



JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
2025

banimmo 
the future is flexible



INHOUD

Banimmo in het kort	3
Brief van de Voorzitter en de CEO	4
Kerncijfers per eind 2025	5
Markante feiten 2025	7
Impact - ESG	12
Banimmo op de beurs	32
Activiteitenverslag	34
Ontwikkelingen	34
Investment management	36
Corporate Governance	39
Beheersverslag	58
Financiële staten	63
ESRS-reporting	146
Aanvullende informatie	195

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 280.000 m² vloeroppervlakte. De toetreding tot het kapitaal eind 2018 van Patronale Life als referentieaandeelhouder verleende het management toegang tot financiële hefboomen en korte beslissingslijnen.

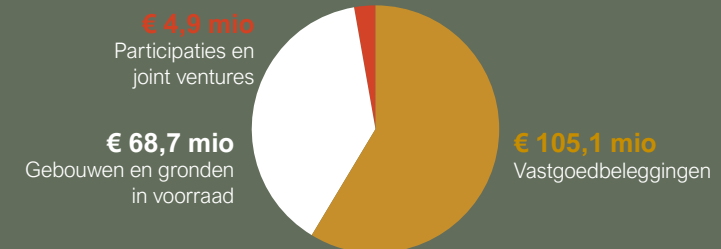
Het hernieuwde Banimmo is een innovatieve speler gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om in te spelen op de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector.

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

280.000 m²
Ontwikkelingspotentieel



€ 178,7 mio
Vastgoedportefeuille



€ 6,13
NAV per aandeel

BRIEF VAN DE VOORZITTER EN DE CEO

Het herstel van de investeringsmarkt laat iets langer op zich wachten dan een jaar geleden voorzichtig voorspeld. Toch zijn er meer en meer tekenen dat de bodem is bereikt, en dat kan de start zijn van een nieuwe dynamiek in 2026.

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door economische onzekerheden die een merkbare impact hadden op de vastgoedmarkt, met name in de kantorenverhuur. Veel bedrijven kozen ervoor om hun huisvesting niet te herzien, ondanks de groeiende noodzaak om te verduurzamen. Dit heeft ertoe geleid dat de commercialisatie van ons project NETWORKS Gent ATMOS, het recentste project binnen de NETWORKS Campus, achterbleef bij de verwachtingen. Toch zijn we verheugd te kunnen melden dat het project begin 2026 succesvol is opgeleverd en operationeel is, met een eerste huurder reeds ingetrokken.

Op de NETWORKS Campus zetten we vol in op community management en duurzaamheid. Wij geloven dat een aantrekkelijke werkomgeving, waar mensen elkaar spontaan kunnen ontmoeten en zich thuis voelen, essentieel is om talent aan te trekken. Ons aanbod van sociale en sportieve activiteiten, afterworks en diensten vormt een solide basis voor groei zodra de markt opnieuw aantrekt.

Lares Real Estate BV
Bestuurder
vertegenwoordigd door Laurent Calonne
CEO

Daarnaast kijken we uit naar de oplevering en verkoop van de nieuwe hoofdzetel van Farys op The Loop in Gent, wat een positieve bijdrage zal leveren aan ons resultaat in 2026.

We werken tevens verder aan het in stelling brengen van diverse projecten binnen het bestaande RUP op The Loop, waaronder retail, hotel, een multifunctioneel gebouw en residentiële ontwikkelingen.

Met het masterplan voor Charleroi en de vooruitgang van het nieuwe RUP op The Loop zorgt dit voor een solide pipeline van projecten en opportuniteiten, en is Banimmo uitstekend gepositioneerd om duurzaam en toekomstgericht te groeien.

Het is uiteraard moeilijk om in te schatten welke impact de huidige geopolitieke instabiliteit in het Midden-Oosten zal hebben op deze vooruitzichten.

Desondanks kijken wij samen met het team en alle aandeelhouders met vertrouwen uit naar een succesvol 2026 and beyond. We danken u voor uw blijvende steun en betrokkenheid.

Namens de Raad van Bestuur,

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



LAURENT CALONNE - CEO



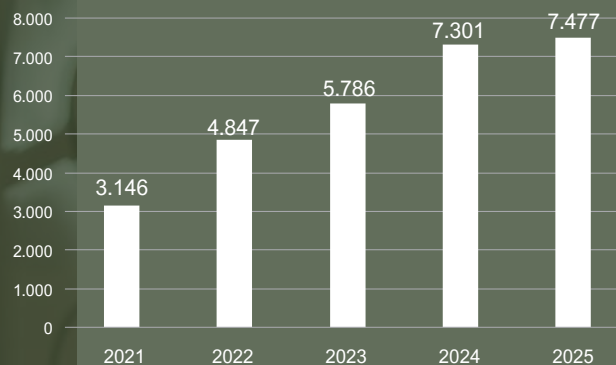
WERNER VAN WALLE - VOORZITTER



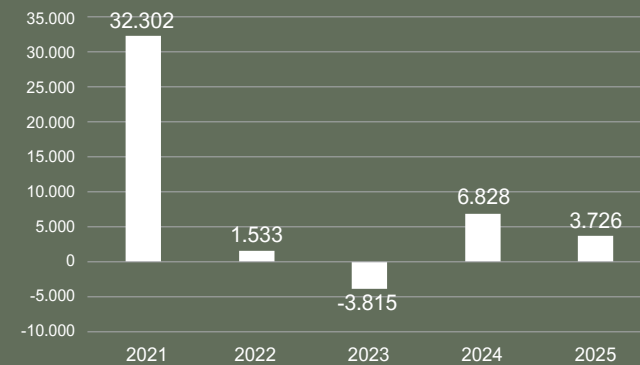
NETWORKS
FOREST
SMART HUB

KERNCIJFERS

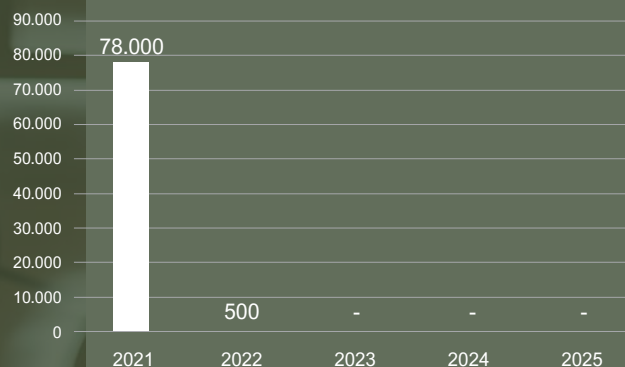
Huurinkomsten (€ '000)



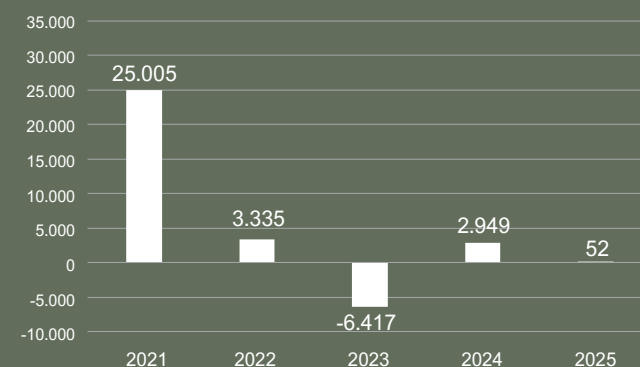
Operationeel resultaat (€ '000)



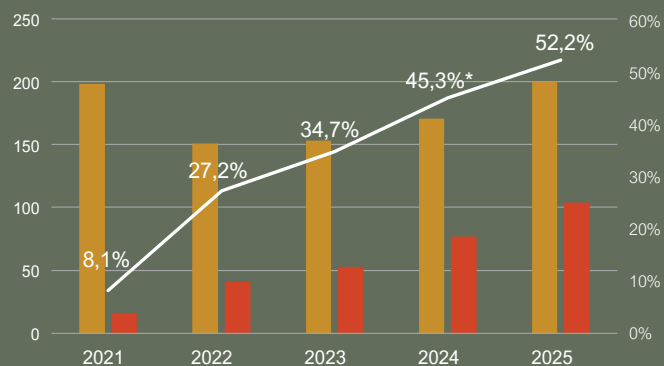
Verkoop van activa (€ '000)



Netto resultaat (€ '000)



Evolutie van de schuldgraad (€ '000)



■ Totaal activa (€ mio) ■ Netto financiële schuld (€ mio) ■ Schuldgraad (Loan to Value) (1)
(1) Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

*In het vorig jaarverslag werd 44,9% vermeld. Het verschil is een gevolg van de herkwalificatie van een geblokkeerde rekening in het kader van de financiering op Raket 40 ten bedrage van 650 k€ van cash naar financieel actief.

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen (€ mio)



Jaar	Terugneming op einde vervaldatum (€ mio)	Contractuele terugbetaling (€ mio)
2026	104,5	0,5
2027	0,0	0,5
2028	0,0	0,5
2029	0,3	0,5
2030	0,0	0,0

Banimmo bevestigt de naleving van alle bankconvenanten.

Kerncijfers vastgoedportefeuille

(€ mio)	2025	2024
Vastgoedportefeuille	178,7	151,6
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	105,1	100,5
<i>In voorraad aangehouden gebouwen</i>	68,7	46,0
<i>Participaties en in joint ventures aangehouden gebouwen</i>	4,9	5,1
Bezettingsgraad gebouwenportefeuille*	87,7%	91,4%
Verhuurbare oppervlakte (gebouwenportefeuille* - m ²)	56 574	53 040
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	280 000	290 000

*Voor de gebouwen opgenomen in de gebouwenportefeuille verwijzen we naar p 37-38.

Kerncijfers balans

(€ '000)	2025	2024
Netto actief*	68 973	68 132
Aantal aandelen op afsluitdatum (#)	11 249 924	11 249 924
Netto actief per aandeel (€)	6,13	6,06
Totaal activa	199 636	170 512
Financiële schuld	107 711	80 302
Schuldgraad	52,2%	45,3%

*Het netto actief vertegenwoordigt de resterende waarde van de activa van de groep na aftrek van alle verplichtingen, met uitzondering van minderheidsbelangen. Het komt overeen met het aandeel van de groep in het geconsolideerde eigen vermogen, inclusief kapitaal, reserves, geconsolideerde winst en andere elementen van het totaalresultaat.

Kerncijfers resultatenrekening

(€ '000)	2025	2024
Vastgoedresultaat	8 178	11 120
Operationeel resultaat	3 726	6 828
Netto resultaat	52	2 949
Resultaat per aandeel en na verwatering (€)	0,07	0,21

MARKANTE FEITEN



FEBRUARI

Banimmo is Founding Partner van de **Belgian Green Building Council**, een vereniging die zich inzet voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving in België, door samenwerking, kennisdeling en het stimuleren van duurzame standaarden.



MAART

“**Mipim by train ... the sensible way**”. Banimmo organiseert voor de vierde maal een duurzame verplaatsing naar Mipim per trein, in samenwerking met Simont Braun en Soreal, voor een groep van 86 gelijkgezinden.

Banimmo zet een nieuwe stap in duurzaam vastgoed en sluit op 26 maart 2025 een prestigieuze **Green Loan-financiering** met BNP Paribas Fortis en Belfius Bank af. Met kredietlijnen van € 48,5 miljoen worden twee toonaangevende projecten op The Loop in Gent ondersteund: **NETWORKS Gent Atmos** en het nieuwe hoofdkantoor van **FARYS**.



APRIL



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

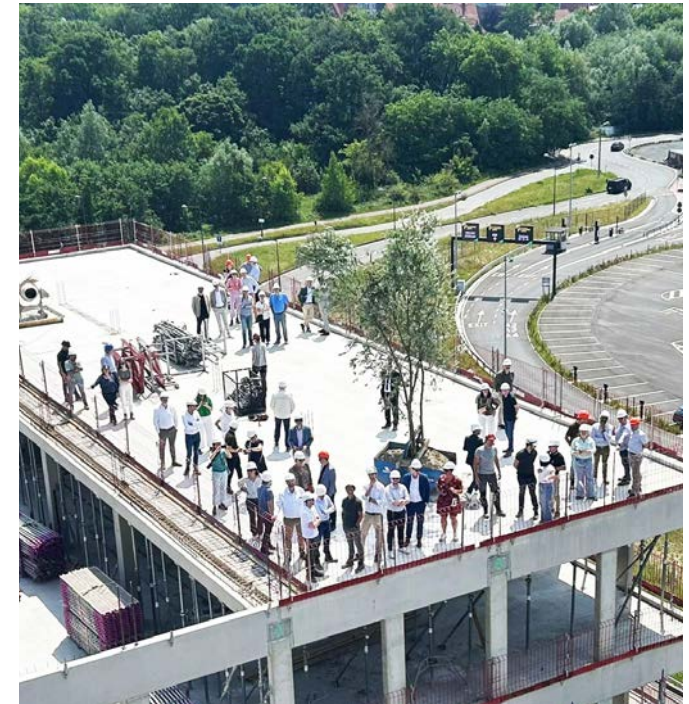
JUNI

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



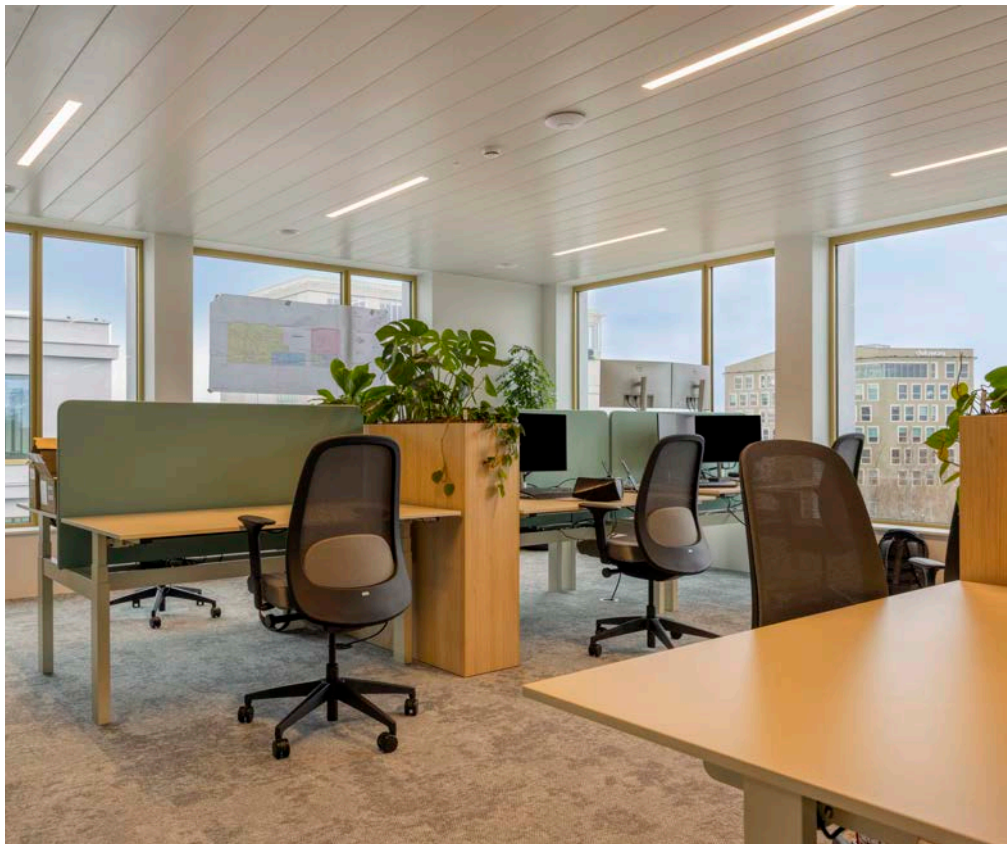
De Stad Gent neemt akte van het **inrichtingsplan voor Veld 12 Oost op The Loop**.

Op het nieuwe **hoofdkantoor van Farys** werd de **meiboom** geplaatst. Niet alleen een symbool voor het hoogste punt, maar ook voor visie, duurzame ambities, samenwerking, vertrouwen en vakmanschap.



JULI

MobilityPlus kiest als eerste voor kantoren op NETWORKS Gent ATMOS.



SEPTEMBER



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

OKTOBER

Er wordt een overeenkomst voor huurverlenging getekend met Electrolux Belgium NV voor het gebouw **Raketstraat 40** te Haren. Electrolux betreft als huurder het gebouw sinds 2011. De overeenkomst voor huurverlenging betreft een periode van 9 jaar die ingaat op 1/06/2026 en loopt tot 31/05/2035.

Banimmo lanceert het **NETWORKS Campus-concept** op **The Loop in Gent** met een eerste afterwork-event. NETWORKS Campus is een levendige, verbindende werkomgeving die de interactie stimuleert tussen mensen en bedrijven, met actief community management en een breed aanbod aan sociale en sportieve activiteiten.



NOVEMBER

Els Vervaecke (via Elijarah BV), CFO van Montea, wordt gecoöpteerd als onafhankelijk bestuurder van Banimmo.



DECEMBER

De private plaatsing van **obligaties** van 2020 ten bedrage van € 50 miljoen wordt in haar totaliteit terugbetaald. Terzelfdertijd heeft Banimmo een achtergestelde overbruggingsfinanciering bekomen van haar referentie-aandeelhouder Patronale Life voor een bedrag van € 52,25 miljoen, met vervaldag in november 2026.

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 United Nations (UN), 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-reporting standard, welke als referentie kan gebruikt worden voor CSRD-rapportage van downstream stakeholders. Deze aanpak werd ook voor dit jaarverslag gehanteerd.

De EU-taxonomie-regelgeving 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 of GRO-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.



SVEN DUMORTIER • CTSO

INLEIDING DOOR SVEN DUMORTIER (CHIEF TECHNOLOGY AND SUSTAINABILITY OFFICER)

“In 2024 zijn we gestart met de systematische meting van onze belangrijkste duurzaamheidsindicatoren, waardoor langetermijnengagements zijn omgezet in tastbare, datagedreven resultaten. Deze basis stelt ons in staat om in 2025 duidelijkere doelstellingen te formuleren en onze vooruitgang nauwkeuriger op te volgen. De recente CSRD omnibus heeft de rapporteringsverplichtingen voor kleine FSME's zoals Banimmo verlicht. Hoewel dit onze formele compliance last vermindert, verandert het niets aan onze overtuiging in de principes van ESG, de EU Taxonomie en

de waarde van transparante, kwantitatieve rapportering. We blijven de KPI's publiceren die het meest relevant zijn voor onze activiteiten, zodat continuïteit, vergelijkbaarheid en verantwoordelijkheid gewaarborgd blijven. In een geopolitieke context waarin duurzaamheidsinspanningen soms in vraag worden gesteld of naar de achtergrond verdwijnen, blijven wij ervan overtuigd dat betekenisvolle vooruitgang mogelijk is via pragmatische, doordachte keuzes - vaak zonder noemenswaardige meerkost. Onze projecten tonen dit aan: ze zijn duurzamer, bieden superieur gebruikerscomfort en verlagen zowel klimaatgerelateerde als financiële risico's.

Dit verslag biedt een helder, datagedreven beeld van de impact van onze acties. Het weerspiegelt jaren van consequente uitvoering en bevestigt onze inzet voor een veerkrachtige, toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Onze duurzaamheidsreis is er één van voortdurende verbetering, gedragen door de overtuiging dat het evenwicht tussen natuur, mens en technologie essentieel is.

Deel uitmaken van de oplossing telt. De tijd is beperkt, en onze planeet wacht niet.”



NETWORKS Gent ATMOS

UITDAGINGEN EN KANSEN IN 2026

Belgische politieke context

In 2025 bleef de gefragmenteerde EPB regelgeving in België onzekerheid creëren voor vastgoedontwikkelaars. Ondanks sterkere Europese klimaatambities blijven nationale en regionale kaders slecht op elkaar afgestemd, wat de vooruitgang rond renovatiestandaarden, decarbonisatiedoelstellingen en ruimtelijke hervormingen vertraagt. Deze regelgevende onduidelijkheid vormt een uitdaging maar ook een kans: terwijl het beleid achterblijft, versterkt Banimmo zijn concurrentiepositie door proactief in te zetten op energie-efficiënte renovatie en klimaatbestendig ontwerp.

Belgian Green Building Council

De Belgian Green Building Council (BGBC) is een verbindende kracht in een versnipperd duurzaamheidslandschap. Door hoge duurzaamheidsstandaarden te promoten en te documenteren brengt BGBC meer coherentie in de markt. Banimmo is niet alleen lid, maar speelt ook een actieve rol in de ontwikkeling van BGBC-richtlijnen en documenten. Zo draagt onze expertise bij aan sectorbrede best practices en versterken we tegelijk de geloofwaardigheid en consistentie van onze eigen duurzaamheidsaanpak.

Groene financiering

De rentevoeten blijven hoger dan vóór de inflatieperiode, ook al versoepelt het monetair beleid geleidelijk. Hierdoor krijgen stabiele, ESG-gerichte activa met voorspelbare langetermijnprestaties de voorkeur in financiering. Groene financieringsinstrumenten blijven groeien en belonen geloofwaardige duurzaamheidsstrategieën. Banimmo benut dit klimaat via transparante ESG-rapportering, EU-Taxonomie-afstemming en meetbare vooruitgang in energie- en koolstofprestaties, wat het vertrouwen van investeerders en de toegang tot duurzaam kapitaal versterkt.

Marktevolutie

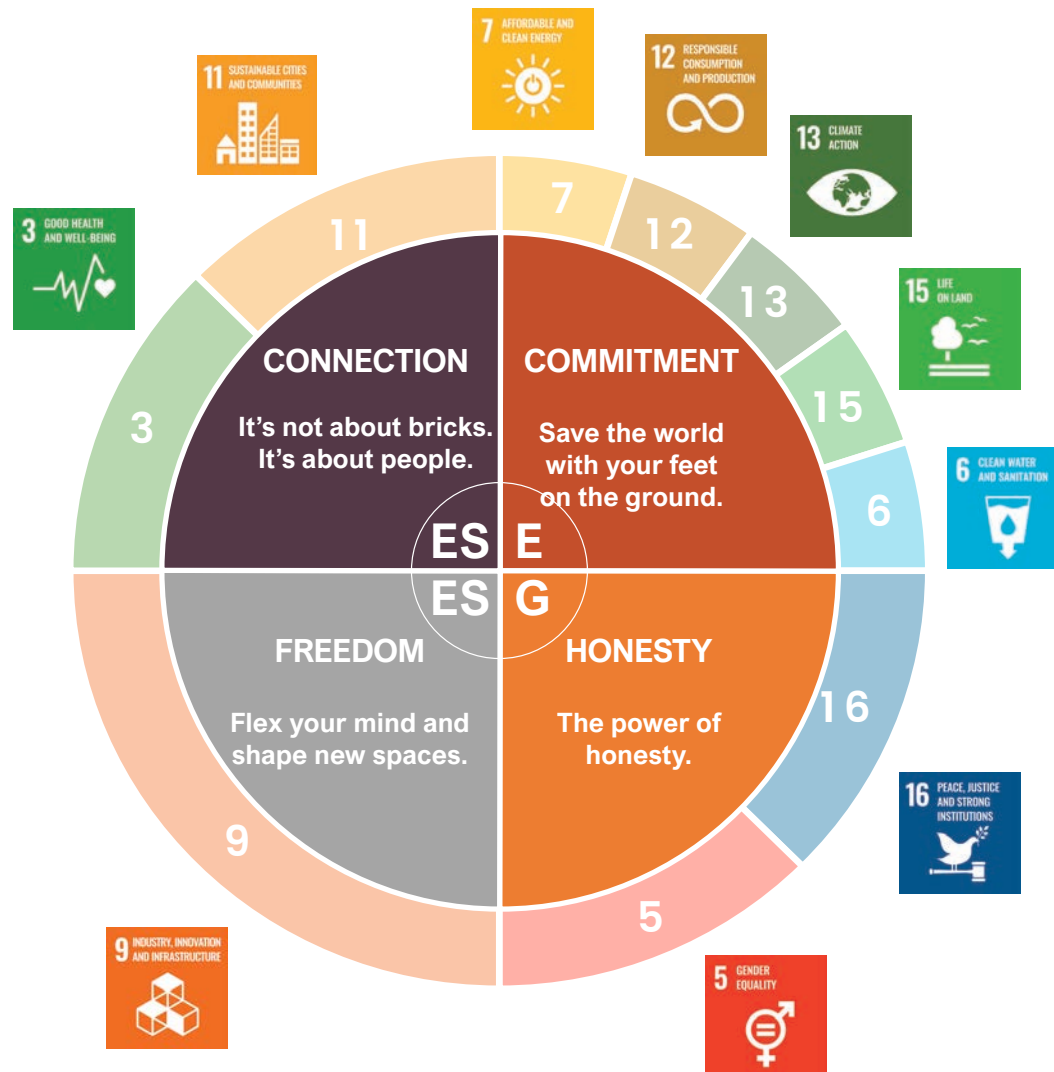
De vraag in 2026 verschuift verder naar energie-efficiënte, flexibele en gebruikgerichte gebouwen. Hybride werkmodellen zijn gestabiliseerd, maar huurders zoeken steeds vaker aanpasbare kantoren met sterke ESG-kwalificaties, slimme bouwtechnologieën en WELL-geïnspireerd ontwerp. Betaalbaarheidsdruk stimuleert de groei van huur- en build-to-rent-markten, waar energieprestaties rechtstreeks de totale kosten beïnvloeden. Onze projecten anticiperen op deze trends door comfort, efficiëntie en langetermijnresistentie centraal te stellen.



VISIE EN MISSIE OP BASIS VAN DE SUSTAINABLE 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.

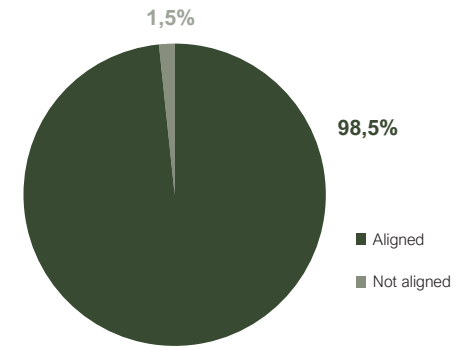
De figuur hiernaast geeft de tien SDGs weer die als basis hebben gediend voor het vastleggen van de missie en visie.

*SDG verwijst naar de 17 globale doelstellingen van de Verenigde Naties die duurzame ontwikkeling beogen tegen 2030.

