde belastingactiva ingevolge het feit dat de groep geen zekerheid heeft dat zij toekomstige inkomsten zal kunnen gebruiken op korte- of middellange termijn.

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA

Latente belastingvorderingen zijn berekend op veranderingen in de marktwaarde van derivaten die worden gebruikt om de banklening in de verbonden onderneming Espevelo 1 af te dekken.

Het totale bedrag van de ongebruikte fiscale verliezen waarvoor de recuperatie op de toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt beschouwd binnen een voorspelbare termijn, en waarvoor dus geen enkel uitgesteld belastingactief werd geboekt, wordt geschat op € 88,7 miljoen in 2024 (€ 89,2 miljoen in 2023).

De daling ten opzichte van 2023 is te wijten aan de fusie tussen de verbonden ondernemingen Banimmo en Conferinvest, die resulteerde in de terugname van een eerder fiscaal verlies van € 1,9 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door het geschatte fiscaal resultaat van 2024.

Het Belgische fiscaal recht heeft een minimumbelasting geïntroduceerd voor bedrijven met een winst van meer dan € 1 miljoen. Deze ondernemingen mogen vanaf heden bepaalde fiscale aftrekken niet volledig meer toepassen boven dit bedrag. Aldus, zijn de aftrekken zoals overgedragen verliezen en overgedragen inkomsten die definitief belast zijn beperkt tot € 1 miljoen vermeerderd met 40% van de winst na verwerking van dit bedrag van € 1 miljoen. Bijgevolg, mogen 60% van de winsten die dit bedrag van € 1 miljoen overschrijden, niet meer geneutraliseerd worden door de hogervermelde aftrekken. Er is in de nabije toekomst geen enkele verkoop van een gebouw lopende of voorzien die de toepassing van deze aftrekbeperking tot gevolg zou hebben. Gezien de aard van de verrichtingen van de groep, heeft deze fiscale maatregel geen significante invloed op de verschillen tussen de fiscale waarde en de geconsolideerde waarde van de vastgoedbeleggingen en de gebouwen in voorraad.

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(in € 000)	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechts-zaken	Voorziening voor sanering	Totaal
OP 1 JANUARI 2023	-	543	2 529	91	3 163
Min langlopend deel	-	- 543	-2 500	- 91	-3 134
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	135	-	-	135
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-	- 375	-	- 375
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	- 527	-2 125	-	-2 652
OP 31 DECEMBER 2023	-	151	29	91	271
Min langlopend deel	-	- 151	-	- 91	- 242
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	-	-	-
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-	-	- 26	- 26
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	- 54	-	-	- 54
OP 31 DECEMBER 2024	-	98	29	65	191
Min langlopend deel	-	- 98	-	- 65	- 163
Kortlopend deel	-	-	29	-	29

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten, desgevallend, de verbintenissen die door Banimmo ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. Hun looptijd stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op de verbintenissen die door Banimmo werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

Zo heeft Banimmo in 2016, bij de verkoop van het gebouw Alma Court aan de koper huurwaarborgen toegekend voor de belangrijkste huurders vanaf hun eerstvolgende break tot het einde van de lopende huurovereenkomst. Banimmo had een voorziening van € 1,5 miljoen aangelegd, die de beste schatting weergaf van het risico op basis van de aangemerkte hypothesen inzake bezetting van het gebouw, wetende dat Banimmo het gebouw actief blijft beheren gedurende de garantieperiode.

Tussen 2017 en 2023 is deze voorziening geëvolueerd in overeenstemming met de bestedingen, terugnemingen en nieuwe toewijzingen om eind 2023 een waarde van € 0,2 miljoen te bereiken.

In 2024 zijn de meeste toegekende garanties verstreken en houden ze geen risico meer in voor Banimmo. Enkel de ruimtes die voorheen door Banimmo werden bezet (voormalig hoofdkantoor) zijn nog gegarandeerd tot september 2025. Het maximale risico voor Banimmo op 31 december 2024 bedraagt bijgevolg € 0,1 miljoen, uitgaande van een totale leegstand tot de vervaldag, rekening houdend met de bestaande vervangingshuurcontracten.

In 2024 werd € 0,05 miljoen van de gereserveerde voorziening gebruikt tijdens het jaar.

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. De kalender van de eventuele saneringswerken kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Op 31 december 2024 bedraagt deze voorziening € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in € 000)	2024	2023
Handelsschulden	13 567	9 650
Te betalen dividenden	-	-
Ontvangen voorschotten	120	118
Fiscale schulden	16	16
Sociale schulden	215	58
Schulden m.b.t. financiële leasing	-	-
Andere schulden	675	188
Overgedragen huren	546	488
Totaal van handelsschulden en andere schulden	15 139	10 518
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-2 283	-2 849
KORTLOPENDE HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN	12 856	7 669

De meerderheid van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen 3 maanden.

Eind 2024 heeft een langlopende handelsschuld van € 2,3 miljoen betrekking op de aankoopprijs van de verworven belangen in de verbonden onderneming Espevelo3. Deze schuld vervalt op de datum van verkoop van het bedrijf of op 22 april 2026, indien deze datum eerder valt.

De langlopende handelsschulden hebben betrekking op:

- De aankoopprijs van de verworven belangen in de verbonden onderneming Espevelo2 voor € 2,9 miljoen. Deze schuld vervalt op de datum van verkoop van de onderneming of 17 februari 2025 indien deze datum vroeger is;
- Niet vervallen facturen en te ontvangen facturen met betrekking tot bouwwerkzaamheden aan de 5 gebouwen van het NETWORKS Gent ATMOS project (gebouwen Tropos, Mesos, Statos, Exos en Ionos), bouwwerkzaamheden aan het Farys gebouw en naar volgende jaren overgedragen huurinkomsten.

TOELICHTING 19: NETTO HUURRESULTAAT

(in € 000)	2024	2023
Huuropbrengsten	7 301	5 786
Huur en erfpachtrechten	- 26	- 15
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	- 282	- 473
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1 040	-1 023
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	860	811
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	- 455	- 465
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	132	55
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-	-
Kosten van verhuring	- 811	-1 110
HUURRESULTAAT	6 490	4 676

De huurinkomsten stegen in 2024 als gevolg van de verlenging van het vruchtgebruik van het Da Vinci H3-gebouw door de Europese Commissie. Deze verlenging ging in op 25 september 2023 en loopt af op 31 mei 2032, wat slechts 3 maanden inkomsten oplevert in 2023 tegenover 12 maanden in 2024.

Andere huurcontracten voor de gebouwen NETWORKS Forest en NETWORKS Gent ONE & TWO gingen ook in, in de loop van 2023, wat slechts gedeeltelijke inkomsten opleverde in dat jaar.