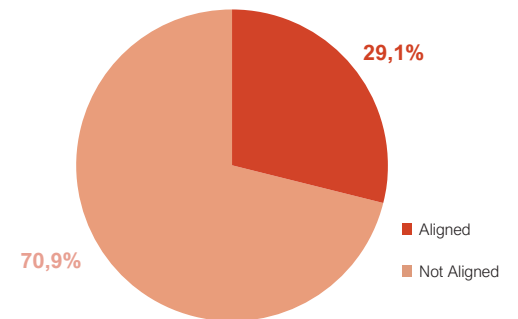
KPI: EU- TAXONOMY

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

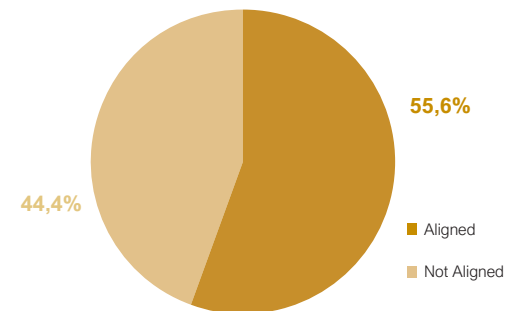
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024	2025
Environment				
EU Taxonomy - CAPEX			27 813 059 €	25 065 329 €
EU Taxonomy - CAPEX	100%	90,90%	98,2%	98,5%
EU Taxonomy - OPEX			47 700 €	246 885 €
EU Taxonomy - OPEX	100%	31%	3,0%	29,1%
EU Taxonomy - Turnover			3 016 798 €	4 160 725€
EU Taxonomy - Turnover	100%	60%	41,3%	55,6%



Capex: 98,5% (25,1 m€ / 25,5 m€)



Opex: 29,1% (0,25 m€ / 0,85 m€)



Turnover: 55,6% (4,2 m€ / 7,5 m€)

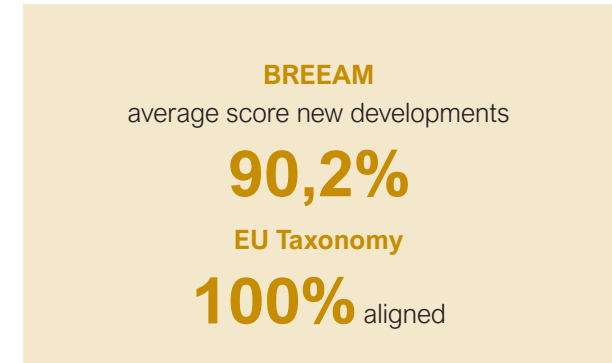


KPI: NEW DEVELOPMENTS

“Monitoring of project carbon footprint over complete lifecycle”

IMPACT REPORT	Objective	2023	2024	2025
Environment				
Projects under development				
Alignment of new projects to EU Taxonomy	100%	100%	100%	100%
% projects with an energy consumption at least 10% below the Nearly Zero Energy	100%	100%	100%	100%
% project operating as “zero emissions” building in use (i.e. without fossil fuel)	100%	100%	100%	100%
% of new projects incorporating renewable energy	100%	100%	100%	100%
Estimated energy production with heat pumps from new projects (MWh/year)		na	596	596
Estimated energy production with solar panels from new projects (MWh/year)		na	309	309
% of projects optimising life cycle assessment	100%	100%	100%	100%
% of projects recycling or reusing at least 70% of construction waste	100%	100%	100%	100%
% of projects that are connected to public transports		100%	100%	100%
% of projects that include bike storage		100%	100%	100%
% of projects that include EV charging stations		100%	100%	100%
% of projects including efficient sanitary appliances	100%	100%	100%	100%
% of projects that are assessed for climate change adaptation	100%	100%	100%	100%
% of projects which are not exposed to climate risks	100%	100%	100%	100%
Embodied carbon (CO ₂ e/m ²)	600	420*	415*	408
BREEAM Average score	75%	-	90,2%	90,2%

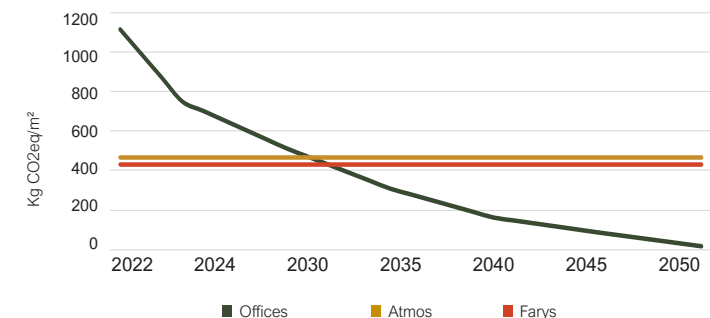
*Values have been corrected based to actually developed m².



“Project full embodied carbon in line with Paris Agreement”

Reduction of embodied carbon

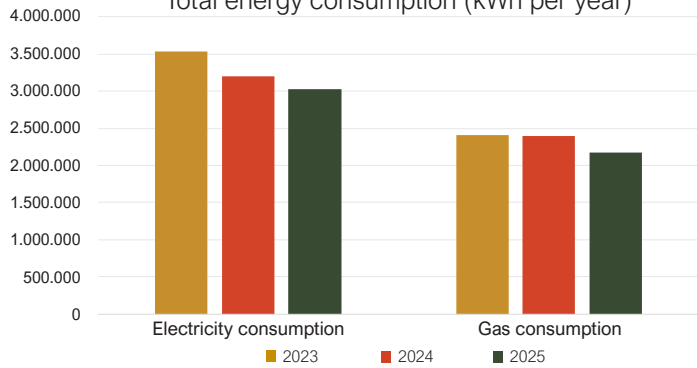
Decarbonization pathway for full scope embodied C_{O2} emissions in buildings - scenario ARG



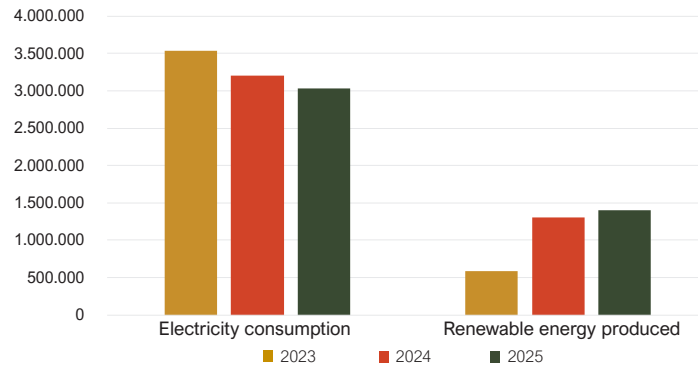
KPI: ASSETS

“Absolute consumption decreasing”

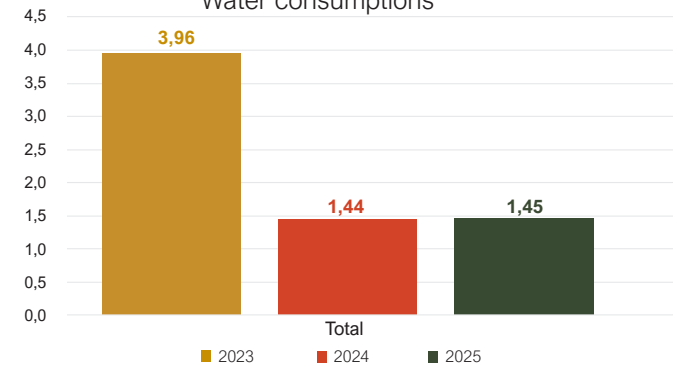
Total energy consumption (kWh per year)



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



Water consumptions

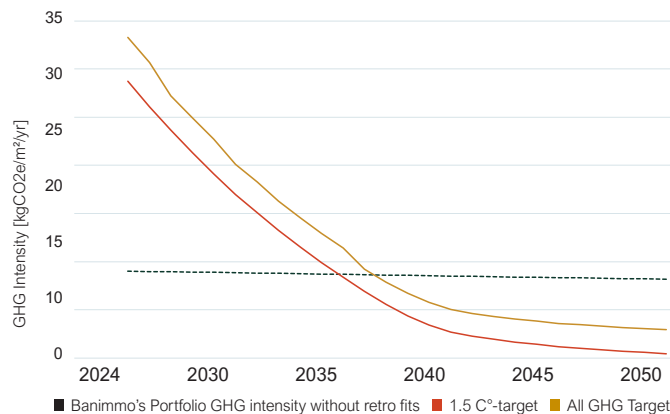


“Average portfolio performance on track with Paris Agreement”

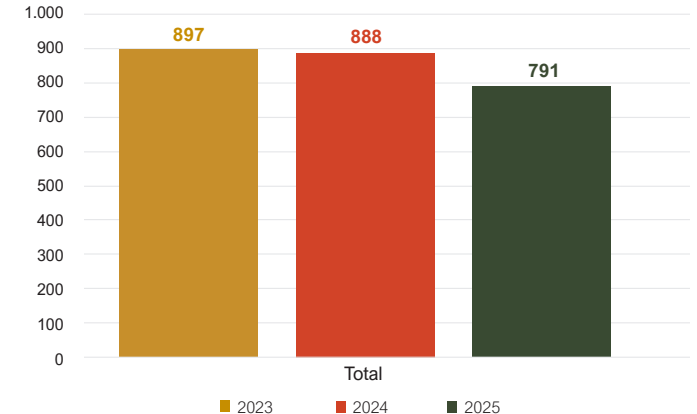
IMPACT REPORT

	Objective	2023	2024	2025
Environment				
Assets in use				
% of asset compliant with Paris Agreements by 2030 (ref. CRREM)			92%	92%
% of asset compliant with Paris Agreements by 2050 (ref. CRREM)			53%	53%
Renewable energy produced (in MWh)	na	581	1 306	1 406
Fossil based energy consumption (in MWh)	0 by 2040	1 518	1 478	1 374
Water consumption intensity (in m³/m²)	na	3,96	1,44	1,45
% of assets which are not exposed to climate risks	100%	na	100%	100%

Banimmo Portfolio GHG Intensity vs. Paris Targets



Energy consumption (Kwh per m²)

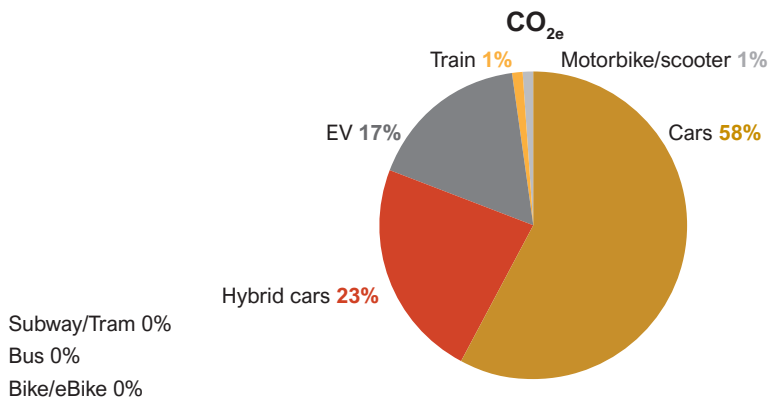
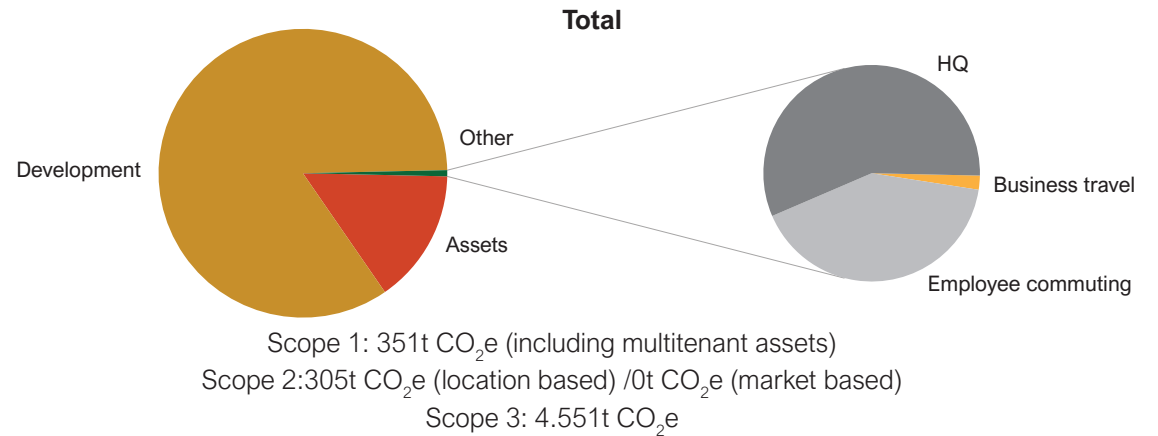


KPI: GREENHOUSE GAS ACCOUNTING*

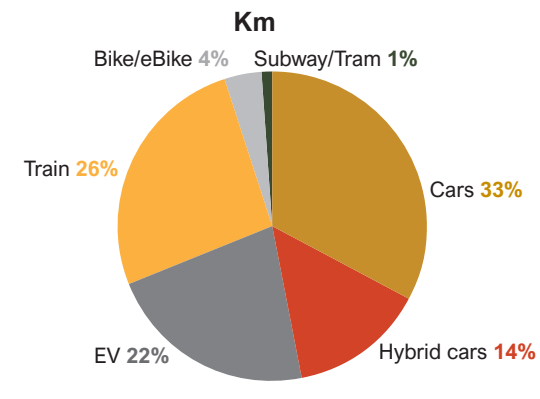
TOTAL	Objective	2023	2024	2025
Environment (in TCO₂e)				
Gross Scope 1 greenhouse gas emissions		357 240	347 149	350 735
Gross location-based Scope 2 greenhouse gas emissions		363 884	479 408	304 604
Gross market-based Scope 2 greenhouse gas emissions		0	0	0
Gross Scope 3 greenhouse gas emissions		2 620 004*	5 264 413*	3 895 796
Total GHG emissions location based		3 341 577*	6 091 468*	4 551 135
Total GHG emissions market based		3 073 619*	5 601 837*	4 246 531
Developed m ² BVO		5 555 m ²	11 833 m ²	8 778 m ²

*Detailed information on the scope 1, 2 & 3 definitions can be found on page 183.

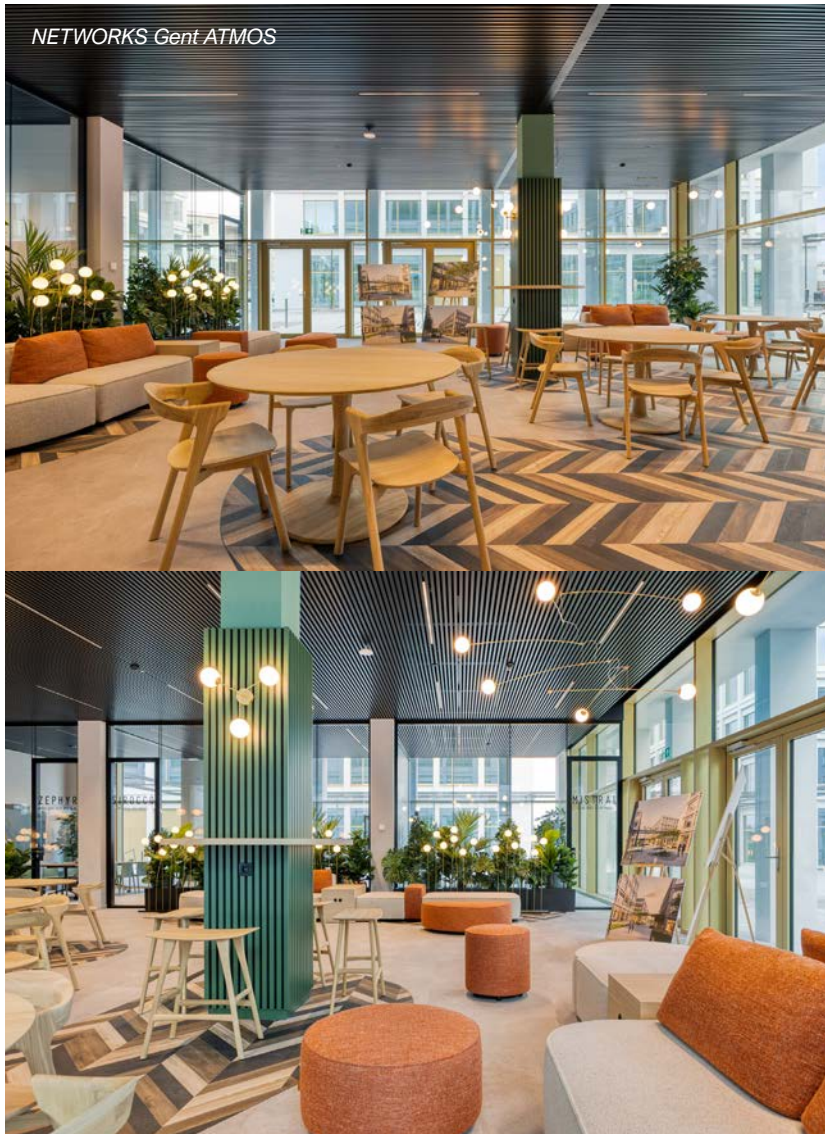
**Values of embodied carbon (scope3) of 2023 and 2024 have been corrected based on the annual developed m². The scope 3 emissions are strongly related to the actually developed m², and can fluctuate significantly between years, notwithstanding that the embodied carbon per m² annually decreases (see previous page).



Employee commuting



Average employee commuting 1t CO₂e/FTP (benchmark: 0.7t CO₂e/FTP)



WALK THE TALK

- ✓ ESG is 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 -investeerders. 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 actief lid van de **Belgian Green Building Council**, een recent opgerichte vereniging door 20 visionaire actoren met een duidelijke missie: de vastgoedsector in België duurzaam transformeren. De CTSO van Banimmo werkt actief mee in de werkgroepen om de policies en documenten te produceren.
- ✓ Samen met Simont Braun en Soreal organiseerde Banimmo een gemeenschappelijke verplaatsing **met de trein naar de MIPIM**. Dit werd een succes met 86 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
- Biodiversiteit en groene gebieden respecteren

Social

- Inclusieve Topwerkgever
- Toplocaties en duurzame mobiliteit
- Welzijn, gezondheid en comfort voor iedereen
- Inzetten op veranderende noden gebruikers
- Bijdragen aan de samenleving / leave no one behind

Governance

- 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 of GRO, 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 geoffset.
- 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 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 (bijenhotels, 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, residentiele 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, GRO en BREEAM (G)

Eerlijkheid begint met een transparante en consistente aanpak als het gaat om duurzaamheid. Wetgeving zoals de EU Taxonomy en certificering volgens BREEAM of GRO 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.



BREEAM®

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 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 haar 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 greenfield ontwikkelingen te beperken 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 gegaan wordt met gelijkgestemden wat het vertrouwen en de communicatie ten goede komt.

TOTAL	Objective	2023	2024	2025
Governance				
Compliance of report with ESRS		No	Yes	Yes
Integrate sustainability in remuneration criteria for Management		No	Yes	Yes
Integrate sustainability in objectives for Employees		No	Yes	Yes
Formal integration of ESG in Boards and Committees		No	Yes	Yes
Ensure diversity	Yes	Yes	Yes	Yes
Board's gender diversity ratio	30%	30%	30%	40%
Executives' gender diversity ratio	30%	33%	33%	33%
Employees gender diversity ratio	30%	27%	42%	42%



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 of GRO-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 2025 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.



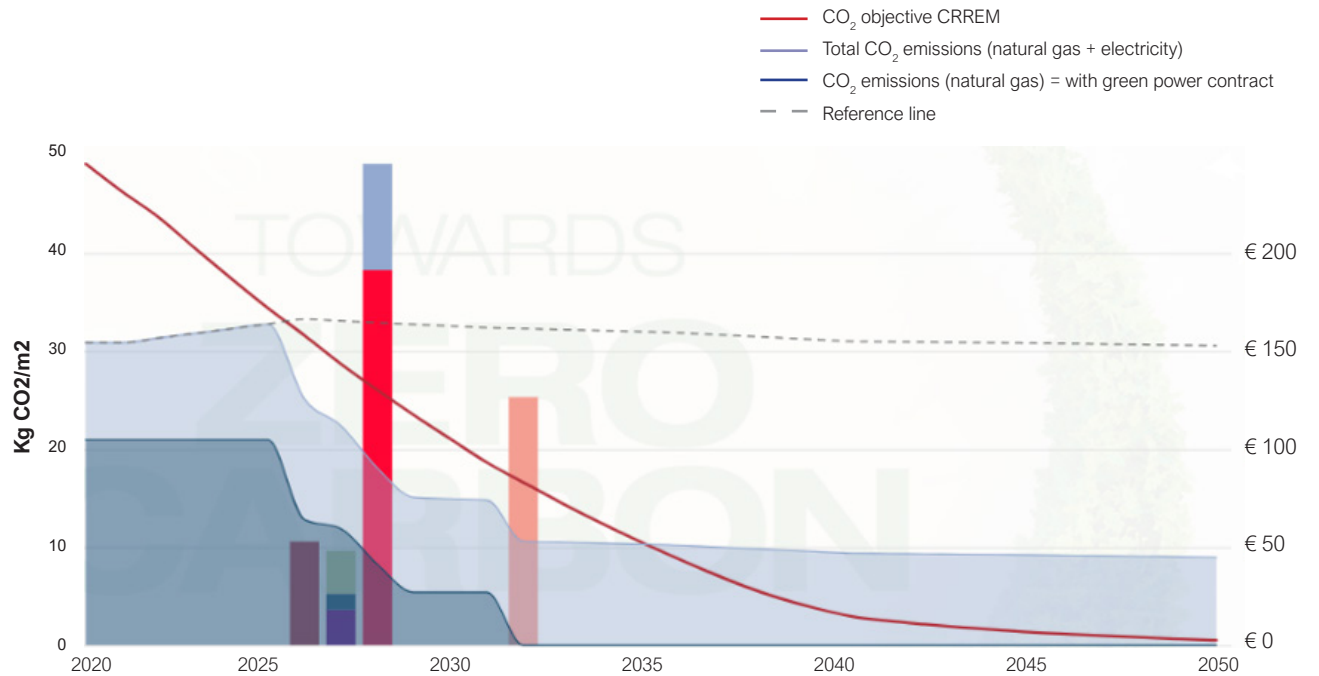
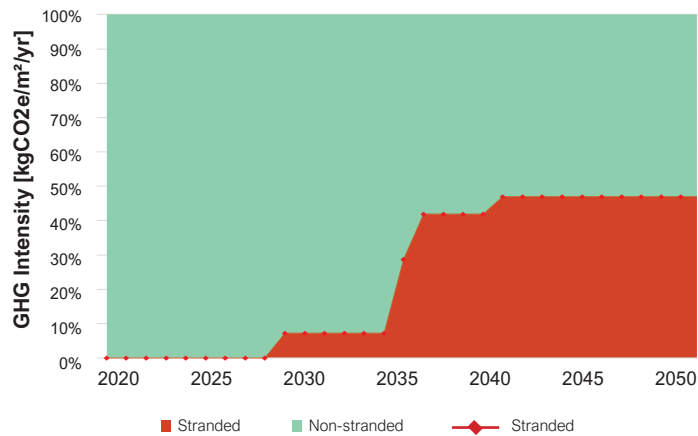
Portfolio

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 (v2.07) 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 het gebouw in Vorst, NETWORKS Forest, en het 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.



SOCIAL – VERWEZENLIJINGEN

Samen met Simont Braun en Soreal organiseert Banimmo jaarlijks een **treinreis naar MIPIM**. De editie van dit jaar was een succes, met 86 deelnemers. Reizen per trein vormt een veel duurzamer alternatief voor vliegen.

Jaarlijks wordt er een **Well-enquête** uitgevoerd **bij alle huurders**. Waar nodig worden huurders geconsulteerd om te verzekeren dat eventuele zorgen of klachten op gepaste wijze worden aangepakt.

Net als de vorige jaren heeft Banimmo traditionele bedrijfsgeschenken vervangen door bij te dragen aan **drie bijzondere projecten die dicht bij het hart van de medewerkers liggen**:

- **Living Loop door Labland & Nestinvest:**

Banimmo en Sogent hebben tijdelijk een stuk grond beschikbaar gesteld op The Loop in Gent voor het sociale project Living Loop. Twee modulaire woonunits zijn voorzien voor jongvolwassenen die in deze fase van hun leven nood hebben aan een prikkelarme omgeving – een plek waar ze tot rust kunnen komen. Het gaat vaak om jongvolwassenen die te maken hebben met een combinatie van psychologische en/of psychiatrische problemen, verslavingsproblematieken, hechtingsproblemen en gedrags- of emotionele uitdagingen.

Deze jongvolwassenen hebben geen ervaring met alleen wonen. De locatie The Loop werd bewust gekozen omdat ze momenteel wat afgezonderd ligt van de maatschappij. Dit verlaagt de maatschappelijke druk die zij vaak moeilijk kunnen hanteren in deze fase van hun leven.

Het doel van deze woonunits is om een stabiel vertrekpunt te bieden waar jongvolwassenen rust kunnen vinden, in de overtuiging dat dit een positieve verandering kan teweegbrengen.

Labland staat in voor alle technische aspecten van dit project, terwijl de non-profitorganisatie Nestinvest verantwoordelijk is voor de verhuur van de woonunits en de begeleiding van de jongvolwassenen die er zullen wonen. Naast de terbeschikkingstelling van de grond sponsort Banimmo ook de elektriciteitsaansluiting voor de site.

- **FARILU - Inclusieve Ambachtelijke Bakkerij & Dagcentrum:**

Farilu (vzw JEST) is een project in de gemeente Watermaal-Bosvoorde. De inclusieve bakkerij fungeert in de eerste plaats als dagcentrum dat ongeveer vijftien volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking of autismespectrumstoornis verwelkomt.

Het project heeft als doel activiteiten te stimuleren die de vaardigheden, het potentieel, de autonomie, de maatschappelijke waardering en de sociale inclusie van deze personen bevorderen.



Living Loop Labland & Nestinvest

Het dagcentrum biedt sport-, culturele en recreatieve activiteiten, evenals aangepaste werkervaringen gericht op ambachtelijke productie via bakkerij- en chocoladewerkplaatsen.

- **NATAGORA, een springplank voor de terugkeer van de otter:**

Het doel van dit project is de Semois nieuw leven in te blazen door ecosystemen te herstellen waar de otter voorzichtig terugkeert.

Deze natuurbehouds- en onderzoeksprojecten dragen bij aan de gezondheid van de rivier — de levensader van de

regio — en creëren een hoogwaardige leefomgeving voor bewoners en bezoekers, nu en in de toekomst.

Het Nationaal Park van de Semoisvallei beslaat acht gemeenten. De Semois vormt de vitale ader van het gebied, dat wordt gekenmerkt door uitgestrekte bosgebieden, wetlands en weiden voor veeteelt.

De alomtegenwoordige natuur komt tot uiting in gebieden met hoge biologische waarde en de aanwezigheid van zeldzame soorten zoals de otter, lynx en de barbastellenvleermuis, evenals in de “gewone” natuur, die eveneens opmerkelijk is. Dit land van folklore en legendes, met zijn unieke landschappen en dorpen, biedt een gebied om te ontdekken, te beleven en te beschermen.

Banimmo heeft **ook voor 2026** een budget voorzien voor liefdadigheidsinitiatieven. Een deel van dit budget is reeds toegekend aan vier organisaties en projecten in het kader van de Nieuwjaarswensen van Banimmo.

Het welzijn van werknemers blijft een belangrijke prioriteit. Maandelijks teamlunches, occasionele studiereizen en een jaarlijkse tweedaagse teambuilding versterken niet alleen het gevoel van verbondenheid, maar zorgen ook voor de luchtige momenten die iedereen af en toe nodig heeft.

Banimmo is eveneens actief op sportief en competitief vlak.

Voor het derde jaar op rij nam Banimmo deel aan de Immorun met drie teams. In 2025 nam het bedrijf ook voor de derde keer deel aan de Bouwrun, opnieuw met drie teams aan de start.

Met verschillende gepassioneerde zeilers in het team stond deelname aan de jaarlijkse Winds of Real Estate-regatta eveneens op de planning. Helaas dwongen extreme wind en stroming de organisatoren om het evenement uit te stellen naar een datum waarop Team Banimmo niet aanwezig kon zijn. Onze zeilers zijn vastbesloten om in 2026 opnieuw deel te nemen.

Banimmo sponsorde ook de assistente van het team, Julie, die 16 kilometer zwom van Nieuwpoort naar Oostende om fondsen te werven voor **Warre's Hope vzw**. Deze organisatie zet zich in voor:

- het vergroten van bewustzijn over de impact van kinderkanker, inclusief toegang tot onderwijs, sport- en vrijetijdsactiviteiten voor kinderen met een beperking;
- financiële ondersteuning voor getroffen kinderen en hun families;
- het ondersteunen van onderzoek naar zeldzame vormen van kinderkanker, zoals Ewing-sarcoom.



TOTAL	Objective	2023	2024	2025
Social				
Employee wellbeing continuous evaluation	100%	100%	100%	100%
Employee satisfaction survey conducted		No	Yes	No
Client satisfaction survey conducted		No	Yes	Yes
Support to philanthropic organisation		10.000 €	10.000 €	12.000 €
Voluntary departure #	0	1	0	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.



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.

	31/12/2025
BANIMMO-AANDEEL	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
BEURSKOERS (IN €)	
Hoogste van het jaar	€ 3,54
Laagste van het jaar	€ 2,60
Bij afsluiting	€ 2,84
Gemiddelde van het jaar	€ 2,99
VOLUME	
Gemiddeld dagelijks transactie-volume	3 718 aandelen
BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING	€ 32,25 miljoen

Op 31/12/2025 noteerde het aandeel met € 2,84 significant (54%) onder de 'Net Asset Value' (NAV) of intrinsieke waarde van € 6,13.

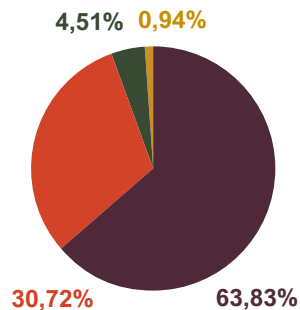
OBLIGATIES

In december 2020 heeft Banimmo een private obligatielening van € 50,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar aan 4,50% in de markt geplaatst. Deze werd op 2 december 2025 in haar totaliteit terugbetaald.

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

De grafiek hieronder toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2025. 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. Het aandeelhouderschap van referentie-aandeelhouder Patronale Life is niet uitsluitend gebaseerd op de transparantiekennisgevingen. Patronale Life houdt een deel van haar participatie aan op een effectenrekening bij KBC Bank (gedematerialiseerde effecten) en beschikt daarnaast nog over een participatie die volgt uit het papieren aandeelhoudersregister.

Op 31 december 2025 beschikte Patronale Life over 5.658.614 aandelen op naam en over 1.590.337 gedematerialiseerde effecten, hetgeen overeenkomt met een participatie van 63,83%. Aangezien er enkelvoudig stemrecht is (één aandeel geeft recht op één stem) oefent Patronale Life daadwerkelijk controle uit over Banimmo. Deze controle wordt versterkt door de aanwezigheid in de raad van bestuur en de ondersteunende comités van bestuurders aangeduid door Patronale Life. Zowel de voorzitters van de raad van het bestuur, van het audit- en risicocomité en als van het benoemings- en bezoldigingscomité zijn bestuurders op voordracht van Patronale Life.



- Patronale Life
- Publiek
- André Bosmans Mgt BV
- Eigen aandelen

Op 1 januari 2025 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 2025 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	12 mei 2026
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2026	20 augustus 2026
Bekendmaking van de jaarresultaten 2026	25 februari 2027

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 2025 werden geen overdrachten gerealiseerd.

Ontwikkelingsactiviteiten

The Loop, Gent

NETWORKS Gent ATMOS

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. Het project omvat in totaal 16.666 m² kantooroppervlakte/ruimten en 174 parkeerplaatsen.

Het project werd opgeleverd op 9/02/2026 en behoort tot de top qua duurzaamheid in België, dankzij een BREEAM Outstanding certificering en een alignering op de EU-Taxonomy.

De commercialisatie verloopt trager dan oorspronkelijk voorzien. Op dit moment is slechts één van de drie te huur aangeboden gebouwen gedeeltelijk verhuurd. De Gentse kantorenmarkt vertoont, net zoals elders in België, een duidelijke vertraging, ondanks de lage leegstandsgraad. Voor de twee gebouwen die te koop worden aangeboden, werden tot op heden nog geen overeenkomsten onderhandeld. Ook in dit segment merkt men een duidelijke vertraging van de markt.

FARYS

In 2022 werd een voorwaardelijke verkoop-overeenkomst 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 in 2024 en de oplevering is gepland in april 2026. Het gebouw omvat 10.318 m² aan kantoren, labo's en opslagruimte.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Als een vervolg op de ambitienota van de Master Class onder leiding van Alexander D'Hooghe van 2020 wordt in samenwerking met de Stad Gent verder gewerkt aan de toekomstige ontwikkeling

van de volledige site.

In dat kader heeft de Stad Gent akte genomen van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan 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.

Er lopen verschillende studies voor de ontwikkeling van een retailcomplex van 22.000 m², een hotelproject van 5.000 m² en een multifunctioneel gebouw van 30.000 m².

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

Er is ook gestart met de opmaak van een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor Veld 11, met voornamelijk residentiële bestemming. Daar zouden tussen de 300 en 400 wooneenheden ingetekend worden.

Charleroi

In overleg met de stad Charleroi werd een verbeterde versie van het masterplan voor de voormalige parking van het Congrespaleis van Charleroi opgeleverd. Dit plan werd uitgewerkt door XDGA en beoogt een gemengde ontwikkeling van mogelijk 50.000 m² vloeroppervlakte. Binnenkort wordt de aanvraag voor een SOL (Schéma d'Orientation Local) ingediend in samenwerking met de Stad Charleroi en het Waals Gewest.

Acquisities

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2025. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.



Ontwikkelingsportefeuille

Zowat 280.000 m² ontwikkelingspotentieel:

Terrein Charleroi

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: ca 50.000 m²

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

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: 50.000 m²

Terrein Basel, site Da Vinci Evere

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: 35.000 m²

Terrein Bonne Fortune, Ans

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: 36.000 m²

Terreinen The Loop, Gent

Ontwikkelbare vloeroppervlakte: ca. 110.000 m² voor het aandeel Banimmo (geassocieerde deelnemingen)

INVESTMENT MANAGEMENT

De **bezettingsgraad** van de gebouwenportefeuille eind 2025, rekening houdend met de getekende contracten, bedraagt 87,7% ten opzichte van 91,4% eind 2024. Dit is voornamelijk het gevolg van het opnemen van het opgeleverde doch slechts gedeeltelijk verhuurde gebouw **MESOS** op **NETWORKS ATMOS in Gent**.

In 2025 werden op **NETWORKS Forest** geen nieuwe huurcontracten afgesloten en twee gebruikers in de Smart Hub hebben het pand verlaten.

Het gebouw is op die manier voor 80,1% verhuurd, een kleine daling ten opzichte van 80,9% eind 2024.

Op de **Raketstraat 40** in Haren heeft huurder Electrolux zijn contract verlengd tot 2035. Tot en met 30 mei 2026 blijft de verhuurde oppervlakte gelijk aan die van 2025, daarna zakt de verhuurde oppervlakte met 1.230 m² kantoor. De bezettingsgraad zal dan zakken van 83,5% naar 68,6%. Daarbij zal dan de volledige bovenverdieping beschikbaar zijn voor verhuur aan derden.



NETWORKS Gent TWO

Verhuurportefeuille



Gebouw	Adres	Geografische spreiding	Type	Oppervlaktes (totaal: 56.574 m ²)	Bouw- of renovatiejaar	Huurders	Aandeel gebouw in netto-huurresultaat	WALB	WALT
Da Vinci H3	Bourgetlaan 1, 1140 Evere	BRUSSEL	Vastgoedbelegging (IAS40)	12.449 m ² 90 pp	2005-2006	Europese Commissie 100%	16,64%	3,42	6,42
Da Vinci H5	Schipholaan 3, 1140 Evere	BRUSSEL	Voorraad (IAS2)	3.703 m ² 69 pp	2010	Equans 100%	6,38%	3,75	3,75
NETWORKS Forest	Humaniteitslaan 292, 1190 Vorst	BRUSSEL	Vastgoedbelegging (IAS40)	14.065 m ² 196 pp	2018/2021	VeePee 28,8% Sitecore 10,9% ACH Bouw 5,7% Biocodex 5,7% Elco 5,4% Therabel 5,3% Unilever 4,6% Spentys 2,9% Tesa 1,2% Alert MC 0,5% Diensten 9,7% Vacant 19,4%	15,31%	2,87	4,46
Raket 40	Raketstraat 40, 1130 Brussel	BRUSSEL	Voorraad (IAS2)	8.243 m ² 152 pp	2011	Electrolux 83,5% Vacant 16,5%	13,01%	7,27	9,99
NETWORKS Gent ONE & TWO	Raymonde de Larochelaan 13-15, 9000 Gent	VLAANDEREN	Vastgoedbelegging (IAS40)	14.582 m ² 203 pp	2021/2022	Esko Graphics 36,9% iO Belgium 22,3% Forvis Mazars Altos 11,3% Fiberklaar 10,8% Skilliant 5,9% Marsh 5,0% Lightspeed 4,8% Vacant 3,0%	49,38%	4,81	5,31
NETWORKS Gent ATMOS	Raymonde de Larochelaan 50-58, 9000 Gent	VLAANDEREN		3.532 m ²	2026				
MESOS			Vastgoedbelegging (IAS40)	3.532 m ²		MobilityPlus 36%	0,00%	3 jaar	9 jaar



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 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 Remuneratiebeleid zal periodiek worden herzien in 2026.

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. Het Corporate Governance Charter zal periodiek worden herzien in 2026.

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

In toepassing van het principe “comply or explain” m.b.t. deze afwijkingen, is de raad van bestuur van oordeel dat het aanhouden van aandelen van de vennootschap door de bestuurders of door de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur een individuele beslissing moet zijn van de

desbetreffende bestuurder of lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, zodat de gedeeltelijke remuneratie onder de vorm van aandelen van de vennootschap of de verplichting om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden niet als opportuun worden beschouwd door de raad van bestuur.

Interne controle en “corporate governance” bepalingen

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 verslagregels en de boekhoudprocedures, de kwantificatie en de opvolging van de belangrijkste financiële en vastgoedrisico's voor de vennootschap, het onderzoek van de rekeningen, de opvolging van de kasstromen en de kwaliteit van de financiële informatie die op de markt verspreid wordt. Het brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur. Het kan zich over elk

punt buigen dat het nuttig acht.

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

De 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 eindigde op de jaarvergadering in 2025 over het boekjaar 2024. Op voordracht van de raad van bestuur heeft de algemene vergadering van 13 mei 2025 beslist om het mandaat van EY voor nogmaals een periode van drie jaar te verlengen. Als verantwoordelijke partner voor dit mandaat werd de heer Christophe Boschmans aangesteld.

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 2025 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 2025 kwam de **raad van bestuur ("RVB")** zeven keer samen, zowel in de kantoren van de vennootschap als via videoconferentie, 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;
- De opvolging van en aanpassingen aan het meerjaren-business plan en de cash planning;
- De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen over FY2024;
- Het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag over FY 2024;
- 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 2025 en 2026;

- De opstelling van het (statutair) jaarverslag gericht aan de aandeelhouders;
- De kennisname van de adviezen van het Comité voor Onafhankelijke Bestuurders;
- De analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, meer specifiek:
 - een hold or sell analyse van het vastgoed in portefeuille;
 - definancieringsmogelijkheden voor de vennootschappen specifieke projecten van de dochtervennootschappen;
 - onderzoek van de mogelijkheden tot verkoop, verhuur of ontwikkeling van het terrein Bâle;
 - het op punt stellen van het aangepaste 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 coöptatie van een nieuwe onafhankelijke bestuurder.

Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het **audit- en risicocomité ("ARC")** is in 2025 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2024 en deze van het eerste halfjaar van 2025.

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

- De jaarlijkse financiële resultaten over 2024;
- De halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2025;
- 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 via een risico/controle kwadrantenmodel;
- 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 en de herfinanciering van de uitstaande obligatie;
- de ESG-rapportering;

- de periodieke controle van de FSMA en de antwoorden van de vennootschap op de vragenlijst.

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

Het **benoemings- en remuneratiecomité (“BRC”)** is in 2025 drie keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- De variabele vergoedingen 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 2025 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- Het bonusplan 2025 voor de werknemers;
- De vertrekken en aanwervingen;
- De herbenoeming van bestuurders en van de commissaris (advies aan de raad van bestuur) gezien mandaten kwamen te vervallen aan het eind van de algemene vergadering over boekjaar 2024;
- De actualisatie van de delegatie van bevoegdheden;
- De aanstelling van een nieuwe onafhankelijk bestuurder (beoordeling kandidatuur en advies aan de raad van bestuur tot coöptatie) na de neerlegging van een mandaat door een bestuurder.

Het **investeringscomité (“IC”)** is twee keer samengekomen in 2025 om onder andere te beraadslagen over:

- Het businessplan 2025-2030 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 opvolging van de ontwikkeling NETWORKS Gent ATMOS en de constructie;
- De contractonderhandelingen voor een verkoop op plan voor Farys op Veld 5 van The Loop in Gent en de opvolging van de constructie van dit project;
- 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 haalbaarheidsstudie gekoppeld aan een aangepast masterplan;
- De bespreking van een voorstel van overeenkomst tussen sogent en Banimmo voor de verdere ontwikkeling van Veld 12 Oost op The Loop;
- De verlenging van de huurovereenkomst op Raket40;
- De evaluatie van mogelijke investeringsdossiers;
- Een brainstorm over nieuwe projecten.

Het **comité van onafhankelijke bestuurders (“COB”)** is in 2025 twee keer samengekomen.

Een eerste maal om de raad van bestuur te adviseren over de bankfinancieringen voor Espevelo2 NV en Espevelo3 NV bij BNP PARIBAS FORTIS en Belfius voor de projecten NETWORKS Gent ATMOS en Farys en de gevraagde convenanten en waarborgen te verlenen door Banimmo alsook deze te verlenen door referentie-aandeelhouder Patronale Life en de daaruit voortvloeiende verbintenissen en kosten voor Banimmo. Het advies aan de raad van bestuur was positief.

Een tweede maal (verspreid over twee zittingen) om de raad van bestuur te adviseren over de brugfinanciering verleend door referentie-aandeelhouder Patronale Life en de cashplanning van Banimmo voor 2025-2026. In dit dossier kreeg het COB bijstand van een onafhankelijke deskundige. Ook hier was het advies aan de raad van bestuur positief.

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.

Volgende mandaten liepen af aan het eind van de jaarvergadering gehouden in 2025 over het boekjaar eindigend op 31/12/2024:

- ABC-Group NV, vast vertegenwoordigd door de heer Werner Van Walle;
- De heer Jo De Clercq;
- Granvelle Consultants & C° BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Annette Vermeiren;
- A. Schryvers BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Ann Schryvers;
- Liesbeth Keymeulen BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Liesbeth Keymeulen.

Op voordracht van de raad van bestuur heeft de algemene vergadering bovenvermelde mandaten met uitzondering van dat van de heer De Clercq verlengd voor een nieuwe periode van zes jaar. De vennootschap Enisor BV, vast vertegenwoordigd door de heer Jo Clercq werd eveneens benoemd voor een periode van zes jaar.

Deze verlengingen en benoeming werden gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Op voordracht van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de raad van bestuur op 18 november 2025 Elijarah BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Els Vervaecke gecoöpteerd in verderzetting van het mandaat van Mylecke NV, vast vertegenwoordigd door de heer Hendrik Danneels nadat deze laatste zijn mandaat met ingang van dezelfde datum had neergelegd. Elijarah BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Els Vervaecke werd aangesteld als onafhankelijk bestuurder. Deze coöptatie werd gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Op de jaarvergadering te houden in 2026 over het boekjaar eindigend op 31.12.2025 zal de coöptatie van bestuurder Elijarah BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Els Vervaecke te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om deze coöptatie te bevestigen.

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



RAAD VAN BESTUUR

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezig RVB 2025	Aanwezig ARC 2025	Aanwezig IC 2025	Aanwezig BRC 2025
ABC-Group NV (Voorzitter), Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen Vaste vertegenwoordiger: Werner Van Walle	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	2/2	2/2
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter), Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Filip Moeykens	10/05/2022	9/05/2028	6/7	2/3	-	-
Mylecke SA, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: Hendrik Danneels	10/05/2022	18/11/2025	4/4	-	2/2	-
Lares Real Estate BV, Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne	10/05/2022	9/05/2028	7/7	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Liesbeth Keymeulen	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	-	-
André Bosmans Management BV, Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: André Bosmans	10/05/2022	09/05/2028	7/7	-	-	-
Jo De Clercq , Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	4/12/2019	13/05/2025	2/2	-	1/1	-
Granvelle Consultants & C° BV, Van Schoonbekestraat 36 (bus 401) - 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: Annette Vermeiren	13/05/2025	13/05/2031	7/7	2/3	-	2/2
A. Schryvers BV, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: Ann Schryvers	13/05/2025	13/05/2031	7/7	-	2/2	-
Access & Partners BV, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: Didier Malherbe	10/05/2022	9/05/2028	7/7	3/3	-	2/2
Enisor BV, Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen Vaste vertegenwoordiger: Jo De Clercq	13/05/2025	13/05/2031	3/5	-	1/1	-
Elijarah BV, Kapelletjesweg 19, 2280 Grobbendonk Vaste vertegenwoordiger: Els Vervaecke	18/11/2025	9/05/2028	2/2	-	-	-

RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2025

Werner Van Walle

Vaste vertegenwoordiger van ABC-Group NV.

Voorzitter van de raad van bestuur en 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 Business School 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 ca. 25 jaar tijd uitgroeide van een minispeler op de Belgische financiële markt tot het huidige Patronale Life NV.

De volledige Patronale-groep bevat onder meer Patronale Life, een Belgische levensverzekeringsmaatschappij, enkele erkende sociale kredietmaatschappijen, een meerderheidsbelang in Energy Solutions Group (een bedrijf dat investeert in zonnepanelen- en windmolenparken, (snel) laadinfrastructuur en BESS-projecten,), de 100% dochter Patronale Real Estate dat sedert 2014 een logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille uitbouwde en een meerderheidsparticipatie in Banimmo die sedert 2018 wordt aangehouden.

Werner Van Walle is niet-uitvoerend bestuurder van Patronale Life, voorzitter van de raad van bestuur in de vastgoed- en kredietdochters en bestuurder in ESG NV, de dochter actief in hernieuwbare energie.

Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.

Gedelegeerd 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 (nu Nextensa) als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochtermaatschappij. Hij startte zijn loopbaan in de bouw.

Laurent Calonne heeft Banimmo vervoegd in november 2018 als Chief Investment Officer. Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo. Hij is lid van de Raad van Toezicht van Grondbank The Loop NV.

In 2023 volgde hij de Director Climate Journey bij Chapter Zero en Vlerick Business School. Hij is stichtend lid van het Glass House Collective.

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

André Bosmans

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

Bestuurder.

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

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

Hij is bestuurder van verschillende vennootschappen en vzw's (onder meer Grondbank The Loop, VEDIS, Bieënkorf, Alzheimer Dementia Network Belgium, Bosgroep Oost-Vlaanderen enz.), onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpijler van Participatie Maatschappij Vlaanderen en ook lid van de directieraad van Belgian Land.

Hij was tot 22 oktober 2024 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) 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 algemeen afgevaardigde voor externe betrekkingen van AKT (ex- Union Wallonne des Entreprises) 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 stichting van openbaar nut 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 er in 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 was lid van het investeringscomité bij Retail Estates. Ze was tot voor kort aan de slag als zelfstandig consultant in de functie Sr. Development Manager Commercial Real Estate bij Brussels Airport Company.

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.

Jo De Clercq

Vaste vertegenwoordiger van Enisor BV.

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 en voorzitter van de raad van bestuur van Fico. 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.

Els Vervaecke

Vaste vertegenwoordiger van Elijarah BV.

Onafhankelijk bestuurder, lid van het Investeringscomité.
Sedert 2016 CFO van Montea.

Els Vervaecke bouwde haar carrière volledig op binnen de vastgoedsector. Ze startte in audit bij EY, waar ze onder meer vastgoedklanten begeleidde, en groeide vervolgens bij ontwikkelaar Pylos uit van Finance Manager tot CFO Benelux. Als handelsingenieur (UMons) combineert ze sterke analytische expertise met een scherp intuïtief inzicht. Binnen Montea stuurt Els de financiële strategie richting duurzame, transgenerationale waardecreatie: van de sanering van brownfields tot de ontwikkeling van future-proof logistieke warehouses. Onder haar financiële beleid trad Montea, met een portefeuillewaarde van ruim € 3 miljard aan logistiek vastgoed gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland, begin 2025 toe tot de BEL20-index.

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.
Bestuurder.

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.

In 2023 volgde zij de Director Climate Journey bij Chapter Zero en Vlerick Business School. Zij is lid van het investeringscomité van Triginta.

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

Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

COLLEGIAAL ORGAAN VAN DAGELIJKS BESTUUR OP 31 DECEMBER 2025

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 2025, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:



Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.
Chief Executive Officer.

Liesbeth Keymeulen

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.
Chief Operations Officer.

Sven Dumortier

Vaste vertegenwoordiger van Muntovert 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 Engineering Department 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 ontwerpmanagement heeft uitgebouwd en actief was als ontwerpmanager voor de Nieuwe Sluis van Terneuzen.

Hij is co-voorzitter van de commissie Techniek en Duurzaamheid en lid van het de EU-Taxonomy-commissie en van BVS-UPSI. Hij is tevens circulair ambassadeur. Sven Dumortier is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.

Chief Financial Officer

De taken van de Chief Financial Officer (CFO) worden uitgevoerd door een medewerker (en tevens uitvoerend bestuurder en CFO) van de referentie-aandeelhouder Patronale Life via een outsourcingovereenkomst met service levels. In deze overeenkomst worden naast de taken van de CFO en andere financiële taken, ook nog andere diensten geoutsourcet aan Patronale Life. De raad van bestuur van Banimmo ziet ieder jaar nauwlettend toe op de goede uitvoering van deze outsourcingovereenkomst en of de opgenomen service levels wel degelijk werden behaald.

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 geïnformeerd moet 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 tweemaal advies verleend 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 (iedere drie jaar) plaats en werd doorheen 2024 georganiseerd binnen de raad van bestuur en alle ondersteunende comités. De volgende evaluatie zal in 2027 worden georganiseerd.

Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2025 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

Remuneratieverslag

Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2025 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.
 - Voordepersonenbelastmethetdagelijksbestuurheeft 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 van geval tot geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot en met 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 2025 op € 282.750 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	25.500	3.000	6.000		6.000	40.500
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	25.500	3.000	4.500		3.000	36.000
Onafhankelijk bestuurder (tot 13/05/2025)	Jo(han) De Clercq	6.750			3.000	1.500	11.250
Niet-Uitvoerend bestuurder (onafhankelijk van 13/05/2025 tot 18/11/2025)	Enisor BV	15.750			3.000		18.750
Onafhankelijk bestuurder (sedert 18/11/2025)	Elijarah BV	6.750				1.500	8.250
Niet-uitvoerend bestuurder	A. Schryvers BV	25.500			3.000		28.500
Niet-uitvoerend bestuurder	ABC-Group NV	48.000	6.000		3.000		57.000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	24.000		3.000			27.000
Niet-uitvoerend bestuurder (tot 18/11/2025)	Mylecke NV	21.000			3.000		24.000
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	25.500					25.500
							282.750

* 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, € 1.076.280 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- de basisremuneratie bedraagt € 837.278 ex-BTW;
- de variabele remuneratie: € 238.993 ex-BTW;
- pensioen: geen enkel bedrag;
- 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.
- vergoeding voor einde contract: € 0.

Tijdens het boekjaar 2025 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

De prestatiecriteria (of objectieven) waaraan de vergoeding van de uitvoerende bestuurders of personen belast met het dagelijks bestuur werden getoetst, worden opgesteld en geëvalueerd door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De objectieven worden opgesteld op basis van het business plan van de vennootschap en vallen uiteen in vier grote categorieën:

1. **Financiële objectieven** (van de vennootschap) **voor 35%**

Deze KPI is onderverdeeld in 30% voor het netto resultaat en 5% voor operationele kosten. De waarderingen worden buiten deze KPI gehouden, behoudens ingeval van een nul of negatief resultaat waarbij wel rekening gehouden wordt met de waardeschommelingen.

2. **Kwantitatieve objectieven** (het projectmatige) **op korte termijn voor 35%**

Deze KPI is onderverdeeld in “verkoop aan marktconforme voorwaarden”, “ontwikkelingen”, “bouw”, “verhuur”, “financiering”, “nieuwe projecten”, “partnerships”, ESG-topics (die op zich 21% uitmaken van de kwantitatieve objectieven).

3. **Kwalitatieve objectieven** (op korte termijn) **voor 10%**

4. **Kwantitatieve objectieven** (het projectmatige) **op langere termijn voor 20%.**

Uit de evaluatie van deze criteria voor het boekjaar per 31/12/2025 blijkt volgend resultaat:

- Netto resultaat: 120% Behaald, Operationele kosten: 100% behaald
- Kwantitatieve objectieven korte termijn: 69,74% gemiddeld behaald
- Kwalitatieve objectieven korte termijn: 81,82% gemiddeld behaald
- Kwantitatieve objectieven lange termijn: 100,00% gemiddeld behaald
- Totaal gewogen gemiddelde: 93,59%**

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	Totaal
Basisvergoeding	296.862	282.734	257.691	837.278
Variabele vergoeding	85.221	80.447	73.325	238.993
Totaal	382.083	363.181	331.016	1.076.280

Een materiële vergissing in de variabele vergoeding voor het boekjaar dat eindigde op 31/12/2024 werd rechtgezet zodat volgende bijkomende variabele vergoeding zal

worden gefactureerd (75% in maart 2026; de resterende 25% in december 2026):

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	Totaal
Correctie variabele vergoeding over 2024	4.444	4.100	3.839	12.383

De financiële diensten worden, via een overeenkomst gekoppeld aan service levels, geoutsourcet aan referentie-aandeelhouder Patronale Life.