De huurlasten zijn gedaald, voornamelijk als gevolg van de vermindering van de leegstaande ruimte in de gebouwen NETWORKS Forest en NETWORKS Gent ONE & TWO.

TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

A. VAN VASTGOED

(in € 000)	2024	2023
Netto resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Netto resultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Netto resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(in € 000)	2024	2023
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Reële waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(in € 000)	2024	2023
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte materiële vaste activa	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat de gebouwen in voorraad betreft:

(in € 000)	2024	2023
Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in € 000)	2024	2023
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot bestellingen in uitvoering	-	-
Transactiekosten	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-

B. VAN DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(in € 000)	2024	2023
Opbrengst van de verkoop van joint ventures en verbonden ondernemingen	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte effecten	-	-
	-	-

TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP WAARDERING VAN GEBOUWEN

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2024	2023
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 836	-1 520

Gebouw “BOURGETLAAN 1 TE EVERE (DA VINCI H3)”

Sinds 2012 worden de residuele rechten op het Da Vinci H3 pand gewaardeerd door de vastgoedexpert op basis van een residuele waarde verkregen voor een vastgoedproject met een bebouwbare oppervlakte van 34.000m² (in overeenstemming met de vergunningen vastgelegd in het GBP (het gewestelijk bestemmingsplan), dat ontwikkeld zou worden wanneer het vruchtgebruikcontract afloopt, oorspronkelijk tot 2023 en nu tot 2032.

Banimmo heeft niet de volle eigendom maar enkel een zakelijk recht:

De naakte eigendom en het zakelijk recht zijn twee communicerende vaten waarin

- Het zakelijk recht bevat het grootste deel van de waarde bij aanvang, terwijl er nog een lange periode is waarin hij het gebruik van de grond geniet;
- Gedurende de looptijd van de regeling zal de waarde systematisch overgaan van de houder van het zakelijke recht naar de naakte eigenaar;
- De onafhankelijke expert die de marktwaarde bepaalt, verwacht standaard dat deze in de loop van de tijd zal dalen, als alle andere factoren constant blijven.

Op 11 mei 2023 ondertekende de Europese Commissie een verlenging van het vruchtgebruik van het Da Vinci H3-gebouw, van 25 september 2023 tot 31 mei 2032. Naast de restwaarde van het gebouw aan het einde van deze verlenging, houdt de waardering nu ook rekening met de verdisconteerde huurinkomsten die Banimmo de komende 10 jaar zal genereren.

De marktwaarde van dit gebouw is stabiel gebleven ten opzichte van 2023. Een negatieve variatie in de reële waarde van € 0,3 miljoen is te wijten aan de toepassing van IFRS 16 op de erfpacht van de grond.

Gebouw “NETWORKS Forest”

Een stijging in het rendement van dit gebouw resulteerde in een negatieve variatie in de reële waarde van € 1,1 miljoen.

Gebouwen “NETWORKS Gent ONE & TWO”

Een stijging in het rendement van dit gebouw resulteerde in een negatieve variatie in de reële waarde van € 0,9 miljoen.

Gebouwen “Networks Gent ATMOS”

De drie gebouwen gewaardeerd als vastgoedbeleggingen in dit project in aanbouw (zie toelichting 6) werden voor het eerst gewaardeerd op 31 december 2023 in hun huidige staat.

In 2024, terwijl deze gebouwen in aanbouw zijn, werd bij de waardering een stijging van de marktwaarde erkend. In totaal genereerden deze drie gebouwen een toename van de reële waarde van € 5,1 miljoen.

B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(in € 000)	2024	2023
Toevoegingen aan waardeverminderingen	2 038	-6 629
Terugnemingen van waardeverminderingen	15	4 110
	2 053	-2 519

De gebouwen in voorraad worden gewaardeerd aan de laagste kost en netto realisatiewaarde (IAS 2). De kost en de netto realisatiewaarde worden bepaald conform de boekhoudmethodes samengevat in toelichting 2.

In 2024 werden op volgende gebouwen terugnemingen van waardeverminderingen geboekt:

- BÂLE voor een bedrag van € 0,7 miljoen
- DA VINCI H5 voor een bedrag van € 0,6 miljoen
- DA VINCI H2 voor een bedrag van € 0,5 miljoen
- RAKET 40 voor een bedrag van € 0,3 miljoen
- het terrein in Charleroi voor een bedrag van € 0,02 miljoen.

Deze waardeinstijgingen zijn voornamelijk toe te schrijven aan een daling van het rendement tussen eind 2023 en eind 2024.

Banimmo is niet op de hoogte van andere belangrijke bronnen van onzekerheid inzake schattingen aan het einde van de periode.

TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

De andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2024	2023
Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen	21	31
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande jaren	- 5	2 654
Toevoegingen aan de voorzieningen	- 53	188
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	- 37	-3 080
Waardeverminderingen en verliezen op vorderingen verbonden aan de verkoop van ge-bouwen	126	-
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	-
Waardeverminderingen en verliezen op handelsvorderingen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-	-
	53	- 207

In 2024, betreft de rubriek “Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen” de leegstaande ruimten in de gebouwen die geen huurinkomsten genereren. Deze kosten betreffen voornamelijk onderhoudskosten van de terreinen Bâle AES, Ans Bonne Fortune en het terrein te Charleroi.

De rubriek “Andere opbrengsten en kosten van in vorige boekjaren verkochte gebouwen” betreft € 0,1 miljoen kosten in verband met de schadeloosstellingen die aan de koper van het voormalige “Alma Court” gebouw zijn betaald in het kader van de in de verkoopovereenkomst toegekende huurgarantie.

Deze kosten wordt echter volledig gecompenseerd in de rubriek “Terugnemingen en gebruik van voorzieningen”.

Deze rubriek kan ook de kosten van andere voormalige gebouwen omvatten waarin de groep moet tussenkomen.

De post “Terugnemingen en gebruik van voorzieningen” heeft in 2024 betrekking op het gebruik van de in 2019 aangelegde voorziening ter dekking van de huurschadevergoedingen die verschuldigd zijn aan de koper van het vroegere “Alma Court”-gebouw, waarvan hierboven sprake (zie ook toelichting 17).

TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2024	2023
Personeelskosten en erelonen van het CODB (toelichting 24)	1 701	1 801
Diensten en diverse goederen	2 565	2 704
Kosten voor het bestuderen van dossiers	-	-
Afschrijvingen op materiële vaste activa	6	6
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	20	22
	4 292	4 534

De exploitatiekosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 4,3 miljoen, tegenover € 4,5 miljoen eind 2023. Deze lichte daling is het gevolg van een daling in erelonen en bepaalde gebudgetteerde posten die niet werden aangewend.

TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET COLLEGIAAL ORGAAN VOOR DAGELIJKS BESTUUR (CODB)

(in € 000)	2024	2023
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het CODB	-1 487	-1 625
Kosten van sociale zekerheid	- 129	- 95
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	- 28	- 31
Andere	- 58	- 51
	-1 701	-1 801
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	7	7

De personeelskosten en de honoraria van het directiecomité zijn licht gedaald in vergelijking met 2023, ingevolge het vertrek van een personeelslid.

De administratieve HR-diensten werden ter beschikking gesteld van Banimmo door de vennootschap Patronale Life via een SLA-overeenkomst afgesloten in augustus 2019, waarbij Banimmo enkel nog beschikt over medewerkers voor de ontwikkeling en commercialisatie van vastgoed. Deze strategie laat de rationalisatie van administratieve diensten binnen de groep Patronale toe.

TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in € 000)	2024	2023
Rentelasten op:		
– Bankleningen	1 632	1 377
– Leningen bij verbonden ondernemingen	750	742
– Kredietlijnen	1	-
– Obligatieleningen	1 210	1 125
– Andere financiële schulden	-	-
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	178	195
– Intercalaire interesten (gekapitaliseerd)	-	-
- Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	- 149	-
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-	-
Financiële kosten	3 623	3 439
Rente-inkomsten	- 210	- 440
Andere financiële opbrengst	-	- 641
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-	-
Toevoeging/(terugneming) voorzieningen voor risico's en lasten op financiële activa	-	-
(Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa	-	-
Financiële opbrengsten	- 210	-1 081
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	3 413	2 358

Het merendeel van de financiële schulden zijn aan vaste rentevoet en niet onderworpen aan variaties van de marktrentevoeten.

De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatieleningen omvatten de kost van de obligaties uitgegeven in december 2020 met een looptijd van 5 jaar met een vaste rente van 4,50% (zie toelichting 15). In 2023 kocht Banimmo haar eigen obligaties terug van Patronale Life voor € 25,3 miljoen.

In 2024 verkocht Banimmo obligaties terug aan Patronale Life voor € 12,0 miljoen om een deel van de bouw van de vijf gebouwen van het NETWORKS Gent ATMOS project en de bouw van het Farys gebouw te financieren.

De interesten op leningen bij verbonden ondernemingen betreffen de leningen van de vennootschap Patronale, meerderheidsaandeelhouder van Banimmo groep (zie toelichting 15 C).

Voor haar langetermijnfinanciering van het NETWORKS Gent ONE & TWO gebouw op basis van vlottende rentevoeten (zie toelichting 15), is Banimmo blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten die zou leiden tot een stijging van de financiële kosten.

Banimmo heeft echter een indekkingsstrategie geïmplementeerd voor haar financiële schuld tot de vervaldag. Deze indekking impliceert een kost van € 0,15 miljoen in 2024 als gevolg van de aanpassing naar de reële waarde van de recente daling van de rentevoeten.

Het financieel resultaat van Banimmo is maar zeer weinig gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling van de variabele rente met 50 basispunten (0,50%) zou een impact hebben op de rentelasten van € 0,02 miljoen. Eenzelfde renteschommeling zou een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten.

TOELICHTING 26: BELASTINGEN

A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kunnen als volgt worden opgesplitst:

(in € 000)	2024	2023
Courante belastingen	- 39	- 83
Uitgestelde belastingen	- 34	-
	- 73	- 83

B. RECONCILIATIE TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE REËLE AANSLAGVOET

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen, omwille van de volgende elementen:

(in € 000)	2024	2023
Resultaat vóór belastingen	2 876	-6 499
Aanslagvoet	25,00	25,00
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	- 719	1 625
Aanpassing van de belastingen:		
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	946	847
– aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	- 46	48
– aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	-	-
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	103	-
– op resultaten van vorige boekjaren	77	138
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	- 108	- 16
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	680	- 457
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	- 857	-2 103
– andere aanpassingen	-	-
Belastingen op basis van de reële aanslagvoet voor het boekjaar	76	83
Resultaat vóór belastingen	2 876	-6 499
Reële aanslagvoet	-2,64	1,27

Alle vennootschappen van de Banimmo groep zijn onderworpen aan de Belgische fiscale regelgeving. De gewogen gemiddelde aanslagvoet wordt berekend op basis van de geldende Belgische regelgeving op afsluitdatum.

De reële aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door regularisaties van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de al dan niet boeking van (i) de waardering van de overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijzigingen in reële waarde op de vastgoedbeleggingen.

(in € 000)	2024	2023
Netto resultaat van de periode	2 949	-6 417
Andere wijziging in de reserves met fiscaal effect	-	-
Fiscaal effect	-	-
Andere wijziging in de reserves zonder fiscaal effect	-	-
Globaal nettoresultaat, na belastingen	2 949	-6 417

Informatie IFRIC 23

Banimmo heeft geen weet van specifieke fiscale risico's in het kader van haar verrichtingen die een significante impact zouden kunnen hebben op de financiële staten.

TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen, exclusief eigen aandelen.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

(in € 000)	2024	2023
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	2 962	-6 417
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	2 962	-6 417
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel en na verwatering (in €)	0,26	-0,57

TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

In 2023 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2024 vertegenwoordigt het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025.

(in € 000)	2024	2023
Gewoon dividend per aandeel	-	-
Brutodividend toewijsbaar aan de aandeelhouders (in duizenden euro)	-	-
Aantal gewone aandelen op 31 december (in aandelen)	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	-

TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het gebruikelijke kader van haar activiteiten.

Op basis van de toestand op 31 december 2024 verwacht de groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd in de geconsolideerde rekeningen (toelichting 17).

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

A. VERBINTENISSEN TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Eind 2024 is er geen enkele significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE HUUROVEREENKOMSTEN WAARBIJ BANIMMO DE HUURDER IS

De verbintenissen die voortvloeien uit leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is, zijn gewaardeerd in de geconsolideerde financiële staten als "Gebruiksrechten van leasingcontracten" op het actief van de balans en als "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" op het passief van de balans overeenkomstig IFRS 16 (zie toelichting 12).

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en leasingcontracten van korte duur (contracten die op vervaldag komen binnen 12 maanden na de initiële toepassing).

Bovendien is Banimmo verbonden door huurcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting. Deze verbintenissen m.b.t. die contracten worden als niet significant beschouwd en bijgevolg niet gewaardeerd volgens IFRS 16.

C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 1,5 miljoen in 2024 (zelfde bedrag als in 2023).

D. ANDERE VERBINTENISSEN

Andere verleende verbintenissen

In het kader van de verkoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo aan de kopers via haar verkoopcontracten gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

De Groep heeft op 31 december 2024 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 1,7 miljoen en een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 36,7 miljoen teneinde haar bankleningen te waarborgen.

Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo via haar koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen. De waarborgen die Banimmo van de huurders ontving bedrage € 2,5 miljoen in 2024 (zelfde bedrag in 2023). In het kader van haar obligatielening en van haar kredietlijn, moet Banimmo bepaalde bank covenants naleven. Informatie daarover is te vinden in toelichting 15.

E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen:

(in € 000)	2024	2023
Op minder dan één jaar	6 834	6 530
Tussen 1 en 5 jaar	21 472	23 563
Op meer dan 5 jaar	3 048	5 980

In het kader van de gerechtelijke beschikkingen van de gerechtelijke reorganisatieplannen van de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo het recht bepaalde sommen te ontvangen, en onder andere de terugbetaling van financieringen toegekend aan de dochterondernemingen van de geassocieerde deelneming Urbanove gedurende de gerechtelijke reorganisatieprocedure. Deze recuperatie zal afhankelijk zijn van de beschikbare middelen naargelang de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Uit voorzichtigheid hebben alle vorderingen die dit recht dragen, een totale waardevermindering ondergaan.

F. OVERIGE VERBINTENISSEN

Banimmo verwierf in 2014 via de overname van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi een terrein van de geassocieerde deelneming Urbanove. De contractuele verwervingsprijs bedroeg € 7,0 miljoen, waarvan € 5,0 miljoen onmiddellijk werd betaald en het saldo betaalbaar was onder voorwaarden. Vanaf het begin werd het verworven terrein geboekt voor een waarde van € 7,0 miljoen en werd € 2 miljoen geboekt in schulden aan urbanove. Sindsdien is de schuld nooit opeisbaar geworden, omdat beide partijen zijn overeengekomen dat dit pas zou gebeuren als het terrein door Banimmo verkocht werd en alleen als de verkoopprijs hoger is dan € 5,0 miljoen, waarbij Urbanove het verschil tussen de verkoopprijs en de € 5,0 miljoen in voorkomend geval zou bekomen. Sindsdien is de geschatte waarde van de grond gedaald tot een waarde van iets minder dan € 5,0 miljoen en als gevolg daarvan werd de waarde van het onroerend goed eind 2020 herleid tot deze geschatte waarde.

Ook wordt het, rekening houdend met deze geschatte waarde, onwaarschijnlijk dat de schuld van € 2,0 miljoen op een dag opeisbaar wordt, dus is deze teruggebracht tot € 0,00 (zie toelichting 18).

Afhankelijk van de bestemming die Banimmo aan het actief zal geven, bestaat er echter een kans dat deze schuld opeisbaar wordt voor een bedrag tussen € 0 en 2 miljoen. Als dit het geval zou zijn, zou de schuld opnieuw worden opgenomen in de verplichtingen van de balans.

TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land			% belangen 31.12.2024	% belangen 31.12.2023
BANIMMO NV (moederonderneming)	België	Verb. ond.	Controle		
COMULEX SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA (Fusie met Banimmo in 2024)	België	Verb. ond.	Controle	0,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
ESPEVELO2 SA	België	Verb. ond.	Controle	82,50%	100,00%
ESPEVELO3 SA (eerste integratie in 2024)	België	Verb. ond.	Controle	82,50%	0,00%

Beoordeling van de controle

Banimmo heeft de controle in rechte over deze deelnemingen.

Na de verwerving van een participatie van 82,5% in Espevelo3, nam Banimmo de controle over van dit bedrijf dat het Farys-project ontwikkelt (zie toelichting 11).

De verbonden onderneming Immo Properties Services, waarvan de activiteiten bestonden uit het verhuurbeheer van gebouwen van de Banimmo groep, fuseerde met de moederonderneming Banimmo.

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	Land		Aard van de controle	% belangen 31.12.2024	% belangen 31.12.2023
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	België	Geassocieerde deelneming		75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Schoonmeers Bugten		25,04%	25,04%
ESPEVELO3 SA (verbonden onderneming geworden in 2024 - zie hierboven)	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Schoonmeers Bugten	Influence notable	0,00%	62,55%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België			50,00%	50,00%
URBANOVE SA	België	Geassocieerde deelneming		48,33%	48,33%
LES RIVES DE VERVIERS SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Urbanove		48,63%	48,63%

Beoordeling van de controle

Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management en Grondbank The Loop

Banimmo bezit rechtstreeks 50% van Schoonmeers-Bugten en onrechtstreeks 25% via een participatie van 50% in Project Development Survey and Management die de overige 50% van Schoonmeers-Bugten bezit.

Schoonmeers-Bugten heeft een rechtstreekse participatie van 33,38% in Grondbank The Loop en Sogent bezit de overige aandelen (66,62%). Hierdoor, en bovenop het feit dat ze niet meer dan 3 bestuurders heeft op 9, heeft Banimmo slechts een aanmerkelijke invloed.

De vennootschappen Schoonmeers Bugten en Project Development Survey and Management hebben als enige activiteit het beheer van de participaties in de vennootschap Grondbank The Loop. De waarde van deze twee vennootschappen hangt bijgevolg enkel af van de activiteiten van de vennootschap Grondbank The Loop waarop Banimmo enkel een aanmerkelijke invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een invloed van betekenis heeft op deze drie vennootschappen.

Groep Urbanove

Sinds 2015 heeft Banimmo een belang van 44,38% in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 44,70% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 46,60% in de vennootschap Le Côté Verre.

In het eerste halfjaar van 2017 verkocht de vennootschap Urbanove Shopping Development NV, zoals voorzien in het WCO-plan van de geassocieerde deelneming Urbanove NV en haar dochteronderneming Le Côté Verre NV, haar participaties in de vennootschap Le Côté Verre NV (zie toelichting 8).

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen zes andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om twee bestuurders op in totaal vijf te benoemen. Een aandeelhouderspact beperkt de bevoegdheden van Banimmo en verdeelt deze bevoegdheid zodanig dat Banimmo geen enkele beslissing kan nemen zonder het akkoord van minstens twee andere bestuurders wat betreft de dagelijkse beheersbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspact. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze slechts een aanmerkelijke invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een geassocieerde deelneming.

Espevelo2

In 2022 werd de vennootschap Espevelo2 opgericht met het oog op de ontwikkeling van 5 gebouwen op een terrein dat in 2023 door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop zal worden ingebracht. Behalve de oprichting was er in 2022 geen activiteit in deze vennootschap. In 2023 heeft Grondbank The Loop een inbreng in natura gedaan van de grond waarop de gebouwen zullen worden opgericht. Vervolgens verkocht Schoonmeers-Bugten haar volledige participatie aan Banimmo en Sogent, en Grondbank The Loop verkocht eveneens het grootste deel van haar participatie aan Banimmo en sogent, zodat Espevelo2 nu voor 80% in handen is van Banimmo, voor 10% van Grondbank The Loop en voor 10% van Sogent. Bijgevolg heeft Banimmo de controle verworven over het bedrijf, dat nu een verbonden onderneming is die opgenomen is in de consolidatie (zie rubriek hierboven: "DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN").