Het bedrag dat in 2025 werd aangerekend voor deze outsourcing van financiële diensten bedroeg € 235.000. Dit bedrag omvat de totaliteit van de diensten; er wordt geen detail opgemaakt. De basis is een forfait van € 180.000 voor Banimmo en € 5.000 per dochteronderneming.

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.

Hieronder worden de gemiddelde jaarlijkse verloningen van de bestuurders en personen belast met het dagelijks bestuur vergeleken met de verloning van de werknemers:

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
gemiddelde jaarlijkse verloning bestuurders (€)	35.344	30.563	31.875	19.500	20.375	21.435
gemiddelde jaarlijkse verloning CODB (management) (€)	358.757	346.659	313.804	316.066	346.883	260.130
hoogste verloning CODB (€)	382.083	373.198	331.838	339.189	314.517	261.956
gemiddelde jaarlijkse bruto verloning werknemers (€)	79.468	86.497	83.107	75.056	84.184	89.140
laagste bruto verloning werknemers (€)	72.629	69.842	68.807	61.944	68.196	63.141
ratio hoogste verloning CODB/laagste bruto verloning werknemer (€)	5,3	5,3	4,8	5,5	4,6	4,1

VERSCHEIDENHEID BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR - DIVERSITEITSBELEID

Banimmo hecht heel veel belang aan gelijke behandeling en gelijke kansen voor alle medewerkers en bestuurders, ongeacht geslacht, leeftijd, handicap, opleidingsachtergrond of beroepservaring, zowel in de dagelijkse werking als bij elke aanwerving en aanstelling. Banimmo heeft daarentegen geen afzonderlijk diversiteitsbeleid opgesteld, wat te verklaren is door de beperkte omvang van de onderneming en de huidige bestuursstructuur. Op 31 december 2025 zijn er 6 mannelijke en 4 vrouwelijke bestuurders, waarmee Banimmo de doelstelling van een minimumvertegenwoordiging van één derde van elk geslacht binnen de raad van bestuur bereikt.

REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter is Jan Gillis 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 nauw verwante personen, teneinde marktmisbruik te voorkomen. In de rapportering van 2026 over het boekjaar 2025 wordt uit voorzorg en ter bescherming van de markt en de externe aandeelhouders de lijst van personen gevoelig uitgebreid. Zo worden ook de leden van de raad van bestuur, het investeringscomité en het directiecomité van referentie-aandeelhouder Patronale Life NV toegevoegd, alsook enkele medewerkers van referentie-aandeelhouder Patronale Life NV, op sleutelposities die toegang hebben tot financiële of andere gevoelige gegevens over Banimmo, zoals daar zijn bepaalde medewerkers uit de departementen investment management, boekhouding, juridische dienst, interne audit en business development. Daarnaast worden ook de personen die met deze betrokkenen hun hoofdverblijfplaats gemeen hebben, opgenomen op de lijst en onderworpen aan de toepasselijke regels ter voorkoming van marktmisbruik.

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

Alle personen vermeld op de PMDR-lijst 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 2025 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.

BEHEERSVERSLAG

RESULTATENREKENING

(in € 000)	2025	2024
Huuropbrengsten	7 477	7 301
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	0	0
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten	7 477	7 301
Kosten van verhuring	-849	- 811
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	0	0
Kosten van de voortgezette activiteiten	-849	- 811
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 628	6 490
Erelonen en beheersvergoedingen	244	219
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	0	0
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-68	2 836
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 878	2 053
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-426	- 425
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-78	- 53
VASTGOEDRESULTAAT	8 178	11 120
Administratieve kosten	-4 452	-4 292
Andere opbrengsten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	3 726	6 828
Financiële kosten	-3 560	-3 623
Financiële opbrengsten	46	210
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-302	- 239
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-206	- 182
Resultaat op andere financiële activa	360	- 118
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64	2 876
Belastingen	-12	73
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN	52	2 949
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	52	2 949
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	841	2 337
- Minderheidsbelangen	-789	612
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	0,07	0,21

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten bedroegen € 7,5 miljoen in 2025, tegenover € 7,3 miljoen in 2024. Deze lichte stijging is hoofdzakelijk het gevolg van indexaties.

De netto eigenaarskosten bedroegen € 848k, een lichte stijging ten opzichte van € 811k in 2024. Dit is het gevolg van een indexatie van de kosten.

Op deze manier zijn de netto huurinkomsten met 2,1% gestegen, namelijk van € 6,5 miljoen naar € 6,6 miljoen.

Er werden geen gebouwen in voorraad verkocht.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een positieve impact van € 1,9 miljoen op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2) deels gecompenseerd door een beperkte negatieve impact van € 68k op de vastgoedbeleggingen (IAS40). De positieve impact is voornamelijk het gevolg van een hogere waardering van de erfpachtrechten van de gronden in Evere.

Onder IFRS 16 werden activa afgeschreven a rato van € 426k.

Het vastgoedresultaat bedraagt € 8,2 miljoen.

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn licht gestegen van € 4,3 miljoen naar € 4,5 miljoen.

Het operationeel resultaat toont een winst van € 3,7 miljoen.

De financieringskost bedraagt € 3,6 miljoen, de netto financiële lasten € 3,5 miljoen tegenover € 3,4 miljoen in 2024.

Het resultaat van de participaties toont een klein verlies van € 206k.

De belastingen bedragen € 12k.

Het boekjaar sluit af met een positief nettoresultaat van € 52k.

BALANS

(in € 000)	2025	2024
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	105 050	100 482
Materiële vaste activa	190	241
Immateriële vaste activa	68	48
Gebruiksrechten van leasingcontracten	3 762	4 133
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	4 891	5 097
Uitgestelde belastingactiva	2 570	34
Langlopende financiële activa	3 791	3 448
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	1 206	1 636
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA	121 528	115 119
KORTLOPENDE ACTIVA		
Gebouwen in voorraad	68 741	46 041
Kortlopende financiële activa	696	696
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 140	5 449
Kortlopende belastingvorderingen	88	172
Kas en kasequivalenten	3 443	3 035
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA	78 108	55 393
TOTAAL ACTIVA	199 636	170 512
EIGEN VERMOGEN		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	38 973	38 132
Eigen vermogen deel van de groep	68 973	68 132
Minderheidsbelangen	1 342	2 132
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	70 315	70 264
PASSIVA		
LANGLOPENDE PASSIVA		
Langlopende financiële schulden	1 750	41 280
Langlopende voorzieningen	65	153
Uitgestelde belastingpassiva	2 550	0
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	0	123
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	3 384	3 905
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	2 283
TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA	7 749	47 744
KORTLOPENDE PASSIVA		
Kortlopende financiële schulden	105 961	39 022
Kortlopende belastingschulden	53	51
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	88	0
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	522	546
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14 919	12 856
TOTAAL KORTLOPENDE PASSIVA	121 572	52 504
TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	199 636	170 512

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De vastgoedbeleggingen (IAS40) kennen een stijging van € 4,6 miljoen om € 105,1 miljoen te bereiken, voornamelijk omwille van een hogere waardering van het erfpachtrecht op het gebouw DVH3 in Evere en de investeringen in 3 gebouwen van NETWORKS Gent ATMOS.

Ook de gebouwen in voorraad (IAS2) kennen een belangrijke stijging van € 22,7 miljoen naar € 68,7 miljoen, eveneens door uitgevoerde investeringen op NETWORKS Gent ATMOS en het gebouw voor Farys.

Het balanstotaal verhoogt daarmee met 17% tot € 199,6 miljoen.

Het eigen vermogen blijft nagenoeg stabiel op € 70,3 miljoen. De 'Net Asset Value' (NAV) of intrinsieke waarde van het aandeel klimt van € 6,06 per aandeel naar € 6,13 per aandeel. Het aandeel noteerde een beurskoers van € 2,84 per 31/12/2025, wat neerkomt op een significante korting van 54% ten opzichte van de NAV.

De financiële schuld op 31/12/2025 bedraagt € 107,7 miljoen.

De netto-financiële schuldgraad stijgt van 45,3%* op 31 december 2024 tot 52,2% eind 2025.

*In het vorig jaarverslag werd 44,9% vermeld. Het verschil is een gevolg van de herkwalificatie van een geblokkeerde rekening in het kader van de financiering op Raket 40 ten bedrage van € 650 k van cash naar financieel actief.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Met bestaande huurder Lightspeed werd een aanvullende huurovereenkomst ondertekend voor een bijkomende kantooroppervlakte van 435 m² en 8 bijkomende parkeerplaatsen in het kantoorgebouw ONE op de Campus NETWORKS op The Loop in Gent.

Deze bijkomende huur van 9 jaar neemt een aanvang op 01/04/2026, datum waarop eveneens de andere door Lightspeed gehuurde ruimtes voor de komende 9 jaar gealigneerd worden. De totale gehuurde ruimte omvat aldus 1.265 m² (682 m² kantoren op verdieping 6 en 435 m² kantoren op verdieping 5, alsook een privaat terras van 148 m² op verdieping 6).

Bijgevolg zijn gebouwen ONE en TWO nu voor 100% verhuurd.

Bij einde looptijd van het bestaande roll-overkrediet heeft Banimmo haar kantoorgebouw NETWORKS Gent ONE & TWO, gelegen op The Loop in Gent, geherfinancierd met een nieuwe 'Green Loan' van € 27 miljoen, afgesloten met BNP Paribas Fortis voor een looptijd van vijf jaar. Deze lening weerspiegelt de volledige bezetting van het gebouw en de duurzame positionering ervan, wat wordt bevestigd door de overeenstemming met de Europese taxonomie en de BREEAM Excellent-certificering. Dankzij deze transactie kan Banimmo de langetermijnfinanciering van dit actief

veiligstellen en past ze in het kader van het actieve en verantwoordelijke beheer van haar vastgoedportefeuille.

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 2025 had de vennootschap een SWAP contract voor het indekken van het 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 2025 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

Buiten de twee voormelde verrichtingen (advies over de bankfinancieringen voor Espevelo2 NV en Espevelo3 NV bij BNP PARIBAS FORTIS en Belfius en advies over de brugfinanciering verleend door referentie-aandeelhouder Patronale Life) waren er in het betrokken boekjaar geen verrichtingen die het voorwerp uitmaakten van de procedure voorzien in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Opgemaakt te Brussel op 24 maart 2026.

FINANCIËLE STATEN

Financiële staten	63
Geconsolideerde resultatenrekening	64
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	65
Geconsolideerde balans	66
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	68
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	71
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	72
Verslag van de commissaris	139
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	144

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	Toelich- tingen	2025	2024
Huuropbrengsten	19	7 477	7 301
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	-
Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten		7 477	7 301
Kosten van verhuring	19	- 849	- 811
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	-	-
Kosten van de voortgezette activiteiten		- 849	- 811
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6 628	6 490
Erelonen en beheersvergoedingen		244	219
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	- 68	2 836
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	1 878	2 053
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten		- 426	- 425
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	- 78	- 53
VASTGOEDRESULTAAT		8 178	11 120
Administratieve kosten	23	-4 452	-4 292
Andere inkomsten		-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		3 726	6 828
Financiële kosten	25	-3 560	-3 623
Financiële opbrengsten	25	46	210
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		- 302	- 239
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	- 206	- 182
Resultaat op andere financiële activa	25	360	- 118
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		64	2 876
Belastingen	26	- 12	73
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN		52	2 949
Resultaat van de beëindigde activiteiten		-	-
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		52	2 949
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		841	2 337
- Minderheidsbelangen		- 789	612
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomstend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		0,07	0,21

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	2025	2024
NETTO RESULTAAT	52	2 949
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	52	2 949
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	841	2 337
- Minderheidsbelangen	- 789	612

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2025.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	Toelich- ting	2025	2024
ACTIVA			
LANGLOPENDE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	6	105 050	100 482
Materiële vaste activa	7	190	241
Immateriële vaste activa		68	48
Gebruiksrechten van leasingcontracten	12	3 762	4 133
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	4 891	5 097
Uitgestelde belastingactiva	16	2 570	34
Langlopende financiële activa	9	3 791	3 448
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	10	1 206	1 636
TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA		121 528	115 119
KORTLOPENDE ACTIVA			
Gebouwen in voorraad	11	68 741	46 041
Kortlopende financiële activa*	9	696	696
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen verbonden aan de activiteiten	10	5 140	5 449
Kortlopende belastingvorderingen		88	172
Kas en kasequivalenten*	13	3 443	3 035
TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA		78 108	55 393
TOTAAL ACTIVA		199 636	170 512

*Herclassificatie van een financiële belegging

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 werd een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder Kas en kasequivalenten. Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geclassificeerd onder Kortlopende financiële activa. De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

(in € 000)	Toelich- tingen	2025	2024
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	14	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves		38 973	38 132
Eigen vermogen deel de groep		68 973	68 132
Minderheidsbelangen		1 342	2 132
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		70 315	70 264
VERPLICHTINGEN			
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Langlopende financiële schulden	15	1 750	41 280
Langlopende voorzieningen	17	65	153
Uitgestelde belastingpassiva	16	2 550	-
Langlopende financiële derivaten	15	-	123
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		3 384	3 905
Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	-	2 283
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		7 749	47 744
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Kortlopende financiële schulden	15	105 961	39 022
Kortlopende belastingschulden		53	51
Kortlopende voorzieningen	17	29	29
Kortlopende financiële derivaten	15	88	-
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		522	546
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	14 919	12 856
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		121 572	52 504
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN		199 636	170 512

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2025.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	Toelich- tingen	2025	2024 aangepast	2024 gepubliceerd
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN				
NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP		841	2 337	2 337
NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN (1)		- 789	612	612
- Belastingen	26	12	- 73	- 73
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	21	68	-2 836	-2 836
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	12	426	425	425
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa (3)	9	- 360	118	118
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (4)	21	-1 878	-2 053	-2 053
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen		-	126	126
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	7	6	6
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		18	20	20
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van gebouwen		419	259	259
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (5)	8	206	182	182
- Interestkosten	25	3 898	4 010	4 010
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	- 46	- 210	- 210
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de financiële derivaten (6)	25	- 37	- 149	- 149
NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL		2 785	2 774	2 774
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>				
Verwerving van gebouwen in voorraad*		-	-2 274	-2 792
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (7)		-20 822	-11 940	-11 940
Handelsvorderingen en andere vorderingen*		321	408	295
Handelsschulden en andere schulden*		- 219	4 615	4 619
Vorzieningen (8)		- 88	- 90	- 90
KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-18 023	-6 507	-7 134
Betaalde belastingen		2	- 193	- 193
Ontvangen belastingen		85	33	33
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-17 936	-6 668	-7 294

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	Toelich- tingen	2025	2024 aangepast	2024 gepubliceerd
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (9)		-4 636	-12 914	-12 914
Aankoop van materiële vaste activa		- 11	- 4	- 4
Aankoop van immateriële vaste activa		- 39	- 21	- 21
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	- 30	- 30
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures*		18	19	780
Overdrachten/terugbetalingen van andere financiële vaste activa (3)		-	23	23
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		-4 668	-12 927	-12 166
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nieuwe leningen (10)		65 501	-	-
Terugbetaling van leningen (11)		-1 580	-1 580	-1 580
Uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten)*		0	12 000	11 866
Terugbetaling van obligatie (12)		-36 700	-	-
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten 2)		- 547	- 573	- 573
Verhoging termijnrekeningen**		-	- 650	-
Betaalde intresten		-3 711	-4 001	-4 001
Ontvangen/(betaalde) interesten op derivaten		3	271	271
Andere ontvangen interesten		46	210	210
NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN		23 012	5 677	6 193
Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten		408	-13 917	-13 267
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	13	3 035	16 952	16 952
Netto toestand van de kas en de kasequivalenten einde van het jaar**	13	3 443	3 035	3 685

Opmerking over de verschillen tussen de gepubliceerde cijfers en de aangepaste vergelijkende cijfers

*Effecten in verband met de overname van Espevelo 3

De vergelijkende bedragen voor 2024 zijn aangepast om de presentatie van de effecten in verband met de overname van Espevelo 3 te corrigeren. In de gepubliceerde rekeningen werd het verdwijnen van een intragroep-vordering op de consolidatiedatum ten onrechte weergegeven als een kasstroom ("Terugbetaling van leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen"), terwijl het slechts een consolidatie-eliminatie betreft die geen kasstroom genereert.

De aanpassingen hebben ook betrekking op de correcte verwerking van de schuld aan de voormalige aandeelhouders in de overnamekosten. De verschillen tussen de gepubliceerde cijfers en de aangepaste cijfers in de vergelijkende tabel zijn het gevolg van deze herclassificaties.

*Herclassificatie van een financiële belegging

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 werd een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder "Kas en kasequivalenten". Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geclassificeerd onder "Korlopende financiële activa" in de rubriek "Kortetermijn-leningen".

De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

Deze correcties hebben geen invloed op het resultaat of het eigen vermogen, maar alleen op de classificatie van de kasstromen.

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2025.

Voor 2025:

- (1) De rubriek "(Winsten) / verliezen op reële waarde van vastgoedbeleggingen" heeft betrekking op een waardevermindering van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS en van het gebouw NETWORKS Forest, en op een waardevermeerdering van de gebouwen Da Vinci H3 en NETWORKS Gent ONE & TWO (zie toelichting 6).
- (2) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetalingen van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" hebben betrekking op de toepassing van IFRS 16 (zie toelichting 12).
- (3) De rubrieken "(Winsten)/verliezen op reële waarde van andere financiële activa" en "Verkoop/terugbetalingen van andere langlopende financiële activa" hebben betrekking op de waardering van de Atlantic House-grondcertificaten (zie toelichting 9).
- (4) De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op vastgoed in voorraad" heeft betrekking op waardevermeerderingen op de gebouwen: Bâle, Da Vinci H2, Raket 40 en Da Vinci H5 en op een waardevermindering op het gebouw SDEC Charleroi (zie toelichtingen 11 en 21).
- (5) De rubriek "Aandeel in het verlies/(de winst) van joint ventures en geassocieerde ondernemingen" heeft betrekking op het resultaat van de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop (zie toelichting 8).
- (6) De rubriek "(Winsten)/verliezen op reële waarde van derivaten" heeft betrekking op een afdekkingstransactie van de rentelasten op de lening die is aangegaan voor de financiering van de gebouwen NETWORKS Gent ONE & TWO (zie toelichting 25).
- (7) De rubriek "Investeringsuitgaven voor gebouwen in voorraad" heeft voornamelijk betrekking op de bouwwerkzaamheden van de gebouwen Exos en Ionos van het project NETWORKS Gent ATMOS en op de bouwwerkzaamheden van het gebouw Farys (zie toelichting 11).
- (8) De rubriek 'Voorzieningen' heeft betrekking op het vervallen van de huurwaarborg op het voormalige gebouw Alma Court (toelichtingen 17 en 22).
- (9) De rubriek 'Investeringsuitgaven op vastgoedbeleggingen' heeft voornamelijk betrekking op de bouwwerkzaamheden van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS (zie toelichting 6).
- (10) De rubriek 'Nieuwe leningen' heeft enerzijds betrekking op het aangaan van bankleningen voor de gebouwen Exos, Ionos, Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS en op het gebouw Farys en anderzijds op het aangaan van een algemene kredietlijn bij de referentieaandeelhouder Patronale Life (zie toelichtingen 15 en 32).
- (11) De rubriek "Terugbetalingen van leningen" heeft betrekking op een contractuele aflossing van de financieringslening voor het gebouw Raket 40 en op een contractuele aflossing van de financieringslening voor het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO (zie toelichting 15).
- (12) De rubriek 'Terugbetalingen van obligaties' heeft betrekking op de volledige terugbetaling op de vervaldag van de obligatielening uitgegeven op 2 december 2020 (zie toelichtingen 15 en 32).

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 2024		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 816
Resultaat van het boekjaar 2024					2 337		2 337	612	
Verwerving aandeel derden								499	
Andere					-		-	-	
SALDO PER 31 DECEMBER 2024		30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264
Resultaat van het boekjaar 2025					841		841	- 789	
Verwerving aandeel derden								- 1	
Andere					-		-		
SALDO PER 31 DECEMBER 2025		30 000	392	-1 843	40 424	-	68 973	1 342	70 315

De toelichtingen 1 tot 35 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2025.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

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 zijn, naar aanleiding van een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten van Patronale Life SA op alle uitstaande aandelen van Banimmo, in totaal 6.828.447 aandelen op het bod ingebracht. Bijgevolg bezat Patronale Life, na de daadwerkelijke eigendomsoverdracht van de in het bod ingebrachte aandelen, 6.828.447 aandelen in Banimmo, d.w.z. 60,13% van het totale aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, en heeft het daarmee de zeggenschap over de vennootschap verworven. Op 31 december 2025 bezat Patronale Life 5.658.614 aandelen op naam en 1.590.337 gedematerialiseerde effecten, wat overeenkomt met een deelneming van 63,83%. Aangezien er in de vennootschap een enkelvoudig stemrecht geldt (één aandeel geeft recht op één stem), blijft Patronale Life effectieve zeggenschap uitoefenen over Banimmo. Deze zeggenschap wordt versterkt door de aanwezigheid, binnen de raad van bestuur en zijn comités, van bestuurders die door Patronale Life zijn aangewezen. De voorzitters van de raad van bestuur, het audit- en risicocomité en het benoemings- en remuneratiecomité zijn allen bestuurders die door Patronale Life zijn voorgedragen.

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 56.574 m² aan verhuurde oppervlakte en een te ontwikkelen reserve van ongeveer 280.000 m².

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen (“International Financial Reporting Standards”), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 24 maart 2026 en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 12 mei 2026.

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 2025 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 IC (“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 2025.

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 goedgekeurde en die sedert 2025 van toepassing zijn:

Verschillende andere aanpassingen en interpretaties treden voor het eerst in werking in 2025, 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 2025:

- Aanpassing van IAS 21 – “Effecten van wisselkoerswijzigingen”, getiteld “Geen convertibiliteit” – gepubliceerd door de IASB op 15 augustus 2023, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2025.

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 IFRS 7 – ‘Financiële instrumenten: informatievervalsing’, getiteld ‘Contracten die verwijzen naar natuurgebonden elektriciteit’ – gepubliceerd door de IASB op 18 december 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2026;
- Aanpassing van IFRS 7 – “Financiële instrumenten: informatievervalsing”, getiteld “Classificatie en waardering van financiële instrumenten” – gepubliceerd door de IASB op 30 mei 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2026;
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, getiteld “Contracten die verwijzen naar natuurgebonden elektriciteit” – gepubliceerd door de IASB op 18 december 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2026;
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, getiteld “Classificatie en waardering van financiële instrumenten” – gepubliceerd door de IASB op 30 mei 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op

- Europees niveau vanaf 1 januari 2026;
- Jaarlijkse verbeteringen – deel 11 – gepubliceerd door de IASB op 18 juli 2024, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2026.

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 informatievervalsing 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;
- Aanpassing van IAS 21 – “Effecten van wisselkoerswijzigingen”, getiteld “Geen convertibiliteit” – gepubliceerd door de IASB op 15 augustus 2023, goedgekeurd door de EU en van toepassing op Europees niveau vanaf 1 januari 2025.

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, 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 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 aankoopprijs of bouwkost, 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 huurgelden.

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.

In overeenstemming met IAS 40 en IFRS 16 kan een entiteit als lessee een recht om een vastgoedbelegging te gebruiken opnemen indien dit recht voortvloeit uit een leaseovereenkomst en indien het actief bedoeld is om huurinkomsten of een meerwaarde te genereren. Herclassificatie als 'vastgoedbelegging' is alleen mogelijk in geval van een verandering in het gebruik die gerechtvaardigd is door objectieve feiten en omstandigheden, in overeenstemming met de paragrafen 57 en 58 van IAS 40. Deze veranderingen kunnen het volgende omvatten:

- de aanwijzing van een onroerend goed dat voorheen door de eigenaar werd gebruikt, voor verhuur;
- het behoud van een actief dat oorspronkelijk bestemd was voor verkoop om huurinkomsten te genereren;
- de herbestemming van een gebouw in aanbouw dat bestemd was voor bewoning door de eigenaar, voor beleggingsdoeleinden;
- of elke andere substantiële wijziging ten opzichte van het oorspronkelijk beoogde gebruik.

Deze wijzigingen zijn indicatoren, maar de herclassificatie hangt ook af van de strategie van het bestuursorgaan om de werkelijke intentie weer te geven om het gebouw te behouden voor het genereren van huurinkomsten of het realiseren van meerwaarden op lange termijn.

In dat geval wordt het actief uit hoofde van het gebruiksrecht initieel opgenomen in overeenstemming met IFRS 16 en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde in overeenstemming met IAS 40, waarbij wijzigingen in het resultaat worden opgenomen.

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 geassocieerd 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 geassocieerd kan worden in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en wordt dit gewaardeerd aan reële waarde.

D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa, 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 bouwonderneming waarop IFRS 15 van toepassing zou zijn met betrekking tot contracten met klanten.

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 plaatsvindt. 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 leasingcontracten.

I. Waardeverliezen op materiële en immateriële vaste activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) 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. Met het oog op de beoordeling van een mogelijke waardevermindering worden de activa gehergroepeerd in kasstroomgenererende eenheden (KGE's). Een KGE is de kleinste groep activa die kasstromen genereert die grotendeels onafhankelijk zijn van de kasstromen uit andere activa of groepen activa, overeenkomstig IAS 36.

De identificatie van de KGE's is uitsluitend gebaseerd op de kasstromen die door de activa worden gegenereerd, zonder rekening te houden met de uitgaande kasstromen. Indien het mogelijk is, zal deze waardering voor elk individueel actief gebeuren. Voor de activa die een waardeverlies hebben ondergaan, wordt de eventuele terugnemering van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum nagezien.

J. Financiële activa

Financiële activa die onder het toepassingsgebied van IFRS 9 vallen, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, indien van toepassing verhoogd met direct toerekenbare transactiekosten (behalve voor activa opgenomen aan reële waarde via het resultaat).

Na de initiële opname zijn de classificatie en waardering van financiële activa afhankelijk van:

- het economische model waarin het actief wordt aangehouden;
- de kenmerken van de contractuele kasstromen (SPPI-test), d.w.z. dat de kasstromen uitsluitend uit hoofdsom- en rentebetalingen mogen bestaan.

Dus:

- Afgeschreven kostprijs: activa die worden aangehouden in een model dat gericht is op het innen van contractuele kasstromen en dat voldoet aan de SPPI-test, worden gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs.
- Reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat: activa die worden aangehouden in een model dat gericht is op het innen van contractuele kasstromen en verkoop, en die voldoen aan de SPPI-test, worden gewaardeerd tegen reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat.
- Reële waarde via het resultaat: activa die niet voldoen aan de SPPI-test of die worden aangehouden in een ander economisch model, worden gewaardeerd aan reële waarde via het resultaat. Voor eigenvermogensinstrumenten kan de Groep bij de verwerving onherroepelijk kiezen voor een waardering aan reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat. Bij gebrek daaraan worden ze gewaardeerd aan reële waarde via het resultaat.

K. Handelsvorderingen en andere activa verbonden aan de activiteiten

Vorderingen worden bij hun eerste opname gewaardeerd tegen hun nominale waarde en vervolgens gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs, d.w.z. tegen de verdisconteerde waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer het effect van de discontering niet significant is), in overeenstemming met IFRS 9. Bij de eerste opname van de vordering wordt een voorziening voor verwachte kredietverliezen aangelegd volgens de vereenvoudigde methode van verwachte kredietverliezen (Expected credit loss - ECL) zoals bepaald in de norm.

Deze voorziening weerspiegelt de verwachte verliezen over de looptijd van de vorderingen, op basis van historische, actuele en toekomstgerichte informatie (met inbegrip van macro-economische factoren).

De waardering wordt collectief uitgevoerd aan de hand van een voorzieningenmatrix op basis van de ouderdom van de vorderingen en aangepast aan de economische vooruitzichten.

Vorderingen met een aanzienlijk verhoogd kredietrisico of die in gebreke zijn, worden individueel geanalyseerd.

De voorziening wordt op elke balansdatum opnieuw beoordeeld op basis van de beschikbare informatie en de economische vooruitzichten.

Vooruitbetaalde kosten en opbrengsten worden opgenomen als overige activa uit bedrijfsactiviteiten.

L. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, caps, floors) om haar blootstelling aan het renterisico verbonden aan haar financieringsactiviteiten te beheren.

Derivaten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens op elke balansdatum geherwaardeerd tegen reële waarde.

De Groep past geen hedge accounting toe in de zin van IFRS 9. Bijgevolg worden alle variaties in de reële waarde van derivaten onmiddellijk opgenomen in het financieel resultaat.

Derivaten worden opgenomen als kortlopende of langlopende activa of passiva, afhankelijk van hun resterende looptijd.

M. Kas en kasequivalenten

De kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare bankdeposito's en zeer kortlopende beleggingen met een looptijd van drie maanden of minder vanaf de datum van verwerving door de Groep, en met een verwaarloosbaar risico op waardeverandering. Negatieve bedragen op bankrekeningen worden in de balans opgenomen onder de financiële schulden in de kortlopende verplichtingen.

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.

O. Financiële schulden

Financiële schulden worden initieel opgenomen tegen hun reële waarde, verminderd met de direct toerekenbare transactiekosten. Deze kosten worden opgenomen in de berekening van de afgeschreven kostprijs en worden afgeschreven over de looptijd van de verplichting volgens de effectieve-rentemethode, in overeenstemming met IFRS 9 §5.1.1.

Deze schulden worden vervolgens gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs, d.w.z. tegen de verdisconteerde waarde van de te betalen kasstromen (behalve wanneer het effect van de discontering niet significant is). Elk verschil tussen het initiële bedrag (inclusief transactiekosten) en de aflossingswaarde wordt opgenomen in het resultaat over de looptijd van de lening volgens de effectieve-rentemethode.

Financiële schulden worden geclassificeerd als kortlopende verplichtingen, tenzij hun looptijd langer is dan twaalf maanden of wanneer de Groep een onvoorwaardelijk recht heeft om de aflossing van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de balansdatum. In dat geval worden deze verplichtingen geclassificeerd als langlopende verplichtingen.

P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden die overeenstemmen met de leasecontracten, waarvan de gebruiksrechten op de actiefzijde zijn opgenomen (zie: “Gebouwen en vastgoedbeleggingen”, “materiële vaste activa” en “gebruiksrechten van leasecontracten”), worden op de passiefzijde van de balans opgesplitst tussen “Niet-courante schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasecontracten” en “Courante schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasecontracten”.

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 herwaarden 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. 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. Uitgestelde belastingen worden geboekt 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.

S. 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".

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 voorzorg 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.

T. Voorzieningen

Er worden 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 tijdswaarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

U. Huurovereenkomsten

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 (alsook 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.

V. 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.

Gezien de specifieke kenmerken van de activiteit van vastgoedontwikkelaar, kan de opname van de opbrengsten in de resultaten gebeuren in functie van de vooruitgang van de constructie, overeenkomstig IFRS 15 (Opbrengsten uit gewone activiteiten uit hoofde van contracten met klanten - Verplichtingen tot levering die geleidelijk worden nagekomen) of op een bepaald moment in de tijd op het moment van de daadwerkelijke overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom van de gebouwen aan de koper overeenkomstig IFRS 15 (Opbrengsten uit gewone activiteiten uit hoofde van contracten met klanten - Verplichtingen tot levering die op een bepaald moment worden nagekomen).

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 uit de verkoop van gebouwen omvatten het contractueel vastgelegde bedrag van de vergoeding en variabele bedragen zoals wijzigingen in de werkzaamheden, claims en prestatiepremies.

In overeenstemming met IFRS 15 worden deze variabele bedragen alleen als opbrengsten opgenomen voor zover het zeer waarschijnlijk is dat er geen significante daling van het cumulatieve bedrag van de opgenomen opbrengsten zal plaatsvinden wanneer de onzekerheid is weggenomen.

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 boekend.

W. 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.

X. 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 en 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.

Y. 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 algemene 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 groeivoorzichten.

Sinds 2022 hebben verschillende factoren zoals de inflatie en stijgende rentevoeten bijgedragen aan het stijgen van de vastgoedrendementen. Dit heeft tot resultaat dat vastgoed in het algemeen aan waarde heeft verloren en dat investeerders andere opportuniteiten zoeken. Ontwikkelen werd ook duurder door onder andere gestegen bouwkosten en hogere financieringskosten.

De algemene economische vertraging zorgt ook voor een daling van de vraag naar bijvoorbeeld kantoren. Dit leidt tot grotere huurleegstand in de bestaande portefeuilles en een moeilijke take-up of verkoop van nieuwe projecten.

De laatste jaren heeft dit geleid tot een negatieve impact op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivoorzichten 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).

Het is uiteraard ook afwachten wat de gevolgen van de geopolitieke situatie op heden zullen zijn op de economische factoren.

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 en voor een groot deel de vaste kosten dragen;
- Projecten van reeds gecommmercialiseerde activa (voorverkocht of voorverhuurd) die een toekomstige rendabiliteit garanderen;
- Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

a) Risico van gewijzigde omstandigheden

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.

Het wordt belangrijker om voor grotere projecten bestaande uit deelprojecten regelmatig de eerdere gemaakte assumpties en inschattingen ter herbekijken en waar nodig de projecten bij te sturen.

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.

Elk project wordt ontwikkeld binnen de lijnen van een haalbaarheidsstudie die door de Raad van Bestuur wordt goedgekeurd. De parameters van de haalbaarheidsstudie omvatten zowel de verwachte opbrengsten, de gebudgetteerde kosten als de timing. De kosten worden in detail opgevolgd in de Cost Control Reporting die periodiek aan het Audit- en Risicocomité en de Raad van Bestuur wordt gerapporteerd. Bij afwijkingen ten gevolge evoluties in de vastgoedmarkt (bv. verwachte verhuur/verkooprijzen, stijgingen van de bouwcost) wordt indien nodig de haalbaarheidsstudie aangepast en opnieuw goedgekeurd door de raad van bestuur.

Teneinde het risico op bouwcoststijgingen te beperken

worden zoveel als mogelijk contracten met vaste prijzen afgesloten met de aannemers en onderaannemers. Eveneens zal men verkoopprijzen en verhuurprijzen koppelen aan bouwcostprijsherzieningsindexen of algemene indexen nog tijdens de ontwikkeling van projecten.

b) Tijdsrisico

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat en bijgevolg mogelijks 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 traditioneel veroorzaakt worden door een groot aantal externe factoren zoals weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz...) bij de onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers, een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie of uitgestelde opleveringen.

Bijkomend duurt het vergunningstraject vandaag veel langer en met een groter risico op beroepsprocedures.

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er is een intern controleproces om de planning strikt op te volgen, al dan niet in combinatie met een opvolging door externe project managers. De Groep negotieert contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout.

Garanties naar de klant toe qua termijnen wordt back-to-back opgelegd aan de aannemers.

c) milieurisico's

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.

In de portefeuille is geen betekenisvolle aanwezigheid van vervuilde grond of andere milieu-impacterende elementen die daartoe aanleiding zouden geven.

d) Krediet- en Solvabiliteitsrisico's

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...

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten.

De gestelde bankgaranties dekken doorgaans 6 maanden van de huur. Op deze manier zijn de verwachte huurbedragen niet volledig gedekt.

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.

Het permanent up-to-date houden van een ageing balance die ook aan het Audit- en Riskcomité wordt gerapporteerd, laat toe om snel in te spelen op achterstallige betalingen en mogelijke problemen bij de huurders.

De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is klein (zie toelichting 10).

e) Duurzaamheidsrisico's

In het impactrapport wordt uitvoerig beschreven hoe de projecten al dan niet voldoen aan de huidige wetgeving en toekomstige duurzaamheidsdoelstellingen. De nodige tools en KPI's werden opgezet om voor alle projecten te meten of aan de doelstellingen is voldaan. Dit zowel voor de nationale of regionale vereisten (E-waardes, energieprestaties, ...), Europese vereisten (EU Taxonomy) als gangbare commerciële vereisten (BREEAM, Well, ...).

De analyses laten ons toe om te besluiten dat er in de portefeuille geen risico's verbonden zijn aan het niet-conform zijn.

f) Concentratierisico's

De portefeuille van de groep bestaat in grote mate uit twee grondposities: haar deelneming in Grondbank The Loop in Gent, en een terrein in Charleroi.

De grondenportefeuille op The Loop is gemengd en omvat naast kantoren ook retail, shorts-stay, publieke functies, leisure en een grote residentiële component. Op Veld 12 Oost zal bijvoorbeeld worden aangevat met een retailontwikkeling en wellicht een publieke functie. Ook in Charleroi is het project gemengd met een

meerderheid aan residentiële ontwikkeling maar ook retail en kantoren.

Op deze manier is het middellange en langetermijnpotentieel voldoende gediversifieerd.

Banimmo zal verder blijven diversifiëren bij het bekijken van nieuwe opportuniteiten.

C. Financiële risico's**a) 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 tracht de Groep zich te verzekeren 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 2025 op:

- bankkredietlijnen met een totale nominale waarde van € 58,0 miljoen;
 - een achtergestelde lening bij de referentieaandeelhouder Patronale Life met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen;
 - een kredietlijn bij de referentieaandeelhouder Patronale Life met een totale nominale waarde van € 33,8 miljoen.
- De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 52,23% van het balanstotaal eind 2025.

Op 31 december 2025 was het grootste deel van de financiering op korte termijn. Bovendien was daarvan bijna de helft door de meerderheidsaandeelhouder gefinancierd. In het eerste kwartaal van 2026 werd een nieuwe kredietlijn van € 27 mio voor de gebouwen NETWORKS Gent ONE & TWO bekomen voor een periode van 5 jaar. De kredietlijn van € 40 mio voor de financiering van NETWORKS Gent ATMOS en het gebouw voor Farys zal in 2026 worden terugbetaald met de opbrengsten van de verkoop van het gebouw voor Farys. Op die manier zullen de kortlopende financieringen beperkt zijn tot diegene die zijn verleend door de meerderheidsaandeelhouder, die de Groep blijft steunen.

De Banimmo Groep wenst desalniettemin haar financieringsbronnen verder te diversifiëren, meer bepaald door projectfinancieringen en de herfinanciering van bepaalde bestaande gebouwen en gronden.

b) Renterisico

In 2025 is het grootste deel van de financiering van de Groep afgesloten tegen een variabele rentevoet, waardoor de Groep blootgesteld is aan het risico van renteschommelingen. Om deze volatiliteit te beperken, worden kredieten met variabele rentevoet en een lange oorspronkelijke looptijd doorgaans afgedekt met passende afdekkingsproducten (zoals rentederivaten), waardoor de toekomstige financieringskosten geheel of gedeeltelijk kunnen worden veiliggesteld.

Het beleid van de Groep bestaat erin de marktomstandigheden en de opportuniteit van het gebruik van afdekkingen systematisch te evalueren om een optimaal beheer van het renterisico te garanderen.

De potentiële impact van een renteschommeling op de financiële lasten en op de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt weergegeven in toelichting 25.

Een indirect gevolg van de rentestijging is het stijgen van de verwachte vastgoedrendementen. Dit wijdverspreide fenomeen is sinds 2023 bekend en resulteert in lagere vastgoedwaarderingen, hogere ontwikkelingskosten (waaronder financieringskosten) en verminderde marges. Deels wordt dit opgevangen door verhoogde huurtarieven doch deze inhaalbeweging is van lange adem.

c) Wisselkoersrisico

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

D. 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.

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.

Het brutobedrag van de uitstaande aandeelhoudersleningen aan deze entiteiten is weergegeven op pagina 130 (toelichting 32). Er worden geen kredietverliezen verwacht. Er zijn geen andere significante risico's verbonden aan de joint ventures en geassocieerde ondernemingen.

E. Concrete risico's

a) 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 tot nu toe 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.

Weliswaar is bij de verlenging van het huurcontract van Electrolux op Raket 40 tot 2035 een vermindering van de huuroppervlakte voorzien.

Op NETWORKS Forest, is ook kans op grotere leegstand vanaf 2028. Er wordt onderzocht hoe het gebouw kan worden verduurzaamd om bestaande huurders te behouden en nieuwe aan te trekken.

Huurder Equans op DaVinci H5 zal zijn contract in 2029 niet verlengen. Er wordt getracht een koper voor het gebouw te vinden.

b) 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 inkrimpemde markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 2.510 m² leegstand in kantoren op NETWORKS Forest en de 2.586 m² kantoren (vanaf 1/06/2026) in RAKET 40. Zoals eerder gezegd wordt onderzocht hoe het gebouw NETWORKS Forest kan worden verduurzaamd om nieuwe huurders aan te trekken.

Het pas opgeleverde kantoorproject NETWORKS Gent Atmos (5 gebouwen, 16.666 m²) is op heden slechts voor 8% verhuurd. Ondanks een beperkte leegstandsgraad en een beperkt aanbod aan nieuwe duurzame kantoren in het Gentse is de vraag naar nieuwe kantoren quasi volledig stilgevallen in 2025. Nu er eerste tekenen van hernieuwde vraag is, is men hoopvol dat de onmiddellijk beschikbare gebouwen zullen kunnen worden verhuurd.

c) Risico op verhuur of verkoop 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 recent ontwikkeld bij Banimmo: NETWORKS Gent ATMOS is een project van 5 nieuwe kwaliteitsgebouwen. 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 een zeer goede locatie.

Twee van de 5 gebouwen worden te koop aangeboden. Net zoals bij de verhuur is er op heden weinig vraag maar is er begin 2026 meer interesse dan in 2025.

Er worden andere niet-speculatieve ontwikkelingen in de steiger gezet zowel in Gent als in Charleroi. Het betreft hier retail, een hotel, een multifunctioneel gebouw met publiek karakter en residentiële ontwikkelingen. Deze bestemmingen lijden minder onder de economische situatie waar de kantorenmarkt het slachtoffer van is. Er is dus een grotere interesse merkbaar voor deze producten.

d) Risico op verkoop van verhuurde gebouwen in de portefeuille

De verhuurde gebouwen Raket 40 in Haren en DVH5 op de Schiphollaan in Evere worden actief te koop aangeboden, aan marktconforme voorwaarden die gealigneerd zijn op de actuele reële waarden. Weliswaar is de liquiditeit van bestaande en oudere kantoorgebouwen in de Brussels periferie zeer laag en mag men zich verwachten aan een lang proces met een beperkt aantal kandidaten. Ondertussen genereren deze gebouwen huurinkomsten en dragen ze bij tot het resultaat.

In toelichting 11 gaan we in op de mogelijke schattingsonzekerheden die in het volgende boekjaar tot een materiële aanpassing van de boekwaarde kunnen leiden.

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 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 2025 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%, gevalideerd door de expert;
 - 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. In toelichting 11 gaan we in op de mogelijke schattingonzekerheden die in het volgende boekjaar tot een materiële aanpassing van de boekwaarde kunnen leiden.
- 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 waardebeoordeling 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).
- 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;
- 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.

Werkwijzen en hypothesen gebruikt om de reële waarde te bepalen, per type van aangewende techniek:

31/12/2025

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
Financiële activa gewaar- deerd aan reële waarde via resultaat	9	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	1 140	1 140	niveau 2	1 140
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	10	-	-	3 521	3 521	niveau 2	3 521
Andere vorderingen (1)	10	-	-	105	105	niveau 2	105
Kas en kasequivalenten	13	-	-	3 443	3 443	niveau 1	3 443
TOTALEN		3 301	-	8 209	11 510		11 510

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

Te vergelijken met vorig jaar:

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
Financiële activa gewaar- deerd aan reële waarde via resultaat	9	2 940	-	-	2 940	niveau 3	2 940
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	1 158	1 158	niveau 2	1 158 ⁽²⁾
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	-	-	3 035	3 035	niveau 1	3 035 ⁽²⁾
TOTALEN		2 940	-	8 297	11 237		11 237

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

(2) Herclassificatie van een financiële belegging

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 werd een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder "Kas en kasequivalenten". Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geclassificeerd onder "Kortlopende financiële activa" in de rubriek "Kortetermijn-leningen".

De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

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.

De onderstaande tabellen geven niet-verdisconteerde bedragen weer.

31/12/2025

FINANCIËLE PASSIVA		Boekwaarden			Reële waarden	
(in € 000)	Toelichtingen	Passiva in reële waarde	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	12	-	-	-	niveau 2	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	58 308	58 308	niveau 2	58 308
Emprunts auprès des entreprises liées	15	-	15 438	15 438	niveau 2	15 297
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	15	-	33 959	33 959	niveau 2	33 819
Ontvangen waarborgen	18	-	129	129	niveau 2	129
Financiële derivaten	15	88		88	niveau 2	88
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten		-	3 906	3 906	niveau 2	3 906
Leveranciers en andere schulden (1)	18	-	12 914	12 914	niveau 2	12 914
TOTALEN		88	124 653	124 742	niveau 2	124 461

(1) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.

Te vergelijken met vorig jaar:

31/12/2024

FINANCIËLE PASSIVA		Boekwaarden			Reële waarden	
(in € 000)	Toelichtingen	Passiva in reële waarde	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hiërarchie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	12	-	36 819	36 819	niveau 2	36 819
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	27 861	27 861	niveau 2	27 861
Ontleningen bij verbonden ondernemingen	15	-	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 bouwovereenkomsten		-	4 452	4 452	niveau 2	4 452
Leveranciers en andere schulden (1)	18	-	13 186	13 186	niveau 2	13 173
TOTALEN		123	98 060	98 183	niveau 2	98 170

(1) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.

FINANCIËLE PASSIVA

Vervaldagen op 31/12/2025

(in € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ 5 jaar
Obligatieleningen	-	-	-	-	-	-
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	56 558	500	500	500	250	-
Ontleningen bij verbonden ondernemingen	15 438	-	-	-	-	-
Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	33 959	-	-	-	-	-
Ontvangen waarborgen	129	-	-	-	-	-
Financiële derivaten	88	-	-	-	-	-
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van bouwovereenkomsten	498	468	409	390	373	1 767
Leveranciers en andere schulden (1)	12 914	-	-	-	-	-
	119 584	968	909	890	623	1 767
TOTALEN			124 742			

Te vergelijken met vorig jaar:

FINANCIËLE PASSIVA

Vervaldagen op 31/12/2024

(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
Ontleningen bij verbonden ondernemingen	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 (1)	13 186	-	-	-	-	-
	52 874	40 052	1 121	968	909	2 258
TOTALEN				98 183		

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 tegen afgeschreven kostprijs op basis van de effectieve rentevoet, gerechtvaardigd door overeenkomsten en geleende bedragen.

In 2019 heeft de Groep bij haar referentieaandeelhouder Patronale Life een kredietlijn van € 15,0 miljoen afgesloten, die volledig is opgenomen in de rubriek "Overige financiële leningen".

Kenmerken: vaste rentevoet van 5%, rente jaarlijks betaalbaar op 1 juni, terugbetaling van de hoofdsom op 1 juni 2026. Op 31 december 2025 bedraagt de sinds 1 juni 2025 opgebouwde rente € 0,44 miljoen. De totale boekwaarde bedraagt dus € 15,44 miljoen.

In overeenstemming met IFRS 13 wordt de reële waarde berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een markttrente die de risicovrije rente, de kredietmarge en een liquiditeitsaanpassing weerspiegelt. Rekening houdend met de indicaties van de waarneembare marktomstandigheden eind 2025 werd een disconteringsvoet van 7,105% gehanteerd.

Op basis van dit percentage wordt de reële waarde van de kredietlijn geraamd op € 15,30 miljoen, tegenover een boekwaarde van € 15,44 miljoen.

Afgezien van het vorige punt wijkt de reële waarde van leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden niet significant af van hun boekwaarde, rekening houdend met de grondslagen voor opname en waardering die op deze verplichtingen van toepassing zijn, en met de geldende contractuele voorwaarden en looptijden.

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 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 een financiële opbrengst van € 0,36 miljoen in 2025).

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 31.12.2025 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	2 778	-	3 115	-	5 893
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	- 560	-	- 162	-	- 722
Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen	2 218	-	2 953	-	5 171
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 584	-	-	-	1 584
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	- 127	-	-	-	- 127
Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad	1 457	-	-	-	1 457
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	3 675	-	2 953	-	6 628
Erelonen en beheersvergoeding	8	-	236	-	244
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	930	-	- 998	-	- 68
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 370	-	-	- 56	- 426
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 912	- 34	-	-	1 878
Andere lasten en operationele opbrengsten	- 64	- 7	- 5	- 2	- 78
VASTGOEDRESULTAAT	6 091	- 41	2 186	- 58	8 179
Administratieve kosten				-4 452	-4 452
BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR	6 091	- 41	2 186	-4 510	3 726
Netto financiële kosten					-3 514
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiksrechten van vastgoed					- 301
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 206
Resultaat op andere financiële activa					360
Belastingen					- 12
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					52
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					52

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 2025 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2025	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen	337	-	4 299	-	4 636
Afschrijvingen van gebruiksrechten van vastgoed	- 371	-	-	-	- 371
Aankoop van vastgoed in voorraad	22	55	20 745	-	20 822
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	-	-	-	50	50
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	- 25	- 25
Afschrijvingen van gebruiksrechten van materiële vaste activa	-	-	-	- 56	- 56

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2025 weer:

(in € 000) op 31 december 2025	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	26 161	-	78 889	-	105 050
Gebruiksrechten van vastgoed	3 762	-	-	-	3 762
Gebouwen in voorraad	21 862	6 227	40 651	-	68 740
Geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-	4 890	-	4 890
Materiële en immateriële vaste activa	-	-	-	258	258
SECTORIËLE ACTIVA	51 785	6 227	124 430	258	182 700
Andere activa	-	-	-	-	16 936
ACTIVA	-	-	-	-	199 636
Financiële schulden	2 750	-	23 530	81 431	107 711
Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-	3 906	-	-	3 906
Voorzieningen	65	-	-	29	94
SECTORIËLE PASSIVA	2 815	3 906	23 530	81 460	111 711
Eigen vermogen	-	-	-	-	70 315
Andere passiva	-	-	-	-	17 610
PASSIVA	-	-	-	-	199 636

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 31.12.2024 (in € 000)	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	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
OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN	3 566	-	2 923	-	6 490
Erelonen en beheersvergoedin	- 18	-	237	-	219
Winst (verlies) op de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 364	-	4 200	-	2 836
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebruiksrechten van vastgoed	- 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 vastgoed					- 240
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					- 182
Resultaat op andere financiële activa					- 117
Belastingen					73
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN					2 949
Resultaat van de beëindigde activiteiten					-
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR					2 949

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 2025 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 vastgoed	- 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 2025 weer:

(in € 000) op 31 december 2024	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	Niet toegevoegen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	24 895	-	75 587	-	100 482
Gebruiksrechten van vastgoed	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.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2025	2024
OPENINGSBALANS	100 482	84 058
Acquisities	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	4 636	13 588
Verkopen (toelichting 20)	-	-
Winst (verlies) in reële waarde (toelichting 21)	- 68	2 836
OP AFSLUITINGSDATUM	105 050	100 482

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.

In 2025 heeft Banimmo geen aankopen of verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd.

€ 4,3 miljoen van de gekapitaliseerde uitgaven hebben betrekking op de bouw van de gebouwen Tropos, Mesos en Stratos van het project NETWORKS Gent ATMOS. Daarnaast werden er verbeteringswerken 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 waarneembare invoergegevens van niveau 2 en niet-waarneembare invoergegevens van niveau 3 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.

Aangezien de waardering in belangrijke mate gebaseerd is op niet-waarneembare gegevens van niveau 3, wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als geheel geklasseerd in niveau 3 van de reële waarde-hiërarchie van IFRS 13. 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 2025 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvat de gebouwen (Da Vinci H3, NETWORKS Forest, NETWORKS Gent ONE & TWO,

NETWORKS Gent ATMOS gebouwen Tropos, Mesos en Stratos) 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 € 7,8 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 9,2 miljoen veroorzaken.

Evenzo zou een positieve variatie van 5% in de huurwaarde resulteren in een positieve variatie van € 5,4 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille. Een negatieve verandering van 5% in de huurwaarde zou resulteren in een negatieve verandering van € 5,4 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.

Invoergegevens om de reële waarden te bepalen:

Asset	Valuation technique	Key parameters	31/12/25	31/12/24
Atmos - Stratos	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	3.843 m ² 87,5 €/m ² - 175 €/m ² 737.635 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,46% 34 years	3.843 m ² 86,25 €/m ² -172,5 €/m ² 725.085 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,51% 32 years
Atmos - Mesos	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	3.531 m ² 175 €/m ² 683.555 € 7,15% 249.409 € 3 years 64% 6,37% 34 years	3.531 m ² 172,5 €/m ² 671.877 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,51% 32 years
Atmos - Tropos	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	3.844 m ² 87,5 €/m ² - 175 €/m ² 737.898 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,46% 34 years	3.844 m ² 86,25 €/m ² -172,50 €/m ² 725.344 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,51% 32 years
NETWORKS Gent 1	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	14.581 m ² 87,5 €/m ² - 175 €/m ² 2.847.175 € 6,50% 3.105.319 € 4,59 years 0,61% 5,80% 34,75 years	14.581 m ² 85 €/m ² -170 €/m ² 2.778.077 € 6,50% 2.916.714 € 5,51 years 4% 5,73% 35 years
NETWORKS Forest	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	14.411 m ² 59 €/m ² - 118 €/m ² 1.794.471 € 8,25% 1.546.561,00 2,87 years 19,76% 9,29 20,25 years	14.383 m ² 59 €/m ² -118 €/m ² 1.791.167 € 8,25% 1662389,15 3,74 years 16% 9,22% 21 years
DVH3*	DCF	Number of lettable sqm Annual ERV range Total ERV Actualisation rate Contract value WALB Void Yield Economical life span	34.000 m ² 150 €/m ² -160 €/m ² 5.492.300 € 7% 0 € 0 years 100% 6,37% 55 years	34.000 m ² 150 €/m ² -160 €/m ² 5.492.300 € 7% 0 € 0 years 100% 6,38% 56 years
*Trefond/Long lease				

TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 000)	Gebruiks- rechten van leasing- contracten	Technische installaties, meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste Activa	Totaal
Op 1 januari 2024				
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
Boekjaar 2025				
Nettowaarde bij opening	224	17	-	241
Acquisities	-	11	-	11
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 56	- 7	-	- 63
NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM	169	21	-	190
Op 31 december 2025				
Aankoopwaarde	515	1 592	-	2 107
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	- 346	-1 571	-	-1 917
NETTOWAARDE	169	21	-	190

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 "Materiële vaste activa".