Espevelo3

In 2022 werd Espevelo2 opgericht voor de ontwikkeling van een gebouw op een terrein dat in 2023 door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop zal worden ingebracht. Behalve de oprichting was er in 2023 geen activiteit in deze vennootschap.

In 2024, na de verkoop van aandelen door Grondbank The Loop aan Banimmo, werd Espevelo3 een verbonden onderneming van Banimmo (zie hierboven).

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN PARTIJEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN LEVERING VAN DIENSTEN

In 2024 heeft Banimmo honoraria en beheersvergoedingen gefactureerd aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 0,08 miljoen.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

B. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE LEIDINGGEVENDEN

De vergoedingen en andere voordelen en vergoedingen van de leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur en van de bestuurders bedragen:

(in € 000)	2024	2023
Erelonen en remuneratie van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur	1 030	941
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	182	158
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	-	-
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	117	98

Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning, andere voordelen en vergoedingen inbegrepen, die de vennootschap en haar dochterondernemingen toekende aan de leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur (in totaal 3 personen) bedraagt in 2024 in totaal € 1.030.415 (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding).

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de CEO, Lares Real Estate BV, vertegenwoordigd door Laurent Calonne, voor het boekjaar 2024 bedraagt € 365.206.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de andere leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur bedraagt € 665.209. Voor meer details zie het remuneratieverslag.

C. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2024	2023
Schoonmeers-Bugten SA	376	354
PDSM SCARL	132	124
Espevelo3 SA	-	760
Les rives de Verviers SA	-	20
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	508	1 258
Renteopbrengsten op toegestane leningen		
Schoonmeers-Bugten SA	22	19
PDSM SCARL	6	6
Espevelo3 SA	-	10
Les rives de Verviers SA	-	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	28	35

De leningen aan de andere geassocieerde deelnemingen hebben geen vervaldag.

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- Voor Schoonmeers-Bugten SA, een vaste rentevoet van 6%. Er werd geen enkele garantie ontvangen.
- Voor PDSM BV, een vaste rentevoet van 5%. Er werd geen enkele garantie ontvangen.

D. LENINGEN TOEGESTAAN DOOR DE MOEDERVENNOOSCHAP

Behalve haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ter beschikking gesteld van de groep. Aldus, zijn de vennootschappen Patronale Life en Banimmo een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder zekerheid noch pand, aan een rentevoet van 5% overeengekomen.

Deze middelen ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de kredietlijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

E. OBLIGATIELENING

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen dus op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50% (zie toelichting 15).

De obligaties werden voor € 27,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo groep.

Op 18 mei 2022 heeft Banimmo, met een liquiditeitsoverschot, het saldo van haar uitgegeven obligaties ingekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. De obligaties worden bewaard in de beleggingsportefeuille van Banimmo en werden niet vernietigd.

In 2024 verkocht Banimmo € 12,0 miljoen obligaties aan Patronale Life om een deel van de bouw van de vijf gebouwen in het NETWORKS Gent ATMOS project en de bouw van het Farys gebouw te financieren.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo toegezegd een “netto financiële schulden/totale balansschuld” ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2024 bedraagt 44,93%.

TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Sinds 19 november 2018 werden, naar aanleiding van een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod door Patronale Life op alle aandelen van Banimmo in omloop, in totaal 6.828.447 aandelen ingebracht in het Bod. Bijgevolg had Patronale Life, na de effectieve overdracht van de eigendom van de in het Bod ingebrachte aandelen, 6.828.447 aandelen in Banimmo, dat wil zeggen 60,13% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, is aldus referentieaandeelhouder geworden en volgt zo de groep Affine op.

Sinds deze operatie heeft Patronale Life 299.565 bijkomende aandelen op de markt verworven, wat haar controlepercentage op 62,77% brengt op 31 december 2024.

Patronale Life NV is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij die kan bogen op zowat een eeuw ervaring in hypotheek en het beheer van spaartegoeden. Ze biedt verzekeringen met gewaarborgd kapitaal en intresten aan (tak 21, tak 26), en ook aan fondsen verbonden verzekeringen (tak 23). Naast de verschillende verzekeringsproducten, biedt de maatschappij ook klassieke en sociale hypothecaire kredieten aan. De unieke troeven van Patronale Life liggen in haar keuzes voor en haar ervaring met logistiek vastgoed, hernieuwbare energie (zonnepaneelparken, windturbines, laadstations en BESS projecten) en investeringen met vaste rentevoet, en ook in haar doordacht beleid op het vlak van kosten en distributie. Zo opteert ze doelbewust niet voor een agressieve marketing en werkt ze met een netwerk van zelfstandige agenten.

Patronale Life heeft meerdere filialen waaronder:

- Patronale Real Estate NV (dochter voor 100%): al actief als eigenaar van / investeerder in logistieke projecten in Zeebrugge, Harelbeke, Brussel, Zedelgem, Wilrijk en Kortenberg, op Brucargo en in de Antwerpse haven, met een totale investeringswaarde van ongeveer € 166 miljoen.
- Energy Solutions Group NV (dochteronderneming voor 61,53%) dat in 2023 over een portefeuille van zowat 810 MWp aan zonnepaneelparken en windturbines in België en Nederland beschikt.

REFERENTIEAANDEELHOUDERS	Aandelen	Percentage
PATRONALE LIFE NV	7 128 012	62,77
André Bosmans Management bv	512 691	4,51
BANIMMO EIGEN AANDELEN	106 620	0,94
Free float		
REST VAN HET PUBLIEK	3 609 221	31,78
TOTAAL	11 356 544	100,00

TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten	
- Bezoldigingen toegekend aan EY	149.144 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan EY	0 €
- Opdrachten van belastingadvies	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

B. BEZOLDIGINGEN VAN DE PERSONEN MET WIE DE COMMISSARISSEN VERBONDEN ZIJN

I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten	
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
- Andere controleopdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

TOELICHTING 35: VASTGOEDPORTEFEUILLE

De activiteiten van 2024 die een impact hadden op de vastgoedportefeuille zijn:

1. ACQUISITIES EN ONTWIKKELINGEN

In 2023 sloot Banimmo een voorwaardelijke verkoopovereenkomst voor het terrein Ans Bonne Fortune. De definitieve verkoop wordt verwacht in de loop van 2025.