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

In 2024 en 2025 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)	2025	2024
BIJ OPENING	5 097	5 346
Aankopen	-	-
Verkopen	-	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	- 206	- 182
Wijziging in de consolidatiekring	-	- 67
OP AFSLUITINGSDATUM	4 891	5 097
Waarvan:		
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-

Op 31 december 2025 bezit Banimmo indirect de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop NV. Deze vennootschap wordt voor 25,04% aangehouden via de twee geassocieerde ondernemingen Schoonmeers-Bugten en PDSM (zie organigram aan het einde van het jaarverslag).

Aangezien Schoonmeers-Bugten en PDSM alleen participaties in Grondbank The Loop als activa hebben, is hun waarde nul, terwijl Grondbank The Loop een boekwaarde (aandeel groep) heeft van € 4,9 miljoen.

De geassocieerde onderneming Urbanove Shopping Development SA heeft een boekwaarde van nul.

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

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 het project NETWORK Gent ATMOS dat vijf gebouwen omvat, werd ontwikkeld en een terrein aan de verbonden onderneming Espevelo3 waarop het Farys-gebouw in opbouw is (zie toelichtingen 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.

2. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (URBANOVE): RESULTAAT 0 (AANDEEL GROEP)

a. Gerechtig reorganisatieplan

De geconsolideerde waarde in de rekeningen van Banimmo van de geassocieerde deelneming Urbanove Shopping Development werd volledig afgewaardeerd in 2014. Deze beslissing vloeide voort uit de vaststelling door Urbanove Shopping Development 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 (vastgoedontwikkelingspoot 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	-	-	-
Kortlopende activa	111	46	157
– waarvan kas en kasequivalenten	111	46	157
Eigen vermogen	-2 993	-842	-3 835
Langlopende passiva	3 098	-	3 098
– waarvan langlopende financiële passiva	3 098	-	3 098
Kortlopende passiva	6	888	894
– waarvan kortlopende financiële passiva	-	884	884
Lasten	31	7	38
– waarvan afschrijvingen	-	-	-
– waarvan interestkosten	-	2	2
– waarvan belastingenlast op het resultaat	-	-	-
Opbrengsten	1	695	696
– Waarvan intrestopbrengst	-	-	-
– waarvan belastingopbrengst op het resultaat	-	-	-
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten	-30	688	658
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	-	-	-
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-
Totaal van het globale resultaat	-30	688	658
Deelnemingspercentage van Banimmo	48,33%	48,63%	
Resultaat op aandeel banimmo (zie toelichting 8)	-14	335	320

PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa- individuele rekeningen	*	Passiva- individuele rekeningen	Omzet- individuele rekeningen	Participatie (%)	Waarde participatie aangehouden door de groep	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2025									
Schoonmeers Bugten SA	België	L	1 999	L	351	-	50	148	- 12
Schoonmeers Bugten SA	België	K	55	K	-	-			
Project Development Survey and Management CVBA	België	L	1 440	L	-	-	50	- 144	- 10
Project Development Survey and Management CVBA	België	K	1	K	290	-			
Grondbank The Loop SA	België	L	641	L	-	-	25,04	4 888	- 184
Grondbank The Loop SA	België	K	33 563	K	18 144	-			
Urbanove Shopping Development SA	België	L	-	L	3 098	-	48,33	-	-
Urbanove Shopping Development SA	België	K	157	K	894	-			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								4 891	- 206

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa- individuele rekeningen	*	Passiva- individuele rekeningen	Omzet- individuele rekeningen	Participatie (%)	Waarde participatie aangehouden door de groep	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
2024									
Schoonmeers Bugten SA	België	L	1 991	L	376	-	50	161	- 13
Schoonmeers Bugten SA	België	K	105	K	-	-			
Project Development Survey and Management CVBA	België	L	1 440	L	-	-	50	- 134	- 9
Project Development Survey and Management CVBA	België	K	-	K	268	-			
Grondbank The Loop SA	België	L	642	L	-	-	50	5 070	- 160
Grondbank The Loop SA	België	K	34 295	K	18 143	-			
Urbanove Shopping Development SA	België	L	-	L	3 236	-	48,33	-	-
Urbanove Shopping Development SA	België	K	347	K	1 189	-			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures								5 097	- 182

* L = langlopend, K = kortlopend.

(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)	2025	2024
Langlopende leningen	490	508
Andere financiële activa op lange termijn	-	-
Kortlopende leningen*	696	696
Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde via resultaat	3 301	2 940
OP AFSLUITINGSDATUM	4 487	4 145

*Herclassificatie van een financiële belegging

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 heeft de Groep een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder "Kas en kasequivalenten". Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geassocieerd onder "Kortlopende financiële activa" in de rubriek "Kortlopende leningen".

De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2025	2024
BIJ OPENING	508	1 258
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	2
Ontvangen terugbetalingen	- 45	- 780
Renteopbrengsten	27	28
OP AFSLUITINGSDATUM	490	508

In 2025 hebben de langlopende leningen, ten belope van € 0,49 miljoen (€ 0,50 miljoen in 2024), betrekking op de kasvoorschotten die Banimmo heeft toegestaan aan de geassocieerde ondernemingen Schoonmeers-Bugten en PDSM, die samen de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop aanhouden. De evolutie ervan is voornamelijk toe te schrijven aan een gedeeltelijke terugbetaling en de kapitalisatie van de interesten.

SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMING

Banimmo heeft een vordering van € 49,5 miljoen, maar deze is eind 2016 volledig afgewaardeerd. 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)	2025	2024
BIJ OPENING	696	46
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar*	-	650
Ontvangen terugbetalingen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	696	696

***Herclassificatie van een financiële belegging**

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 heeft de Groep een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder "Kas en kasequivalenten". Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geclassificeerd onder "Kortlopende financiële activa" in de rubriek "Kortlopende leningen".

De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

Banimmo heeft geen enkele nieuwe kortetermijnlening toegekend gedurende het jaar 2025.

Op 31 december 2025 hebben de kortlopende leningen, net als op 31 december 2024, betrekking op:

- Pro rata rente op langlopende leningen.
- Een termijndeposito van € 0,65 miljoen. Dit termijndeposito is een verplichting in het kader van de convenant van de kredietlijn op het actief Raket 40. Deze termijnrekening liep af op 5 januari 2026, maar is verlengd voor een periode van 1 jaar.

C. FINANCIËLE ACTIVA GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA RESULTAAT

(in € 000)	2025	2024
BIJ OPENING	2 940	3 081
Aankopen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	- 23
Winst (verlies) op de reële waarde geboekt in resultaat	360	- 118
OP AFSLUITINGSDATUM	3 301	2 940
Waarvan aandelen aangehouden op korte termijn	-	-
FINANCIËLE ACTIVA GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA RESULTAAT	3 301	2 940

De financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde via het resultaat zijn vastgoedcertificaten van het Atlantic House-actief in Antwerpen.

Deze certificaten worden gewaardeerd tegen de netto-investeringsswaarde, berekend door Bank Degroof-Petercam. In 2025 bleek uit deze expertise dat de waarde van de certificaten was gestegen.

Er werd dan ook een reële-waardewinst van € 0,36 miljoen geboekt (een waardevermindering van € 0,12 miljoen in 2024).

De certificaten hebben een waarde van € 3,3 miljoen op 31 december 2025 (€ 2,94 miljoen in 2024).

De langlopende financiële activa, die op 31 december 2025 in de balans zijn opgenomen voor een bedrag van € 3,8 miljoen (€ 3,5 miljoen in 2024), komen overeen met de som van de langlopende leningen van € 0,49 miljoen (€ 0,50 miljoen in 2024) en de financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat, die voor de lange termijn worden aangehouden, ter waarde van € 3,3 miljoen (€ 2,9 miljoen in 2024).

De kortlopende financiële activa, opgenomen voor een bedrag van € 0,7 miljoen in de balans op 31 december 2025 (€ 0,7 miljoen in 2024), komen uitsluitend overeen met de som van de kortlopende leningen.

TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE KORTLOPENDE ACTIVA VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in € 000)	2025	2024
Bruto-handelsvorderingen	4 443	4 655
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	- 930	- 930
Netto-handelsvorderingen	3 513	3 725
Regularisatierekeningen	742	593
Andere vorderingen	2 092	2 766
HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE KORTLOPENDE ACTIVA VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN	6 347	7 085
Min handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	-1 206	-1 636
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 140	5 449

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 € 0,3 miljoen in 2025 (€ 0,3 miljoen in 2024) en betreffen 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 vóór de integratie van de vennootschappen Espevelo2 en Espevelo3 in de BTW-eenheid van Patronale Life.

De linearisaties bestaan uit de lineaire spreiding van de huren, honoraria en werken van € 1,7 miljoen (€ 2,1 miljoen in 2024), 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 € 0,6 miljoen (€ 1,1 miljoen op 31 december 2024) bedragen, waarvan € 0,5 miljoen (€ 1,0 miljoen op 31 december 2024) met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,1 miljoen (€ 0,1 miljoen op 31 december 2024) met een betalingsachterstand van meer dan drie maanden.

Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein en niet-materieel is, omdat de wanbetaling op haar portefeuille historisch zeer laag is en de groep een strikte opvolgingsprocedure voor elke betalingsachterstand heeft geïmplementeerd.

(in € 000)	2025	2024
BIJ OPENING	930	930
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-
Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-
OP AFLUITINGSDATUM	930	930

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). Er zijn al vele jaren geen voorzieningen meer geboekt, aangezien de waardeverminderingen betrekking hebben op oude dossiers die nog niet zijn afgerond.

TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

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

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

(in € 000)	2025	2024
BIJ OPENING	46 041	29 256
Aankopen	-	-
Gekapitaliseerde uitgaven	20 822	14 733
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen (toelichting 21)	1 878	2 053
Verkopen	-	-
Andere elementen verbonden aan verkopen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	68 741	46 041

(in € 000)	2025	2024
Aanschaffingswaarde	74 488	53 666
Waardeverminderingen	-5 746	-7 624
OP AFSLUITINGSDATUM	68 741	46 041

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.

In 2024 hebben de investeringsuitgaven van € 7,2 miljoen betrekking op de bouw van de gebouwen Ionos en Exos van het project NETWORKS Gent ATMOS 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.

In 2025 hebben de investeringsuitgaven van € 20,8 miljoen voornamelijk betrekking op de voortzetting van de bouw van de gebouwen Ionos en Exos van het project NETWORKS Gent ATMOS voor een bedrag van € 2,3 miljoen, alsook op het hierboven beschreven Farys-gebouw voor een bedrag van € 18,3 miljoen. Banimmo heeft ook investeringsuitgaven gedaan voor een bedrag van € 0,1 miljoen, bestaande uit studiekosten in het kader van een toekomstige ontwikkeling op de terreinen aangehouden door Grondbank The Loop.

VERDELING VAN DE WAARDEN PER CATEGORIE

Categorie	31 december 2025		31 december 2024	
	Boekwaarden	Reële waarden	Boekwaarden	Reële waarden
Verworven terreinen en gebouwen die nog niet in ontwikkeling zijn	12 329 175	19 265 363	11 121 451	18 141 549
Projecten in ontwikkeling	39 422 413	49 820 953	18 782 431	30 355 814
Voltooide projecten	16 989 903	16 989 903	16 137 635	16 137 605
Totalen	68 741 491	86 076 219	46 041 517	64 634 968

Informatie over de bepaling van de reële waarde wordt beschreven in toelichting 11.

Een project wordt als in ontwikkeling beschouwd zodra alle vergunningen voor de ontwikkeling ervan zijn verleend en alle beroepsmogelijkheden zijn uitgeput. Een project is voltooid zodra het in gebruik kan worden genomen, wat doorgaans overeenkomt met de datum van voorlopige oplevering. Projecten die noch in ontwikkeling, noch voltooid zijn, evenals terreinen, worden opgenomen onder "Terreinen en gebouwen die nog niet in ontwikkeling zijn".

WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

In 2024 zijn voor verschillende gebouwen in voorraad terugnemingen van waardeverminderingen geboekt om hun boekwaarde aan te passen aan hun geschatte netto-opbrengstwaarde, wanneer deze lager is dan hun aanschaffingswaarde. Het totale bedrag van deze aanpassingen, dat € 2,1 miljoen bedraagt, betreft volgende gebouwen: RAKET 40 (€ 0,3 miljoen), BÅLE (€ 0,7 miljoen), DA VINCI H5 (€ 0,6 miljoen), DA VINCI H2 (€ 0,5 miljoen) en Charleroi (€ 0,02 miljoen).

Voor het jaar 2025 hebben soortgelijke terugnemingen plaatsgevonden op verschillende gebouwen in voorraad, voor een totaalbedrag van € 1,9 miljoen. De betrokken gebouwen zijn: RAKET 40 (€ 0,6 miljoen), BÅLE (€ 0,7 miljoen), DA VINCI H5 (€ 0,3 miljoen), DA VINCI H2 (€ 0,3 miljoen) en Charleroi (€ 0,02 miljoen). De voltooide gebouwen opgenomen in voorraad (DVH5, Raket 40) werden al als zodanig beschouwd voordat Patronale Life eind 2018 een meerderheidsbelang nam.

Het is een strategische keuze om de gebouwen in Evere te blijven behandelen als voorraad met het oog op verkoop. Deze beslissing is gebaseerd op verschillende factoren:

- Locatie in de periferie, met sterke concurrentie en een fiscaal nadeel ten opzichte van de Vlaamse periferie;
- Erfpachtstructuur (geen restwaarde en betaling van een jaarlijkse vergoeding);
- Verouderde gebouwen;
- Strikte specificaties opgelegd door CityDev (bijvoorbeeld: bestemming, werkzaamheidsgraad).

De gebouwen worden te huur en te koop aangeboden, met een regelmatige update van de leegstand overgemaakt aan de makelaars.

Wat het verkoopschema betreft, blijft dit moeilijk te voorspellen omwille van de moeilijkheden bij de commercialisering van de site, waardoor het onmogelijk is een standaard of gebruikelijke exploitatiecyclus te bepalen.

De netto-opbrengstwaarde is eveneens onzeker om dezelfde redenen genoemd met betrekking tot de timing van de verkoop. Het is dan ook redelijk om een mogelijke onzekerheid bij de schatting van de reële waarde van deze gebouwen te vermelden. Deze schattingonzekerheden houden een aanzienlijk risico in op een materiële aanpassing van de boekwaarde in het volgende boekjaar.

Voor DVH5 zijn vorig jaar twee concrete verkoopdossiers geanalyseerd, maar die hebben niet tot een transactie geleid.

TOELICHTING 12: GEBRUIKSRECHTEN

Eind 2025 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)	2025	2024
BETAALDE CANONS	212	253
Variatie in reële waarde van gebruiksrechten	307	354
Overgedragen of verdisconteerde huren	-212	-254
Verdisconteringskosten	117	153
Waarde gebruiksrechten	594	689
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-504	-594
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-90	-95
	212	253

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 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)	2025	2024
BETAALDE CANONS	580	526
Afschrijvingen van gebruiksrechten	371	371
Verdisconteringskosten	129	110
Waarde gebruiksrechten	3762	4133
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-2791	-3171
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-380	-397
Verschil gebruiksrechten/schulden	-511	-520
	580	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)	2025	2024
BETAALDE HUREN	69	69
Afschrijvingen van gebruiksrechten	55	56
Verdisconteringskosten	14	13
Waarde gebruiksrechten	167	223
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-89	-141
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-52	-54
Verschil gebruiksrechten/schulden	-26	-28
	69	69

TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 000)	2025	2024
Termijnbeleggingen*	-	-
Liquide middelen	3 443	3 035
	3 443	3 035

*Herclassificatie van een financiële belegging

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 werd een classificatiefout vastgesteld in de gepubliceerde jaarrekening over het boekjaar 2024. Een bedrag van € 650.000, dat overeenkomt met een termijnrekening waarvan de looptijd op het moment van aankoop meer dan drie maanden bedroeg, was ten onrechte opgenomen onder "Kas en kasequivalenten". Overeenkomstig IAS 7 had deze belegging moeten worden geclassificeerd onder "Kortlopende financiële activa" in de rubriek "Kortlopende leningen".

De vergelijkende informatie voor 2024 is aangepast om deze herclassificatie weer te geven, zonder impact op het resultaat, het eigen vermogen of de nettokasstroom van de Groep.

TOELICHTING 14: KAPITAAL

(in € 000)	Aantal aandelen (excl. eigen aandelen) (in 1 000 aandelen)	Gestort kapitaal	Reserves verbonden aan het kapitaal	Totaal
OP 31 DECEMBER 2023	11 250	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	11 250	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 2025	11 250	30 000	392	30 392

De reserve die eind 2025 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 € 0,39 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 2025 over 106.620 eigen aandelen.

Op 31 december 2025 zijn alle aandelen volgestort.

Elk aandeel geeft recht op één stem.

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	2025	2024
LANGLOPEND		
Bankkredieten — vlottende rente	1 750	26 280
Obligatielening — vaste rente	-	-
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	-	15 000
	1 750	41 280
KORTLOPEND		
Bankkredieten — vlottende rente	56 557	1 765
Kaskrediet	6	-
Obligatielening — vaste rente	-	36 819
Leningen verbonden ondernemingen — vaste rente	15 438	438
Kredietlijnen verbonden ondernemingen — vlottende rente	33 959	-
Andere financiële schulden	2	1
	105 961	39 022
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	107 711	80 302

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

(in € 000)	2025	2024
Financiële schulden met vlottende rente	92 265	28 045
Financiële schulden met vaste rente	15 438	52 256
Renteloze financiële schulden	8	1
	107 711	80 302

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

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 2025 over twee bilaterale bankleningen bestemd voor de financiering van specifieke projecten:

- 1) Een financiering van het gebouw RAKET 40 voor een totaal nominaal bedrag van € 2,25 miljoen (€ 2,75 miljoen op 31 december 2024), 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 € 1,75 miljoen (€ 2,25 miljoen op 31 december 2024).
- 2) Langetermijnfinanciering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO voor een nominaal bedrag van € 24,0 miljoen (€ 25,1 miljoen op 31 december 2024), volledig opgenomen op 31 december 2025. Deze financiering heeft een looptijd tot 27 februari 2026 en voorziet in jaarlijkse aflossingen van € 1,08 miljoen. Deze financiering wordt dus volledig opgenomen in de kortlopende financiële schulden (op 31 december 2024: € 1,1 miljoen in kortlopende financiële schulden en € 24,0 miljoen in langlopende financiële schulden).
In het kader van deze financiering moet de vennootschap twee contractuele clausules naleven:
 - Een verhouding tussen de lening en de waarde van het gebouw van maximaal 65%. Aangezien deze verhouding 48% bedraagt, wordt de clause op 31 december 2025 nageleefd.
 - Een dekkingsgraad van de schuldendienst van meer dan 1,1. Aangezien deze ratio 1,55 bedraagt, wordt aan de clause voldaan op 31 december 2025.

Er wordt in de toekomst geen schending van deze clausules verwacht.

- 3) Een nieuwe kortetermijnfinanciering van de gebouwen NETWORKS Gent ATMOS van het type "Green Loan" voor een nominaal bedrag van € 28,5 miljoen, opgenomen op 31 december 2025 voor een bedrag van € 20,0 miljoen. Deze financiering loopt af op 31 maart 2027, maar voorziet in een terugbetaling van € 20,0 miljoen in geval van verkoop van het Farys-gebouw na terugbetaling van het specifieke krediet voor dit gebouw (zie hieronder). Deze financiering wordt dus volledig opgenomen in de kortlopende financiële schulden.
- 4) Een nieuwe kortlopende financiering van het gebouw Farys van het type "Green Loan" voor een nominaal bedrag van € 20,0 miljoen, waarvan op 31 december 2025 € 2,0 miljoen is opgenomen. Deze financiering loopt af op 31 maart 2027, maar voorziet in een terugbetaling in geval van verkoop van het gebouw. Het gebouw is het voorwerp van een verkoopovereenkomst met het waterbedrijf Farys, die zal worden uitgevoerd op de datum van oplevering van het gebouw, die gepland is in het tweede kwartaal van 2026. Deze financiering wordt dus volledig opgenomen in de kortlopende financiële schulden.

Als waarborg voor deze leningen met variabele rentevoet heeft de Groep op 31 december 2025 een hypothecaire inschrijving toegekend voor een bedrag van € 1,2 miljoen (€ 1,0 miljoen op 31 december 2024) en een belofte tot hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 94,8 miljoen (€ 35,2 miljoen op 31 december 2024).

Er zijn pandrechten op vorderingen verleend voor een nominaal bedrag van € 57,3 miljoen, achtergestelde voorschotten voor een nominaal bedrag van € 34,2 miljoen en pandrechten op aandelen op naam voor een nominaal bedrag van € 38,5 miljoen.

B. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

(in € 000)	2025		2024	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swaps	-	88	-	123
TOTAAL	-	88	-	123

Afgeleide financiële instrumenten die werden aangegaan om toekomstige renterisico's af te dekken, worden als volgt gedetailleerd op 31 december 2025:

Periode	Derivaat (1) (in € 000)	Te betalen rentevoet	Te ont- vangen rentevoet	Bedrag
2024 - 2027	IRS	2,39%	Euribor 3 maanden	24 030

(1) IRS: Interest Rate Swap.

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 € 0,09 miljoen negatief.

Banimmo past geen hedge accounting toe.

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 2025 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%.

De obligaties werden initieel voor € 26,8 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo-groep.

Op 18 mei 2022 heeft Banimmo, dat over een overschot aan liquiditeit beschikte, een gedeeltelijke terugkoop uitgevoerd van haar obligaties die in het bezit waren van Patronale Life voor een bedrag van € 25,3 miljoen. Na deze transactie had Patronale Life nog slechts € 1,5 miljoen aan obligaties in bezit. De teruggekochte obligaties werden in de beleggingsportefeuille van Banimmo aangehouden en werden niet vernietigd.

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

De obligatielening met vervaldag op 2 december 2025 werd volledig terugbetaald (€ 36,7 miljoen in omloop, waarvan € 13,5 miljoen in handen van Patronale Life en € 23,5 miljoen in handen van derden) door middel van nieuwe financiering die Banimmo ter beschikking werd gesteld door haar referentieaandeelhouder Patronale Life (zie punt D.).

D. LENINGEN VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Banimmo heeft in juni 2019 een achtergestelde lening van € 15 miljoen afgesloten tegen een rentevoet van 5%, met vervaldatum op 30 juni 2026, zonder enige zekerheid of pandrecht.

Op 31 december 2025 is deze achtergestelde lening van € 15 miljoen volledig opgenomen. De boekwaarde van dit krediet wijkt licht af van de reële waarde ervan. Informatie hierover wordt verstrekt in toelichting 3, punt F.

Op 2 december 2025 heeft Banimmo de uitstaande obligaties terugbetaald voor een bedrag van € 36,7 miljoen (zie punt C.). Anderzijds vervalt ook de achtergestelde lening van € 15 miljoen die Patronale Life NV aan Banimmo NV heeft verstrekt op 30 juni 2026 (zie hierboven).

Andere lopende financieringsovereenkomsten met financiële instellingen vervallen in het boekjaar 2026/2027 (zie punt A).

De strategie en de looptijd van de financiering van Banimmo NV worden gedeeltelijk bepaald door de hypothesen in haar businessplan, waarin wordt voorzien dat verschillende vastgoedprojecten, eenmaal voltooid, voldoende financiële middelen zouden moeten genereren om de lopende financieringen grotendeels terug te betalen.

De commercialisering van het project "ATMOS" is echter vertraagd. Gezien de financiële prognoses en de kasstromen in het kasstroomplan, dat loopt van eind 2025 tot 2030, blijkt dat de middelen die nodig zijn voor de terugbetaling van de obligaties op 2 december 2025 en van de uitstaande achtergestelde lening bij Patronale Life NV op 30 juni 2026 niet beschikbaar waren.

Om aan alle financiële verplichtingen te voldoen, de voorwaarden te creëren voor herfinanciering bij externe financiële instellingen en Banimmo NV de nodige liquiditeit te garanderen om haar verschillende vastgoedprojecten in de laatste fase van ontwikkeling te ondersteunen, heeft Banimmo op 27 november 2025 een globale kredietlijn verkregen bij haar referentieaandeelhouder, Patronale Life NV, voor een looptijd van één jaar, voor een nominaal bedrag van € 52,25 miljoen en tegen een rentevoet van Euribor 3 maanden vermeerderd met een marge van 5%.

Deze financiering moet de liquiditeit van Banimmo NV voor het komende jaar verzekeren, voornamelijk voor de commercialisering en ontwikkeling van haar vastgoedprojecten.

Op 31 december 2025 heeft Banimmo € 33,75 miljoen van deze kredietlijn opgenomen.

Banimmo heeft geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt in het kader van deze kredietlijn, maar heeft zich ertoe verbonden een ratio "netto financiële schuld/balanstotaal" van 65% niet te overschrijden. De ratio aan het einde van 2025 bedraagt 52,23%.

E. SCHULDRATIO

De netto-schuld ratio van de Groep bedraagt 52,23% van het balanstotaal op 30 december 2025.

(in € 000)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende financiële schulden	1 750	41 280
Kortlopende financiële schulden	105 961	39 022
Kas en kasequivalenten	-3 443	-3 035
Netto financiële schulden	104 268	77 267
Totaal actief	199 636	170 512
Schuld ratio	52,23%	45,31%

De netto-schuld ratio is een alternatieve prestatie maatstaf (APM) gebruikt door Banimmoo om de financiële structuur van de Banimmoo groep te beoordelen. Het geeft het niveau van de netto schuld ten opzichte van de totale activa weer.

De netto-schuld ratio wordt als volgt berekend: Netto-schuld ratio = (Financiële schuld - Geldmiddelen en kasequivalenten) / Totale activa.

Deze indicator wordt gebruikt om te beoordelen in hoeverre de Banimmoo groep in staat is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen en een gezond financieel evenwicht te behouden. De indicator wordt intern gebruikt om de financieringsstrategie te controleren en is ook relevant voor investeerders en crediteuren.

De methode die wordt gebruikt om de netto schuld te berekenen, wordt consistent toegepast op elke periode.

F. TABEL VARIATIES PASSIEF

IAS 7.44	Financieringsactiviteiten					
	Toename van de financiële schulden	Daling van de financiële schulden	Terugbetaling van schulden in verband met gebruiksrechten uit huurovereenkomsten	Betaalde interesten	Ontvangen interesten	Kosten kapitaalverhoging
Banklening Triodos		-500 000				
Banklening BNP		-1 080 000				
Banklening Belfius	9 999 885					
Banklening BNP Paribas Fortis	9 999 885					
Banklening Belfius	5 872 645					
Banklening BNP Paribas Fortis	5 872 645					
Leningen verbonden ondernemingen						
Kredietlijnen verbonden ondernemingen	33 750 000					
Obligatielening		-36 700 000				
Kaskrediet	6 180					
Kasstroom	65 501 242	-38 280 000	-546 633	-3 711 439	48 821	-
						23 011 992

IAS 7.44	Investeringsactiviteiten				
	Acquisitie gebouwen	Verkoop gebouwen	Terugbetaling leningen	Recuperatie BTW	Gekapitalieerde kosten
Banklening Triodos					
Banklening BNP					
Banklening Belfius					
Banklening BNP Paribas Fortis					
Banklening Belfius					
Banklening BNP Paribas Fortis					
Leningen verbonden ondernemingen					
Kredietlijnen verbonden ondernemingen					
Obligatielening					
Kaskrediet					
Kasstroom	-	-	17 979	-	-4 685 546
					-4 667 567

IAS 7.44	Operationele activiteiten					
	Resultaat van het boekjaar	Interesten op bankschulden	Ontvangen interesten	Elementen van het resultaat zonder effect op de kasstroom	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	Variatie in de belastingen
Banklening Triodos						
Banklening BNP						
Banklening Belfius						
Banklening BNP Paribas Fortis						
Banklening Belfius						
Banklening BNP Paribas Fortis						
Leningen verbonden ondernemingen						
Kredietlijnen verbonden ondernemingen						
Obligatielening						
Kaskrediet						
Kasstroom	52 140	3 898 394	-46 200	-1 130 780,	-20 808 771	98 318
						-17 936 898

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)	2025	2024
Uitgestelde belastingactiva	2 570	34
Uitgestelde belastingpassiva	-2 550	-
TOTAAL NETTO UITGESTELDE BELASTINGEN	20	34

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in € 000)	2025	2024
BIJ OPENING	34	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	- 13	34
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-
Andere bewegingen	-	-
OP AFSLUITINGSDATUM	20	34

UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN

Uitgestelde belastingverplichtingen zijn in de balans opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de reële waarde van vastgoedactiva en financiële activa en niet weerspiegeld in de belastinggrondslagen.

Overeenkomstig IAS 12 worden deze verplichtingen opgenomen, zelfs als de Groep over overdraagbare fiscale verliezen beschikt die de toekomstige belastinglast kunnen compenseren, aangezien het tijdelijke verschil bij realisatie een potentiële belastingheffing genereert.

UITGESTELDE BELASTINGACTIVA

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor het deel van de overdraagbare fiscale verliezen waarvan het waarschijnlijk is dat ze in de toekomst met een belastbare winst kunnen worden verrekend.

Het totale bedrag aan niet-gebruikte fiscale verliezen waarvan het onwaarschijnlijk is dat ze in de nabije toekomst op belastbare resultaten kunnen worden verrekend en waarvoor bijgevolg geen uitgesteld belastingactief is opgenomen, wordt geraamd op € 93,7 miljoen in 2025 (€ 88,7 miljoen in 2024).

De stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de fiscale verliezen van Banimmo in 2025 en aan correcties van de aangiften van voorgaande jaren door de belastingdienst.

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 70% van de winst na verwerking van dit bedrag van € 1 miljoen. Bijgevolg, mogen 30% van de winsten die dit bedrag van € 1 miljoen overschrijden, niet meer geneutraliseerd worden door de hogervermelde aftrekken. De schatting van de uitgestelde belastingactiva houdt rekening met de toepassing van deze aftrekbeperking.

TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(in € 000)	Fiscale waarborgen op vastgoedverkoppen	Huurwaarborgen op vastgoedverkoppen	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
OP 1 JANUARI 2024	-	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	-	- 64 ⁽¹⁾	-	-	- 64
OP 31 DECEMBER 2024	-	88	29	65	181
Min langlopend deel	-	- 88	-	- 65	- 153
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:					-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	-	-	-
– Terugneming van ongebruikte bedragen	-	- 88	-	-	- 88
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	-	-	-
OP 31 DECEMBER 2025	-	-	29	65	94
Min langlopend deel	-	-	-	- 65	- 65
Kortlopend deel	-	-	29	-	29

(1) Bij de publicatie van het jaarverslag 2024 is een fout geconstateerd onder de rubriek Gebruik van huurgaranties bij de verkoop van onroerend goed in het boekjaar 2024. Het gepubliceerde bedrag was -54 in plaats van -64. Deze correctie is in dit jaarverslag aangebracht, waarbij de totalen zijn aangepast.

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.

Deze garanties zijn allemaal in 2025 verstreken en houden geen risico meer in voor Banimmo.

In de toekomst zullen voor dit soort garanties geen voorzieningen meer worden aangelegd. Het geraamde risico zal worden beschouwd als een variabel prijselement en zal een directe invloed hebben op de omzet die bij de verkoop van een gebouw wordt gerealiseerd.

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 2025 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)	2025	2024
Handelsschulden	14 134	13 567
Ontvangen voorschotten	129	120
Fiscale schulden	16	16
Sociale schulden	- 41	215
Andere schulden	143	675
Overgedragen huren	538	547
Totaal van handelsschulden en andere schulden	14 920	15 139
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-	-2 283
KORTLOPENDE HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN	14 920	12 856

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.

In 2025 is deze schuld opgenomen in de kortlopende schulden.

In 2024 hebben de kortlopende handelsschulden 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-ervallen 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.

In 2025 hebben de kortlopende handelsschulden voornamelijk betrekking op:

- De aankoopprijs van de deelnemingen in de verbonden onderneming Espevelo3 voor € 2,3 miljoen
- Niet-ervallen facturen en te ontvangen facturen in verband met de bouwwerken van de 5 gebouwen van het project NETWORKS Gent ATMOS (gebouwen Tropos, Mesos, Stratos, Exos en Ionos), de bouw van het gebouw voor Farys en de naar volgende boekjaren overgedragen huurinkomsten.

TOELICHTING 19: NETTO HUURRESULTAAT

(in € 000)	2025	2024
Huren	7 477	7 301
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	956	860
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	104	132
Huuropbrengsten	8 536	8 293
Huur en erfpachtrechten	- 12	- 26
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	- 351	- 282
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1 170	-1 040
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	- 375	- 455
Kosten van verhuring	-1 908	-1 803
HUURRESULTAAT	6 628	6 490

De huurinkomsten zijn in 2025 licht gestegen. Een huurovereenkomst in het gebouw NETWORKS Forest is beëindigd, maar dit effect werd ruimschoots gecompenseerd door de algemene indexering van de huurinkomsten.

De huurlasten zijn gestegen als gevolg van uitgaven die niet aan de huurders kunnen worden doorgerekend voor de gebouwen NETWORKS Gent One & Two.

TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

Er was geen netto resultaat uit verkoop in 2025.

TOELICHTING IFRS 15

Niet-nagekomen prestatieverplichtingen

Op 11 augustus 2022 sloot de Groep een verkoopcompromis met Farys voor het terrein op The Loop, Gent, en een kantoorgebouw in aanbouw. Overeenkomstig het contract zal de zeggenschap over het actief worden overgedragen op de datum van voorlopige oplevering, die zal plaatsvinden binnen 24 maanden na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare milieuvergunning, onder voorbehoud van de voorziene verlengingen (weersomstandigheden, overmacht, aanvullende werkzaamheden).

Banimmo heeft op 14 maart 2024 de vergunning gekregen voor de bouw van een kantoorgebouw van 10.318 m² met laboratoria en opslagruimtes. Deze vergunning is definitief en uitvoerbaar sinds 22 april 2024. De voorlopige oplevering van het gebouw is dus gepland in de loop van het tweede kwartaal van 2026.

Op de afsluitingsdatum is de bouw lopende en is nog geen enkele prestatieverplichting nagekomen, waarbij de significante risico's verbonden aan de ontwikkeling (prijs, bouw, conformiteit, planning) uitsluitend door de verkoper worden gedragen tot de voorlopige oplevering.

(a) Transactieprijs met betrekking tot niet-nagekomen verplichtingen

De totale transactieprijs bedraagt € 41,9 miljoen exclusief 21% btw, vermeerderd met:

- een eenmalige actualisering bij de voorlopige oplevering op basis van de evolutie van de gezondheidsindex (artikel 2.3)
- aanpassingen in verband met eventuele bijkomende werken (artikel 4)

Deze variabele tegenprestaties zijn onderhevig aan factoren waarop de groep geen invloed heeft.

Op de afsluitingsdatum bedraagt het totale bedrag van de transactieprijs dat nog niet in de omzet is opgenomen € 41,9 miljoen, vermeerderd met de niet-uitgedoofde variabele tegenprestaties.

(b) Tijdschema voor de opname van de verwachte opbrengsten

De volledige transactieprijs zal worden opgenomen bij de eigendomsoverdracht, d.w.z. op de datum van voorlopige oplevering, die volgens de contractuele planning als volgt is gepland:

- < 1 jaar: volledige transactieprijs (exclusief niet-verplichte variabele tegenprestatie)
- 1–2 jaar: € 0
- > 2 jaar: € 0

Vereenvoudigingsmaatregelen

De Groep past geen vereenvoudigingsmaatregelen toe, aangezien de oorspronkelijke looptijd van het contract langer is dan één jaar en de Groep geen opbrengsten uit gewone activiteiten boekt die voortvloeien uit de uitvoering van de prestatieverplichting.

Variabele tegenprestatie niet inbegrepen in de transactieprijs

De volgende elementen zijn niet inbegrepen in de transactieprijs op de afsluitingsdatum, omdat ze niet voldoen aan het criterium van een hoge waarschijnlijkheid dat er geen neerwaartse aanpassing van het cumulatieve bedrag van de opbrengsten uit gewone activiteiten zal plaatsvinden:

- actualisering verbonden aan de evolutie van de gezondheidsindex (artikel 2.3)
- extra kosten als gevolg van door de klant gevraagde aanvullende werkzaamheden (artikel 4.1)
- door de verkoper voorgestelde prijsaanpassingen (artikel 4.2)

Deze bedragen worden in de transactieprijs opgenomen wanneer de hoge waarschijnlijkheid dat er geen neerwaartse aanpassing van het cumulatieve bedrag van de opbrengsten uit gewone activiteiten zal plaatsvinden, is weggenomen, d.w.z. bij de voorlopige oplevering van het gebouw.

TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP WAARDERING VAN GEBOUWEN

A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2025	2024
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 68	2 836

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.

In 2024 is de marktwaarde van dit gebouw 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. In 2025 houdt de aanzienlijke stijging van de reële waarde van dit gebouw verband met een positieve ontwikkeling van een invoergegeven. De vergoeding voor de erfpacht van de grond waarop het gebouw is gebouwd, zal sterk dalen bij de toekomstige en waarschijnlijke verlenging van de erfpachtovereenkomst in 2034. Door hiermee rekening te houden, komt de onafhankelijke deskundige (Stadim) tot een waardestijging van het gebouw van € 1,2 miljoen.

Gebouw “NETWORKS Forest”

In 2024 resulteerde een stijging in het rendement van dit gebouw in een negatieve variatie in de reële waarde van € 1,1 miljoen.

In 2025 heeft een lichte toename van de leegstand ingevolge het aflopen van bepaalde huurovereenkomsten geleid tot een waardevermindering van € 0,3 miljoen.

Gebouwen “NETWORKS Gent ONE & TWO”

In 2024 resulteerde een stijging in het rendement van dit gebouw in een negatieve variatie in de reële waarde van € 0,9 miljoen.

In 2025 heeft een huurder zijn oppervlakte vergroot, waardoor een bezettingsgraad van 100% werd bereikt. De theoretische huurwaarde (GHW-ERV) is ook licht gestegen. Deze twee parameters hebben geleid tot een stijging van de marktwaarde van het gebouw met € 0,3 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.

In 2025 is hun marktwaarde in totaal met € 1,3 miljoen gedaald. Deze daling is het gevolg van een combinatie van de volgende factoren:

- Een eerste huurovereenkomst voor een van de drie gebouwen (Mesos) die in het eerste kwartaal van 2026 ingaat;
- Een algemene vertraging in de commercialisering van de oppervlakten;
- Bijkomende investeringen om het gebouw af te werken.

B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(in € 000)	2025	2024
Toevoegingen aan waardeverminderingen	1 863	2 038
Terugnemingen van waardeverminderingen	15	15
	1 878	2 053

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 boekhoudmethododes 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 het gevolg van een daling van het rendement tussen eind 2023 en eind 2024.

In 2025 werden waardeverminderingen op gebouwen teruggenomen:

- BÂLE voor een bedrag van € 0,8 miljoen
- DA VINCI H5 voor een bedrag van € 0,3 miljoen
- DA VINCI H2 voor een bedrag van € 0,3 miljoen
- RAKET 40 voor een bedrag van € 0,6 miljoen

Voor al deze gebouwen waarvan de reële waarde lager is dan of gelijk is aan hun kostprijs, is de waardeinstijging in 2025 te danken aan een positieve ontwikkeling van een invoergegeven, waarmee de onafhankelijke deskundige (Stadim) rekening heeft gehouden. De vergoeding voor de erfpacht van de gronden waarop de gebouwen zijn gebouwd, zal sterk dalen bij de toekomstige en waarschijnlijke verlenging van de erfpachtovereenkomst.

De grond in CHARLEROI heeft een lichte waardevermindering van € 0,04 miljoen ondergaan.

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)	2025	2024
Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen	134	21
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande jaren	32	- 5
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	- 88	- 90
Waardeverminderingen en verliezen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	126
	79	53

In 2025 en 2024, betreft de rubriek “Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen” de onderhoudskosten 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.

In 2024 betreft de rubriek “Andere opbrengsten en kosten van in vorige boekjaren verkochte gebouwen” € 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”.

In 2024 en 2025 omvat deze post ook kosten voor andere oude gebouwen waarin de groep nog moet tussenkomen.

In 2024 heeft de post “Terugnemingen en gebruik van voorzieningen” 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).

Deze garanties zijn allemaal in 2025 verstreken en houden geen enkel risico meer in voor Banimmo. Daarom werd het saldo van de voorziening volledig teruggenomen zonder dat er ook maar enig gebruik van werd gemaakt.

In de toekomst zal voor dit type garantie geen voorziening meer worden aangelegd. Het geraamde risico zal worden beschouwd als een variabel prijselement en zal een directe invloed hebben op de omzet die wordt gerealiseerd bij de verkoop van een gebouw.

De post "Overige (opbrengsten) kosten op in voorgaande jaren verkochte gebouwen" omvat kosten op oude gebouwen waarin de groep moet tussenkomen.

TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2025	2024
Personeelskosten en erelonen van het CODB (toelichting 24)	1 562	1 701
Diensten en diverse goederen	2 865	2 566
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	6
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	18	20
	4 452	4 292

De exploitatiekosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 4,5 miljoen, tegenover € 4,3 miljoen eind 2024. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan een stijging van de algemene honoraria, de honoraria van de bestuurders en de inflatie.

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

(in € 000)	2025	2024
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het CODB	-1 456	-1 487
Kosten van sociale zekerheid	- 50	- 129
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	- 14	- 28
Andere	- 42	- 58
	-1 562	-1 701
GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS	6	7

De personeelskosten en de vergoedingen voor het directiecomité zijn licht gedaald ten opzichte van 2024, wat voornamelijk te wijten is aan de daling van het gemiddelde personeelsbestand.

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.

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	Totaal
Basisvergoeding	296.862	282.734	257.691	837.278
Variabele vergoeding	85.221	80.447	73.325	238.993
Totaal	382.083	363.181	331.016	1.076.280

Een materiële vergissing in de variabele vergoeding voor het boekjaar dat eindigde op 31/12/2024 werd rechtgezet zodat volgende bijkomende variabele vergoeding zal worden gefactureerd (75% in maart 2026; de resterende 25% in december 2026):

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	Totaal
Correctie variabele vergoeding over 2024	4.444	4.100	3.839	12.383

TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in € 000)	2025	2024
Rentelasten op:		
– Bankleningen	1 911	1 632
– Leningen bij verbonden ondernemingen	750	750
– Kredietlijnen bij verbonden ondernemingen	209	1
– Obligatieleningen	1 346	1 210
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	369	178
– Intercalaire intresten (gecapitaliseerd)	- 988	-
- Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot financiële derivaten, met inbegrip van de variatie in reële waarde	- 37	- 149
Financiële kosten	3 560	3 623
Rente-inkomsten	- 45	- 210
Andere financiële opbrengst	- 1	-
Financiële opbrengsten	- 46	- 210
TOTAAL NETTO FINANCIËLE KOSTEN	3 514	3 413

Bankleningen

De financiële lasten op bankleningen hebben betrekking op:

In 2024 en 2025

- Een financiering van het gebouw RAKET 40 voor een nominaal totaalbedrag van € 2,25 miljoen, volledig opgenomen op 31 december 2025. De rente is gebaseerd op een variabele rentevoet. Banimmo is blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten, wat zou leiden tot een stijging van de financiële lasten.
- Een langetermijnfinanciering van het gebouw NETWORKS Gent ONE & TWO voor een nominaal bedrag van € 24,0 miljoen, volledig opgenomen op 31 december 2025. De rente is gebaseerd op een variabele rentevoet. Banimmo is blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten, wat zou leiden tot een stijging van de financiële lasten.

Banimmo heeft echter een afdekkingsstrategie voor haar financiële schuld opgezet, tot de vervaldatum ervan. Deze afdekking houdt een last in van € 0,04 miljoen in 2025 (€ 0,15 miljoen in 2024) als gevolg van de aanpassing aan de reële waarde van de recente daling van de rentevoeten.

Naast deze in 2025,

- Een nieuwe kortetermijnfinanciering van de gebouwen NETWORKS Gent ATMOS van het type “Green Loan” voor een nominaal bedrag van € 28,5 miljoen, opgenomen op 31 december 2025 voor een bedrag van € 20,0 miljoen. De rente is gebaseerd op een variabele rentevoet. Banimmo is blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten, wat zou leiden tot een stijging van de financiële lasten.
- Een nieuwe kortetermijnfinanciering van het gebouw Farys van het type “Green Loan” voor een nominaal bedrag van € 20,0 miljoen, opgenomen op 31 december 2025 voor een bedrag van € 2,0 miljoen. De rente is gebaseerd op een variabele rentevoet. Banimmo is blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten, wat zou leiden tot een stijging van de financiële lasten.

Leningen bij verbonden ondernemingen

De rente op leningen bij verbonden ondernemingen heeft betrekking op de achtergestelde lening die is verstrekt door de vennootschap Patronale Life, de meerderheidsaandeelhouder van de Banimmo-groep, voor een bedrag van € 15 miljoen, dat volledig is opgenomen. De rente is gebaseerd op een vaste rentevoet van 5%.

Kredietlijn bij verbonden ondernemingen

De rente op kredietlijnen bij verbonden ondernemingen heeft betrekking op de kredietlijn die is verstrekt door de vennootschap Patronale Life, de meerderheidsaandeelhouder van de Banimmo-groep, voor een bedrag van € 52,25 miljoen, waarvan € 33,75 miljoen is opgenomen. De rente is gebaseerd op een variabele rentevoet. Banimmo is blootgesteld aan een stijging van de rentevoeten, wat zou leiden tot een stijging van de financiële lasten.

Obligatieleningen

De financiële lasten met betrekking tot obligatieleningen omvatten de kosten van de obligaties die in december 2020 zijn uitgegeven voor een looptijd van 5 jaar tegen een vaste rentevoet van 4,50% tot hun vervaldatum op 2 december 2025.

De details van elk van de leningen worden vermeld in toelichting 15.

Rente-inkomsten

De rente-inkomsten zijn afkomstig van:

- Rente-inkomsten op de termijnrekening voor € 0,02 miljoen (€ 0,17 miljoen in 2024);
- Rente-inkomsten op leningen toegestaan aan geassocieerde ondernemingen en joint ventures voor € 0,03 miljoen (€ 0,03 miljoen in 2024).

Het financieel resultaat van Banimmo is gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling van de variabele rente met 50 basispunten (0,50%) zou een impact hebben op de rentelasten van € 0,3 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)	2025	2024
Courante belastingen	- 1	- 39
Uitgestelde belastingen	13	-34
	12	- 73

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)	2025	2024
Resultaat vóór belastingen	64	2 876
Aanslagvoet	25,00	25,00
Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet	- 16	- 719
Aanpassing van de belastingen:		
- toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	1 287	946
- aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	- 52	- 46
- aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	-	-
- op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	152	103
- op resultaten van vorige boekjaren	58	77
- toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	- 54	- 108
- op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	73	680
- op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-1 456	- 857
- andere aanpassingen	- 5	-
Belastingen op basis van de reële aanslagvoet voor het boekjaar	- 12	76
Resultaat vóór belastingen	64	2 876
Reële aanslagvoet	19,02	-2,64

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)	2025	2024
Netto resultaat van de periode	52	2 949
Anderse wijziging in de reserves met fiscaal effect	-	-
Fiscaal effect	-	-
Anderse wijziging in de reserves zonder fiscaal effect	-	-
Globaal nettoresultaat, na belastingen	52	2 949

Informatie IFRIC IC 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)	2025	2024
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	841	2 337
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	841	2 337
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel en na verwatering (in €)	0,07	0,21 ⁽¹⁾

(1) Er is een fout vastgesteld in het jaarverslag van 2024; het resultaat dat in het verslag van 2025 wordt gepresenteerd, is in overeenstemming met de aangebrachte correctie.

TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

In 2024 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2025 vertegenwoordigt het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026.

(in € 000)	2025	2024
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 2025 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 2025 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" en "Langlopende 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 vervalddag 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 € 0,5 miljoen in 2025 (€ 1,5 miljoen in 2024).

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 2025 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 1,8 miljoen (€ 1,7 miljoen in 2024) en een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 88,8 miljoen (€ 36,7 miljoen in 2024) teneinde haar bankleningen te waarborgen. Er zijn pandrechten op vorderingen verleend voor een nominaal bedrag van € 57,3 miljoen, achtergestelde voorschotten voor een nominaal bedrag van € 34,2 miljoen en pandrechten op aandelen op naam voor een nominaal bedrag van € 38,5 miljoen.

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 bedragen € 2,6 miljoen in 2025 (€ 2,5 miljoen in 2024).

E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervalddag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen:

(in € 000)	2025	2024
Op minder dan één jaar	7 325	6 834
Tussen 1 en 5 jaar	18 648	21 472
Op meer dan 5 jaar	856	3 048

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 waarop dit recht betrekking heeft en voor een bedrag van € 49,5 miljoen, 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 31/12/2025	% belangen 31/12/2024
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Verb. ond.	Controle		
COMULEX SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	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%	82,50%
ESPEVELO3 SA (eerste integratie in 2024)	België	Verb. ond.	Controle	82,50%	82,50%

Beoordeling van de controle

Banimmo heeft de controle in rechte over deze deelnemingen.

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	Land	Link met de groep	Aard van de controle	% belangen 31/12/2025	% belangen 31/12/2024
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%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Geassocieerde deelneming	Wezenlijke invloed	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

Banimmo heeft een belang van 48,33% in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv en een belang van 48,63% in de dochteronderneming Les Rives de Verviers.

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.

TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN PARTIJEN

A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN LEVERING VAN DIENSTEN

De administratieve human resources worden door Patronale Life ter beschikking gesteld van Banimmo via een SLA-overeenkomst die in augustus 2019 werd gesloten, waardoor alleen de human resources voor vastgoedontwikkeling en -verkoop bij Banimmo blijven. Deze strategie maakt een rationalisering van de administratieve diensten binnen de hele Patronale-groep mogelijk. In dit kader heeft Patronale Life in 2025 een bedrag van € 0,6 miljoen aan diensten aan Banimmo gefactureerd, dat volledig is betaald (€ 0,58 miljoen in 2024, waarvan € 0,14 miljoen werd betaald in 2026).

In 2025 heeft Banimmo beheersvergoedingen en commissies gefactureerd aan de geassocieerde onderneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 0,15 miljoen, waarvan de helft op 31/12/2025 is gefactureerd en nog niet is betaald (€ 0,08 miljoen in 2024 volledig betaald).

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)	2025	2024
Erelonen en remuneratie van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur	1 054	1 030
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	134	119
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	64	64
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	149	117

De vergoeding voor de mandaten van bestuurder en lid van het kredietcomité toegekend aan Patronale Life bedraagt € 27.000,00 (€ 24.000 in 2024).

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 2025 in totaal € 1.076.280 (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 2025 bedraagt € 382.083.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de andere leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur bedraagt € 694.198. Voor meer details zie het remuneratieverslag.

C. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2025	2024
Schoonmeers-Bugten SA	351	376
PDSM SRL	139	132
Espevelo3 SA	-	-
Les rives de Verviers SA	-	-
Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen	490	508
Renteopbrengsten op toegestane leningen		
Schoonmeers-Bugten SA	20	22
PDSM SRL	7	6
Espevelo3 SA	-	-
Les rives de Verviers SA	-	-
Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen	27	28

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- Voor Schoonmeers-Bugten SA, een vaste rentevoet van 6%. Er werd geen enkele garantie ontvangen. Deze lening heeft geen vervaldag.
- Voor PDSM BV, een vaste rentevoet van 5%. Er werd geen enkele garantie ontvangen. Deze lening heeft geen vervaldag.

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 achtergestelde lening komt op vervaldag op 30 juni 2026.

Banimmo heeft op 27 november 2025 ook een globale kredietlijn bekomen van haar referentieaandeelhouder, Patronale Life NV, voor een duur van één jaar, voor een nominaal bedrag van € 52,25 miljoen, tegen een rentevoet van Euribor 3 maanden vermeerderd met een marge van 5%. Banimmo heeft geen garanties (zekerheden, pandrechten...) verstrekt in het kader van deze kredietlijn, maar heeft zich ertoe verbonden een ratio "netto financiële schuld/balanstotaal" van 65% niet te overschrijden. De ratio aan het einde van 2025 bedraagt 52,23%.

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, dat over een liquiditeitsoverschot beschikte, een deel van zijn obligaties die in het bezit waren van Patronale Life teruggekocht voor een bedrag van € 25,3 miljoen. Na deze transactie had Patronale Life nog slechts € 1,5 miljoen aan obligaties in bezit. De teruggekochte obligaties werden in de beleggingsportefeuille van Banimmo aangehouden en niet vernietigd.

In 2024 heeft Banimmo voor € 12,0 miljoen aan obligaties teruggekocht aan Patronale Life om een deel van de bouw van de vijf gebouwen van het project NETWORKS Gent ATMOS en de bouw van het Farys-gebouw te financieren. Eind 2024 bezat Patronale Life dus voor € 13,5 miljoen aan obligaties van Banimmo.