De geassocieerde onderneming Grondbank The Loop heeft een inbreng in natura gedaan aan Banimmo van de gronden waarop het NETWORKS Gent ATMOS project van 5 kantoorgebouwen wordt ontwikkeld. Drie van deze terreinen worden gewaardeerd als vastgoedbeleggingen (Atmos - Tropos, Atmos - Mesos en Atmos - Stratos) en twee als gebouwen in voorraad (Atmos - Exos en Atmos - Ionos). In 2023 begon Banimmo met de bouw van de vijf gebouwen, waarvan de voorlopige oplevering is voorzien in Q2 2025.

De geassocieerde onderneming Grondbank The Loop heeft ook een inbreng in natura gedaan in Banimmo van het terrein waarop een kantoorgebouw van 10.318 m² met laboratoria en opslagruimte wordt ontwikkeld. Banimmo heeft een overeenkomst om het gebouw te verkopen aan het waterbedrijf Farys, dat er zijn hoofdkantoor zal vestigen. In 2024 begon Banimmo met de werken; de voorlopige oplevering is voorzien in Q2 2026.

2. VERKOPEN

a. Vastgoedbeleggingen

In 2024 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht.

b. Gebouwen in voorraad

In 2024 werd geen enkel gebouw in voorraad verkocht.

c. Verkoop van gebouwen aangehouden door geassocieerde deelnemingen

In 2023 heeft de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop een inbreng in natura gedaan van het terrein waarop het Farys-gebouw wordt ontwikkeld (zie hierboven).

3. PROJECT IN JOINT VENTURE

Banimmo heeft geen enkel lopend project meer in joint venture.

4. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verschillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van terugnemingen van waardeverminderingen in 2024 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Die waardeverminderingen zijn opgenomen in de toelichtingen 11 en 21.

5. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De waarden van de vastgoedbeleggingen werden aangepast aan de reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21).

GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR BANIMMO EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam van het gebouw	Land	Categorie gebouw	Soort gebouw	Houdster onderne-ming	Deelne-mings per-centage	Evenementen van het jaar
NETWORKS FOREST	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
BÂLE	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Terugneming waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
VELD 12	BE	Gebouw in voorraad	Studiekosten	Banimmo sa	100,00%	Voorontwikkeling in uitvoering
DA Vinci - H2	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Terugneming waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
DA Vinci - H3	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
DA Vinci - H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Banimmo sa	100,00%	Terugneming waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Voorwaardelijk aanbod tot verkoop
CHARLEROI	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Aankoop van een perceel grond - Waarde-vermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
NETWORKS FOREST TRÉFOND	BE	Vastgoed-belegging	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	
NETWORKS GENT ONE & TWO	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 1 SA	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Vastgoed-belegging	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Winsten op reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
FARYS	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Espevelo 3 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
RAKET 40	BE	Gebouw in voorraad	Kantoor-gebouw	Raket Invest sa	100,00%	Terugneming waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)

GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR EEN JOINT VENTURE WAARIN BANIMMO VENNOOT IS

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de joint venture voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderne-ming	Deelne-mings per-centage	Evenement van het jaar

GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de geassocieerde deelneming voor de waarde-ring van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deelnemings-percentage	Evenement van het jaar
Veld 3 Oost	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop sa	25,04%	Inbreng in natura aan Espevelo 2 (zie toelichting 8)

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BANIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7b bus 001
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Banimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2024, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 10 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV, die de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2024 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 170.512 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.949 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de

Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.



Verslag van de commissaris van 10 april 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de onroerende activa

Beschrijving van het kernpunt

De onroerende activa vertegenwoordigen een significant deel (86%) van het balanstotaal. De onroerende activa die door Banimmo NV worden aangehouden, kunnen zowel vastgoedbeleggingen, geplande of in inventaris zijnde objecten zijn. Elke activacategorie voldoet aan de principes van erkenning en waardering volgens zijn classificatie (IAS 40 en IAS 2). De waardering van de reële waarde of de opbrengstwaarde vereist de toepassing van boekhoudkundige beoordelingen of schattingen en houdt rekening met onzekere veronderstellingen of parameters, waaronder deze opgenomen in de beoordeling van de waarderingsrisico's of van een mogelijk waardeverlies. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...). Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen of geplande of in inventaris zijnde objecten en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef;
- de vastgoedprojecten geanalyseerd op basis van haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies;
- veranderingen in de ontwikkelingsstrategie van bepaalde activa en eventuele noodzakelijke herindelingen onderzocht.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of geplande of in inventaris zijnde objecten in toelichting 2, 4, 6, 11, 21 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



Verslag van de commissaris van 10 april 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft

genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



**Verslag van de commissaris van 10 april 2025 over
de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)**

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande

reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



Verslag van de commissaris van 10 april 2025 over
de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

▸ Kerncijfers

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Banimmo NV per 31 december 2024 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.



**Verslag van de commissaris van 10 april 2025 over
de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)**

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 10 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

**Christel
Weymeersch
(Signature)**

Digitally signed by Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), c=BE
Date: 2025.04.10 11:17:50
+02'00'

Christel Weymeersch *
Partner
* Handelend in naam van een BV

25CW0110

JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen in artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 13 mei 2025. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel.

BALANS

(in €)	2024	2023
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA	81 507 453	56 642 550
Oprichtingskosten	10 240	21 410
Immateriële vaste activa	47 742	47 232
Materiële vaste activa	20 030 936	21 355 230
Financiële vaste activa	61 418 535	35 218 678
KORTLOPENDE ACTIVA	17 347 139	29 210 850
Vorderingen op meer dan één jaar	0	150 000
Vorraden en bestellingen in uitvoering	12 019 633	10 784 974
Vorderingen op ten hoogste één jaar	1 979 931	1 960 877
Geldbeleggingen	304 933	407 469
Liquide middelen	627 454	13 988 632
Overlopende rekeningen	1 705 192	1 918 898
TOTAAL DER ACTIVA	98 144 596	85 853 400
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	33 426 509	35 503 733
Kapitaal	30 000 000	30 000 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	0	0
Reserves	6 703 858	6 806 393
Overgedragen winst	-3 669 482	-1 694 793
Kapitaalsubsidies	0	0
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	181 251	271 034
Voorzieningen voor risico's en kosten	181 251	271 034
Uitgestelde belastingen	0	0
SCHULDEN	64 536 836	50 078 633
Schulden op meer dan één jaar	17 283 024	42 549 234
Schulden op ten hoogste één jaar	43 875 326	4 910 640
Overlopende rekeningen	3 378 486	2 618 759
TOTAAL DER PASSIVA	98 144 596	85 853 400

RESULTATENREKENING

(in €)	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten	4 907 430	2 806 274
Bedrijfskosten	7 805 268	8 819 210
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-2 897 838	-6 012 936
Financiële opbrengsten	2 173 623	2 031 994
Financiële kosten	2 172 875	1 973 767
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	-2 897 090	-5 954 709
Uitzonderlijke opbrengsten	784 224	1 473 470
Uitzonderlijke kosten	0	0
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	-2 112 866	-4 481 239
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		
Belastingen op het resultaat	35 641	206 450
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	-2 077 225	-4 274 789
OVERBOEKKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	-2 077 225	-4 274 789

RESULTAATVERWERKING

(in €)	2024	2023
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)	-3 772 017	-1 691 816
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-2 077 225	-4 274 789
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-1 694 792	2 582 973
ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de reserves	102 535	-
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	2 976
OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)	-3 669 482	-1 694 792
UIT TE KEREN WINST	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-

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 prioritizes 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.

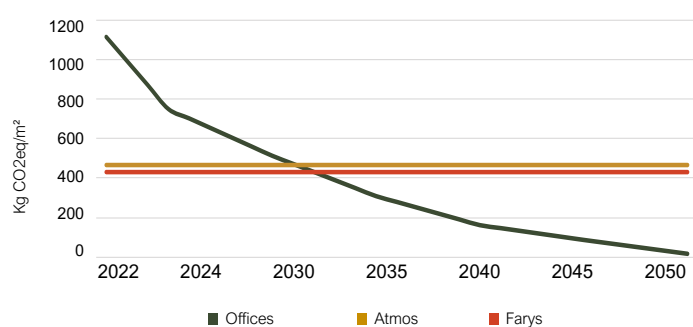
Description of any changes in target and corresponding metrics or underlying measurement methodologies, significant assumptions, limitations, sources and adopted processes to collect data

No changes to be reported as this is the first reporting period.

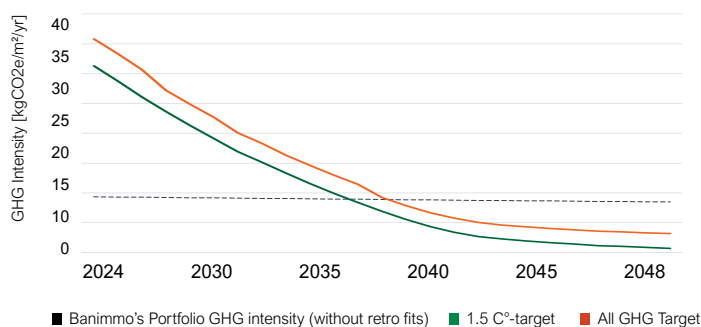
Description of performance against disclosed target

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 its activities related to “New Constructions” and “Building (Taxonomy Regulation), Banimmo reports that **100%** of 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. Banimmo 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	%	E	T
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	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)"					
Text		"Millions, local CCY"	%	%	%	%	%	%	%	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	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	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	Retrospective			
	Base year	2023	2024	Delta
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.

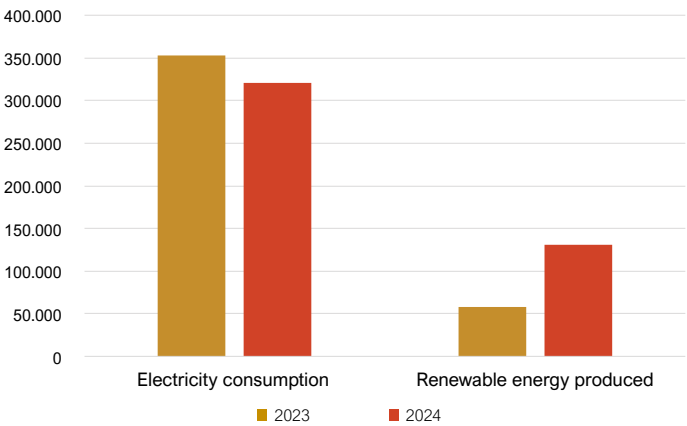
To lead in sustainable development, Banimmo's projects are designed to be future-ready, aiming to be below the SBTi pathway at time of completion.

Complementary metrics

Asset Management Dashboard

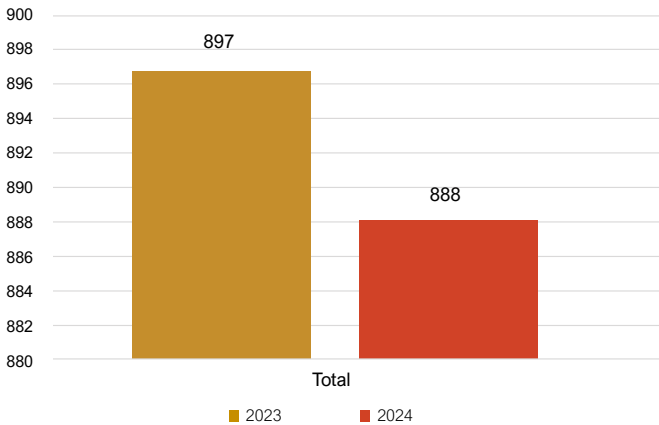
Electricity

The graph below shows details on the electricity consumption and production from solar panels.



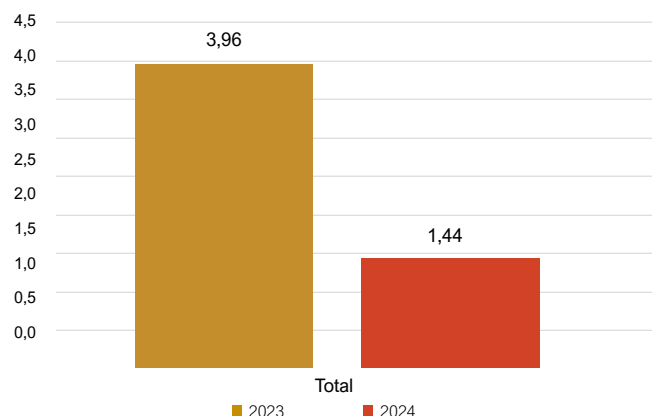
Energy intensity per m²

The graph below shows the energy consumption intensity per surface area for all building in portfolio.



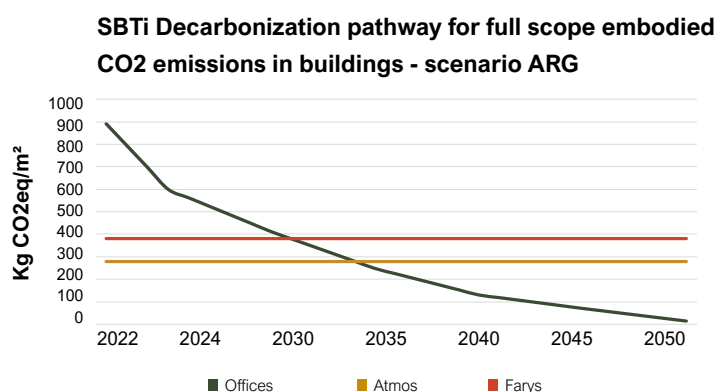
Water

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.

AANVULLENDE INFORMATIE

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2024 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 30.000.000, verdeeld over 11.356.544 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

Effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen

Op 31 december 2024 bestonden er geen andere financiële instrumenten (die al dan niet het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen) met uitzondering van de obligatielening van € 50.000.000 uitgegeven in december 2020.

Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2024 bezat Banimmo 106.620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

Historiek van het kapitaal

DATUM	VERRICHTING	VARIATIE MAAT- SCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	MAAT- SCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	AANTAL AANDELEN
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeel-houders	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1e verhoging	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2e verhoging	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Kapitaalvermindering	-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	Kapitaalvermindering	-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	Kapitaalvermindering	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020- 2024	/		30 000 000	11 356 544

STATUTEN

Sinds 4 december 2019 heeft Banimmo de Franse versie van haar statuten ingetrokken en de Nederlandse versie van haar statuten aangepast teneinde ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen

en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van de vennootschap (www.banimmo.be).

CONTROLE VAN DE
VENNOOTSCHAP

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de aandeelhouders.

VERKLARINGEN

De raad van bestuur neemt de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de raad van bestuur, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De raad van bestuur verklaart dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website (www.banimmo.be) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- (a) de gecoördineerde statuten van de vennootschap;
- (b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;
- (c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document.

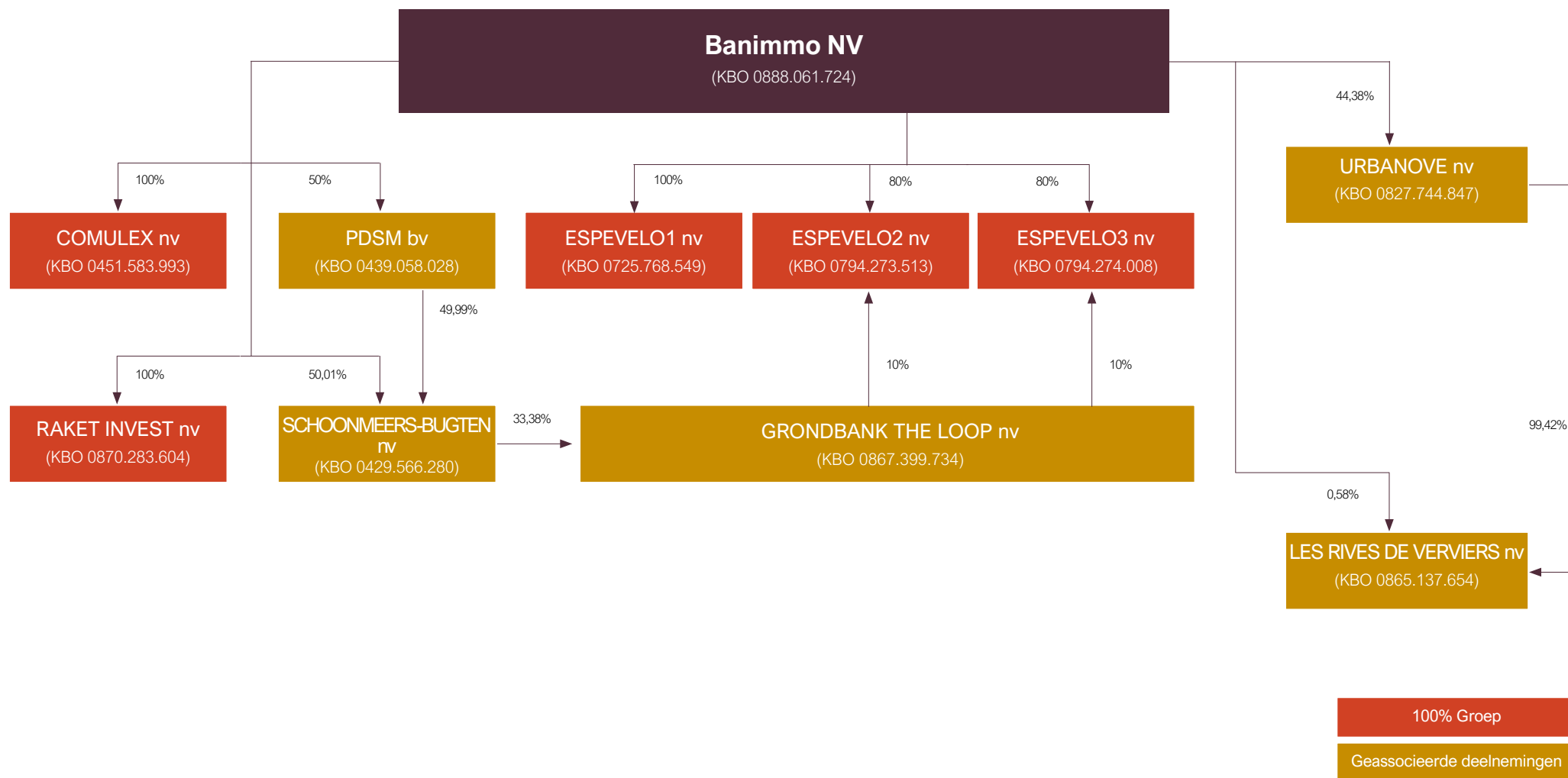
WERKNEMERS

Op 31 december 2024 had Banimmo 3 voltijdse werknemers, allen werkzaam in de operationele hoofdzetel. De opsplitsing van het aantal werknemers per type activiteit is niet relevant voor Banimmo. Op 31 december 2023 had Banimmo 4 voltijdse werknemers, tegenover 5 voltijdse werknemers op 31 december 2022, 2 voltijdse werknemers op 31 december 2021, 1 voltijdse werknemer en 1 deeltijdse werknemer in 2020, 2 voltijdse werknemers en 1 deeltijdse werknemer in 2019, 9 werknemers in 2018 en 14 werknemers (11 voltijds en 3 deeltijds) in 2017.

RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

De Groep is betrokken bij enkele geschillen-dossiers in verband met de recuperatie van vorderingen en waterschade op de site van Fontenay-Sous-Bois (Frankrijk) verkocht in 2013.

ORGANIGRAM





INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV
Laurent Calonne
CEO
T +32 2 710 53 11
laurent.calonne@banimmo.be

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
BISCHOFFSHEIMLAAN 33
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179
ISIN: BE0003870871

Verantwoordelijke uitgever
Lares Real Estate BV (vv: Laurent Calonne), CEO

Creatie
www.theimagecompany.be

Belangrijkste fotografie
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven

banimmo
The future is flexible.