De obligatielening, met vervaldag op 2 december 2025, werd volledig terugbetaald door Banimmo met behulp van nieuwe financiering die door haar referentieaandeelhouder Patronale Life ter beschikking werd gesteld (zie toelichting 15).

F. LENINGEN AANGEGAAN DOOR DE COENTREPRISES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De geassocieerde onderneming Urbanove en haar dochteronderneming Les Rives de Verviers hebben geen externe leningen aangegaan.

De geassocieerde ondernemingen Schoonmeers-Bugten en PDSM hebben evenmin externe leningen aangegaan. De geassocieerde onderneming Grondbank The Loop, waarin Banimmo via de geassocieerde ondernemingen Schoonmeers Bugten en PDSM een belang van 25,04% heeft, heeft echter een lening aangegaan met een nominale waarde van € 11,00 miljoen op 31 december 2025. Banimmo heeft geen garanties of verbintenissen aangegaan in het kader van deze lening, zodat het geen enkel risico loopt.

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 420.504 bijkomende aandelen via de markt verworven, wat haar controlepercentage op 63,83% brengt op 31 december 2025.

Patronale Life NV is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij die kan bogen op zowat een eeuw ervaring in hypotheke 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 41,8%) met een portefeuille aan zonnepaneelparken en windturbines en batterijen in België en Nederland.

REFERENTIEAANDEELHOUDERS	Aandelen	Percentage
PATRONALE LIFE NV	7 248 951	63,83
André Bosmans Management BV	512 691	4,51
BANIMMO EIGEN AANDELEN	106 620	0,94
Free float		
REST VAN HET PUBLIEK	3 488 282	30,72
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	127 418 €
II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld	
– Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan EY	5 775 €
– 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 2025 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 2026.

Banimmo heeft het project NETWORKS Gent ATMOS ontwikkeld dat bestaat uit 5 kantoorgebouwen. Drie van deze gebouwen 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 en de voorlopige oplevering had plaats op 9 februari 2026.

Banimmo ontwikkelt ook het Farys-project in Gent. Dit project omvat de bouw van een kantoor-, laboratorium- en opslaggebouw. Dit gebouw wordt gebouwd voor het waterbedrijf Farys, dat het zal verwerven zodra het voorlopig is opgeleverd, wat gepland is voor het eerste halfjaar van 2026.

2. VERKOPEN

a. Vastgoedbeleggingen

In 2025 werd geen enkele vastgoedbelegging verkocht.

b. Gebouwen in voorraad

In 2025 werd geen enkel gebouw in voorraad verkocht.

c. Verkoop van gebouwen aangehouden door geassocieerde deelnemingen

In 2025 zijn geen gebouwen van geassocieerde ondernemingen verkocht.

3. PROJECT IN JOINT VENTURE

Banimmo heeft op dit ogenblik geen enkel lopend project in joint venture.

4. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

Versillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van terugnemingen van waardeverminderingen in 2025 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 onderneming	Deelnemingspercentage	Evenementen van het jaar
NETWORKS FOREST	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies van reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
BÂLE AES	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	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	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Toename reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
DA Vinci - H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	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
SDEC CHARLEROI	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
NETWORK FOREST TRÉFOND	BE	Vastgoedbelegging	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	
NETWORK GHENT ONE EN NETWORK GHENT TWO	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 1 SA	100,00%	Toename reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Verlies reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Verlies reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw - Verlies reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 2 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
FARYS	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Espevelo 3 SA	82,50%	In aanbouw (zie toelichting 11)
RAKET 40	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Raket Invest sa	100,00%	Terugneming waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)

GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de geassocieerde deelneming voor de waardering van de deelneming	Type gebouw	Houdster onderneming	Deelnemingspercentage	Evenement van het jaar
Veld	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop sa	25,04%	

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BANIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 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 2025

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 balans op 31 december 2025, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 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 13 mei 2025, 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 2027. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 7 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 balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar 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 € 199.636 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 52 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 2025, 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.

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Verslag van de commissaris van 9 april 2026 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)**

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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 (87%) 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 zoals goedgekeurd door de Europese Unie 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 9 april 2026 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2025 (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 9 april 2026 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2025 (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

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

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.

verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

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.



**Verslag van de commissaris van 9 april 2026 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)**

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.

De honoraria voor de 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 werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

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 2025 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.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 9 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)  Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.09 15:06:52 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00117

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 12 mei 2026. 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 €)	2025	2024
ACTIVA		
LANGLOPENDE ACTIVA	71 827 493	81 507 453
Oprichtingskosten	-	10 240
Immateriële vaste activa	68 261	47 742
Materiële vaste activa	18 839 833	20 030 936
Financiële vaste activa	52 919 399	61 418 535
KORTLOPENDE ACTIVA	17 228 147	16 637 143
Vorderingen op meer dan één jaar	-	-
Vorraden en bestellingen in uitvoering	12 179 492	12 019 633
Vorderingen op ten hoogste één jaar	1 670 490	1 979 931
Geldbeleggingen	302 801	304 933
Liquide middelen	1 476 889	627 454
Overlopende rekeningen	1 598 475	1 705 192
TOTAAL DER ACTIVA	89 055 640	98 144 596
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	29 745 459	33 426 509
Kapitaal	30 000 000	30 000 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	-	-
Reserves	6 701 725	6 703 858
Overgedragen winst	-7 348 399	-3 669 482
Kapitaalsubsidies	-	-
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	93 674	181 251
Voorzieningen voor risico's en kosten	93 674	181 251
Uitgestelde belastingen	-	-
SCHULDEN	59 216 507	64 536 836
Schulden op meer dan één jaar	-	17 283 024
Schulden op ten hoogste één jaar	55 322 659	43 875 326
Overlopende rekeningen	3 893 849	3 378 486
TOTAAL DER PASSIVA	89 055 640	98 144 596

RESULTATENREKENING

(in €)	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten	4 940 929	4 907 430
Bedrijfskosten	8 874 453	7 805 268
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	-3 933 524	-2 897 838
Financiële opbrengsten	2 573 849	2 173 623
Financiële kosten	2 369 246	2 172 875
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING	-3 728 921	-2 897 090
Uitzonderlijke opbrengsten	48 256	784 224
Uitzonderlijke kosten	-	-
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	-3 680 665	-2 112 866
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		
Belastingen op het resultaat	-385	35 641
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	-3 681 050	-2 077 225
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	-3 681 050	-2 077 225

RESULTAATVERWERKING

(in €)	2025	2024
TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)	-7 350 532	-3 772 017
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-3 681 050	-2 077 225
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-3 669 482	-1 694 792
ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de reserves	2 133	102 535
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)	-7 348 399	-3 669 482
UIT TE KEREN WINST	-	-
Vergoeding van het kapitaal	-	-

ESRS-DUURZAAMHEIDSVERKLARING

Algemene informatie	147
[DR-01 BP-1] Algemene basis ter voorbereiding	147
[DR-02 BP-2] Openbaarmaking in verband met specifieke omstandigheden	148
[DR-03 GOV-1] Rol van de administratieve, management- en waardeketen	149
[DR-04 GOV-2] Due diligence	150
[DR-05 SBM-1] Strategie, bedrijfsmodel en waardeketen	151
[DR-06 SBM-2] Belangen en standpunten van stakeholders	155
[DR-07 SBM-3] Beheer van impact en risico's	157
[DR-08 SBM-4] Positieve effecten en materiële kansen	161
[DR-09 IRO-1] Processen voor het identificeren en beoordelen van materiële effecten en risico's	162
[DR-10 IRO-2] Openbaarmakingsvereisten in ESRS LSME die onder de duurzaamheidsverklaring van de onderneming	165
[DR-11 MDR-A MDR-P MDR-M] Beleid en maatregelen met betrekking tot duurzaamheidskwesties	168
[DR-12 MDR-T] Doelstellingen met betrekking tot duurzaamheidskwesties	172
Milieu-informatie	174
EU-taxonomieverordening	174
[SBM-3 – AR16] Impact en risicobeheer met betrekking tot milieuthema's	179
[E1] Materieel onderwerp: klimaatverandering	180
[E1-1] Energieverbruik en energiemix	181
[E1-2] Broeikasgasemissies	182
[E1-3] Compensatie van broeikasgasemissies	185
[E1-4] Verwachte financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen	185
Aanvullende KPI's	186
Sociale informatie	188
Governance-informatie	191
Lexicon	193

ALGEMENE INFORMATIE

DUURZAAMHEIDSGOVERNANCE

[DR-01 | BP-1] Algemene basis ter voorbereiding

Banimmo integreert zijn ESG-strategie (Environmental, Social, and Governance) in de hele waardeketen en zorgt ervoor dat duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid in elke fase zijn verankerd – van financiering en vergunningverlening tot oplevering en gebruik. Hieronder beschrijven we de verschillende activiteiten die in de ESG-strategie zijn meegenomen.

De reikwijdte van het verslag beperkt zich tot de hieronder vermelde upstream- en downstreamactiviteiten, zoals beschreven in sectie [DR-05 | SBM-1] Strategie, bedrijfsmodel en waardeketen.

Merk op dat kleine downstreamactiviteiten, zoals beperkte inrichtingen voor huurders, eenmalige klantenservice en planning voor het einde van de levensduur van onroerend goed dat momenteel niet tot de portefeuille van Banimmo behoort, zijn uitgesloten vanwege hun beperkte relevantie voor de algehele materialiteit van de reikwijdte van de ESG-rapportage.

Bedrijfsstructuur

Zie toelichting 31 van het financieel verslag.

Weggelaten informatie

Om redenen van gegevensprivacy maken we in dit verslag geen specifieke informatie bekend over het verbruik van onze huurders. Bovendien delen we geen gedetailleerde acties die per gebouw zijn gepland, aangezien deze als strategisch gevoelig worden beschouwd. In plaats daarvan verstrekken we alleen geconsolideerde gegevens zonder informatie op gebouwniveau uit te splitsen.

[DR-02 | BP-2] Openbaarmaking met betrekking tot specifieke omstandigheden

De duurzaamheidsverklaring van Banimmo voor 2025 markeert ons tweede jaar van rapportage volgens het erkende kader: de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Tijdshorizon

Geen wijzigingen te melden.

Schattingen van de waardeketen

Geen wijzigingen te melden.

Bron van schatting en onzekerheid over het resultaat

Bij het opstellen van dit rapport waren bepaalde aannames, benaderingen en beoordelingen noodzakelijk voor de metingen. Voor onze berekeningen van de CO₂-voetafdruk waren sommige activagegevens onvolledig, met name voor de laatste maanden van het jaar. In dergelijke gevallen werden de verbruikscijfers van de overeenkomstige maanden van het voorgaande jaar als referentie gebruikt. De schattingen van het woon-werkverkeer van werknemers zijn gebaseerd op door werknemers zelf verstrekte informatie. Voor de koolstofuitstoot van projecten zijn de berekeningen afgeleid van de levenscyclusanalyse (LCA) die door een derde partij is uitgevoerd, waarbij de operationele koolstofuitstoot is verwijderd en rekening is gehouden met de duur van de bouw. Elk jaar schatten we de bijdrage aan de embodied carbon van het deel van het gebouw dat in die periode is gebouwd.

We zijn niet van plan corrigerende maatregelen te nemen om deze schattingen te verfijnen, omdat we ze voldoende robuust achten voor weloverwogen besluitvorming en effectieve impactmitigatie.

Veranderingen in de voorbereiding of presentatie van duurzaamheidsinformatie

Geen wijzigingen te melden in het verslagjaar.

Fouten in eerdere rapportages

De scope 3-koolstofuitstoot werd in 2023 en 2024 onjuist berekend, omdat er geen rekening werd gehouden met de werkelijke bouw tijden. De waarden voor 2023 en 2024 zijn gecorrigeerd.

Openbaarmakingen op grond van lokale wetgeving of algemeen aanvaarde verklaringen inzake duurzaamheidsverslaglegging
Banimmo gebruikt alleen het ESRS-raamwerk voor zijn duurzaamheidsverklaring.

Opname door middel van verwijzing

Er wordt geen informatie opgenomen door middel van verwijzing.

Gebruik van overgangsbepalingen

We hebben niet gekozen voor de 'fase-in'-vrijstellingsmaatregelen die worden geboden door het ESRS-raamwerk. In plaats daarvan hebben we ervoor gezorgd dat alle materiële onderwerpen die zijn geïdentificeerd door middel van onze dubbele materialiteitsmatrix, uitgebreid worden vermeld in dit verslag.

[DR-03 | GOV-1] Rol van de administratieve, management- en waardeketen

Banimmo heeft een governancekader opgezet dat de nadruk legt op diversiteit, onafhankelijkheid en expertise bij het beheer van duurzaamheidskwesties.

[AR3] Samenstelling van de raad van bestuur:

In het hoofdstuk Corporate Governance wordt de raad van bestuur gedetailleerd beschreven. Deze bestaat voor 40% uit vrouwen en voor 30% uit onafhankelijke leden. Deze samenstelling zorgt voor diverse perspectieven, onafhankelijk toezicht en afstemming op best practices op het gebied van governance.

[AR5] Expertise op het gebied van duurzaamheid:

De expertise op het gebied van duurzaamheid binnen de organisatie wordt geleverd door Sven Dumortier, een C-level executive met een sterke focus op ESG-kwesties, ondersteund door externe experts ingehuurd op asset, project of bedrijfsniveau. Dit zorgt ervoor dat er gespecialiseerde kennis beschikbaar is om de besluitvorming en de implementatie van de strategie te begeleiden.

[AR4] Managementverantwoordelijkheden:

Het uitvoerend comité CODB (Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur) bestaande uit de CEO, COO en CTSO, is verantwoordelijk voor het toezicht op de impact en risico's, het vaststellen van duidelijke doelstellingen voor elk project of asset en het monitoren van de voortgang. De prestaties worden elk kwartaal geëvalueerd tijdens managementvergaderingen, waar aanpassingen kunnen worden gedaan om de doelstellingen te halen. Het CODB rapporteert regelmatig aan het Audit- en Risicocomité (implementatie, monitoring van de voortgang en waarborging van de nauwkeurigheid van de ESG-rapportage) en het Investeringscomité (waarborgen dat nieuwe investeringen voldoen aan de ESG-vereisten van Banimmo). De variabele beloning van het management is in belangrijke mate afhankelijk van ESG-doelstellingen en wordt jaarlijks geëvalueerd door het Remuneratiecomité.

Bovendien wordt een jaarlijkse evaluatie van de ESG-indicatoren voorgelegd aan de raad van bestuur, zodat de prioriteiten kunnen worden bijgesteld en de ESG-strategie kan worden aangepast aan de verwachtingen van de stakeholders en de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving.

Vertegenwoordiging van werknemers

Banimmo heeft minder dan 15 werknemers en heeft geen officiële werknemersvertegenwoordiger. De dialoog en communicatie vinden rechtstreeks plaats tussen de werknemers en het management.

[DR-04 | GOV-2] Due Diligence

[AR6] Banimmo voert een grondig due diligence-proces uit om de impact, risico's en kansen op het gebied van duurzaamheid op zowel project- als asset niveau aan te pakken.

Due diligence op projectniveau

Alle projecten worden onderworpen aan een streng nalevingsproces om ervoor te zorgen dat ze voldoen aan de regelgeving, met inbegrip van de milieubeperkingen die zijn vastgelegd in de vergunningsvereisten. Bovendien wordt elk project ondersteund door een externe assessor die de voortgang toetst aan de EU-taxonomiecriteria en ervoor zorgt dat het project voldoet aan de BREEAM-certificeringsnormen of gelijkwaardige normen (bijv. GRO). Dit toezicht garandeert dat de duurzaamheidsdoelstellingen worden geïntegreerd in de levenscyclus van het project. Het gebruik van levenscyclusanalyse (LCA) versterkt dit proces nog verder door een objectieve evaluatie van de milieu-impact van het project te bieden, waardoor datagestuurde besluitvorming mogelijk wordt om de ecologische voetafdruk te minimaliseren.

Due diligence op asset niveau

Op asset niveau houdt Banimmo voortdurend toezicht op het energie- en waterverbruik om de efficiëntie van het gebruik van hulpbronnen te volgen. Als aanvulling hierop voeren externe beoordelaars CRREM-analyses (Carbon Risk Real Estate Monitor) uit, waarbij de prestaties van activa worden getoetst aan de verwachtingen van het klimaatakkoord van Parijs. Dit zorgt ervoor dat de vastgoedportefeuille van Banimmo op koers blijft om de wereldwijde klimaatdoelstellingen te halen, waarbij zowel operationele efficiëntie als klimaatbestendigheid aan de orde komen.

[DR-05 | SBM-1] Strategie, bedrijfsmodel en waardeketen

[AR7] [AR8] Het bedrijfsmodel van Banimmo is gericht op het creëren van langetermijnwaarde door middel van duurzame vastgoedontwikkeling, asset management en stedelijke transformatie in België. Het bedrijf integreert milieu-, sociale en governanceprincipes (ESG) in alle aspecten van zijn activiteiten en stemt zijn activiteiten af op de verwachtingen van stakeholders en regelgevingskaders.

Hoewel alle huidige ontwikkelingen van Banimmo betrekking hebben op kantoorgebouwen, houdt Banimmo zich bezig met de ontwikkeling van gemengde projecten, waarbij kantoorgebouwen worden gecombineerd met woon-, retail-, openbare en/of onderwijsfaciliteiten, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen innovatief ontwerp en duurzaamheidsoverwegingen. Het bedrijfsmodel omvat de transformatie van onderbenutte stedelijke ruimtes tot levendige, energie-efficiënte en milieuvriendelijke projecten die bijdragen aan het welzijn van eindgebruikers en lokale gemeenschappen. Bovendien beheert het bedrijf zijn vastgoedportefeuille actief om een optimale operationele efficiëntie en tevredenheid van huurders te garanderen.

Hoewel het bedrijf verbonden is met de bouwsector, die activiteiten met gevolgen voor het milieu kan omvatten, is Banimmo zelf niet direct betrokken bij de winning, productie of distributie van fossiele brandstoffen.

Bovendien houdt Banimmo zich strikt aan ethische en duurzame bedrijfspraktijken en vermijdt het bedrijf controversiële activiteiten zoals wapenproductie, schendingen van de mensenrechten of industrieën met aanzienlijke reputatierisico's.

Banimmo beschouwt zichzelf als een innovatieve speler, die zich richt op de behoeften van de toekomstige gebruikers van zijn gebouwen en de ambitie heeft om in te spelen op nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector. De strategie van Banimmo is gebaseerd op:

- Productdifferentiatie
- Servicegerichte omgevingen
- Missiegedreven acties
- en Transparante communicatie

De ESG-strategie is verankerd in de strategie van Banimmo en is opgebouwd rond 4 kernwaarden:

- Verbinding
- Betrokkenheid
- Vrijheid
- Eerlijkheid



VERBINDING: Het gaat niet om bakstenen. Het gaat om mensen

Als organisatie en verhuurder onderhoudt Banimmo dagelijks contacten met een breed scala aan stakeholders en geïnteresseerde partijen. Stakeholders worden gedefinieerd als personen of groepen die worden of kunnen worden beïnvloed door de verwezenlijking van de doelstellingen van een organisatie. De nadruk op specifieke ESG-thema's wordt bepaald door de interacties tussen Banimmo en deze diverse groepen, evenals door hun verwachtingen en ambities. Banimmo geeft onder andere prioriteit aan het comfort van de gebruiker door een uitgebreid dienstenaanbod voor haar huurders en andere gebruikers te implementeren. Deze aanpak bevordert een betere balans tussen werk en privéleven. In dit kader worden stakeholders (in dit geval de huurders) geraadpleegd en, indien gewenst, met elkaar in contact gebracht om de bestaande behoeften te beoordelen en op basis daarvan concrete oplossingen te ontwikkelen.

VERBINTENIS: De wereld redden met beide voeten op de grond

De wereld redden is misschien wat overdreven, maar Banimmo streeft ernaar om via zijn activiteiten een positieve impact te hebben op zijn omgeving. Structureel gezien zet Banimmo zich bijvoorbeeld sterk in voor de herontwikkeling van verouderde panden tot 'toekomstbestendige' gebouwen, wat een tweede belangrijke focus is.

VRIJHEID: Flex je geest en creëer nieuwe ruimtes

Banimmo bestaat uit een relatief klein team, waardoor het des te belangrijker is om de juiste focus te behouden. Er wordt veel zorg besteed om ervoor te zorgen dat deze focus niet verloren gaat. Door middel van methoden zoals Total Cost of Ownership (TCO)-analyse op het gebied van energie- en watersystemen neemt Banimmo weloverwogen beslissingen die zowel financieel als ecologisch verantwoord zijn.

EERLIJKHEID: De kracht van eerlijkheid

Banimmo associeert eerlijkheid met transparantie, integriteit en een open dialoog met alle partners en stakeholders. Hoewel dit soms inspanning vergt, zorgt Banimmo ervoor dat het samenwerkt met gelijkgestemden, waardoor vertrouwen en effectieve communicatie worden bevorderd.

[AR9] [AR10] Gedetailleerde beschrijving van de waardeketen

Upstream-activiteiten

- **Kapitaal mobiliseren:** financiële middelen veiligstellen door middel van investeringen en leningen om vastgoedprojecten op te starten en te ondersteunen.
- **Naleving van wetgeving:** Het verkrijgen van vergunningen, het naleven van bestemmingsplannen en het voldoen aan duurzaamheidsvoorschriften en stedenbouwkundige eisen.
- **Ontwerp en planning:** Ontwikkeling van architectonische ontwerpen en technische plannen om te voldoen aan functionele, wettelijke en duurzaamheidscriteria.
- **Uitvoering van de bouw:** Uitvoering van het fysieke bouwproces, waarbij wordt gezorgd voor tijdige oplevering, kostenbeheersing en naleving van kwaliteitsnormen.
- **Materiaalvoorziening:** *Aankoop van bouwmaterialen en middelen in overeenstemming met de projectspecificaties en duurzaamheidsdoelstellingen.*
- **Gespecialiseerde diensten:** *Het uitvoeren van specifieke technische taken, zoals elektrische installaties, loodgieterswerk en binnenafwerking, om projecten te voltooien.*
- **Logistiek:** *Efficiënt transport van bouwmaterialen en apparatuur naar projectlocaties met minimale impact op het milieu.*
- **Materiaalinkoop en recycling:** *Productie en levering van grondstoffen, waaronder gerecyclede of hergebruikte opties, ter ondersteuning van initiatieven op het gebied van circulaire economie.*

Eigen activiteiten

- **Strategisch management:** toezicht houden op projectcoördinatie, financieel beheer en naleving van regelgeving om de activiteiten af te stemmen op ESG-doelstellingen.
- **Projectontwikkeling:** Beheer van projecten van concept tot voltooiing, waarbij ervoor wordt gezorgd dat ze voldoen aan duurzaamheidsdoelstellingen, planning en budget.
- **Verkoop van onroerend goed:** Marketing en verkoop van onroerend goed, waarbij de nadruk ligt op innovatieve en duurzame kenmerken om klanten aan te spreken.
- **Asset Management:** Onderhoud van vastgoed na voltooiing, implementatie van energie-efficiëntieverbeteringen en optimalisatie van hergebruik van materialen om de duurzaamheid te verbeteren.

Downstream-activiteiten

- **Onroerend goed:** Afgewerkte onroerende goederen opleveren voor verhuur, aankoop of gebruik door eindgebruikers.
- **Betrokkenheid van de gemeenschap:** aanpakken van de gevolgen van de bouw en exploitatie voor lokale gemeenschappen, beperken van verstoringen en verbeteren van de infrastructuur in de buurt.
- **Monitoring en rapportage:** het bijhouden van prestatiecijfers van vastgoed, waaronder energie-efficiëntie, uitstoot en tevredenheid van huurders, en het rapporteren daarvan aan stakeholders.
- **Gemeenschapsontwikkelingsprojecten:** bijdragen aan lokale initiatieven, zoals parken, scholen of openbare voorzieningen, om de omgeving te verbeteren.
- **Klantenservice:** *het bieden van aftersalesdiensten, waaronder onderhoudsondersteuning en garantiebeheer voor eindgebruikers.*
- **Inrichting van huurpanden:** *Aanpassen van panden aan specifieke eisen van huurders, zoals aanpassingen aan de indeling of upgrades op het gebied van duurzaamheid.*
- **Initiatieven voor circulaire economie:** *faciliteren van recycling- of upcyclingprogramma's voor materialen die worden gebruikt tijdens renovaties of upgrades van vastgoed.*
- **Planning voor het einde van de levensduur:** *voorbereiding op de uiteindelijke ontmanteling of herbestemming van vastgoed, waarbij duurzame sloopmethoden en hergebruik van materialen worden toegepast.*

Belangrijkste elementen uit de algemene strategie die betrekking hebben op duurzaamheidskwesties

Uit de algemene strategie van Banimmo is het belangrijkste element met betrekking tot duurzaamheid:

“Langetermijnwaardecreatie door duurzame vastgoedontwikkeling”

Banimmo streeft naar het creëren van langetermijnwaarde door vastgoedprojecten te ontwikkelen en te beheren die veerkrachtig en flexibel zijn en in overeenstemming zijn met de principes op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG). Het integreert duurzaamheidsoverwegingen in investeringsbeslissingen, asset management en ontwikkelingsprocessen om economische levensvatbaarheid te waarborgen en tegelijkertijd de impact op het milieu te minimaliseren en het maatschappelijk welzijn te verbeteren.

Beschrijving van belangrijke groepen aangeboden producten

Banimmo is gespecialiseerd in de ontwikkeling van vastgoedprojecten en asset management, met de nadruk op duurzame ontwikkelingen op het gebied van kantoren, woningen, winkels, openbare voorzieningen en gemengd gebruik. Het bedrijf is actief betrokken bij:

- Projectontwikkeling: duurzame bouw en renovatie van kantoor-, woon-, winkel- en openbare gebouwen.
- asset management: het beheren en optimaliseren van vastgoedinvesteringen voor langetermijnwaarde.
- Herontwikkeling van vastgoed: transformatie van onderbenutte panden tot energiezuinige en toekomstbestendige gebouwen.

Beschrijving van belangrijke markten en (of) klantgroepen

Banimmo is actief in België en richt zich op belangrijke stedelijke gebieden met een groot ontwikkelingspotentieel. De belangrijkste klantengroepen zijn:

- Institutionele beleggers en vastgoedfondsen.
- Zakelijke huurders die op zoek zijn naar duurzame kantoorruimtes.
- Overheidsinstanties en particuliere organisaties die geïnteresseerd zijn in hoogwaardige, ESG-conforme vastgoedoplossingen.

Beschrijving van producten en diensten die in bepaalde markten verboden zijn

Banimmo houdt zich niet bezig met en biedt geen producten of diensten aan die expliciet verboden zijn in welke markt dan ook. Het bedrijf houdt zich aan strikte ESG-richtlijnen en vermijdt activiteiten zoals:

- Ontwikkeling op milieugevoelige greenfieldlocaties.
- Investeren in vastgoedprojecten die niet voldoen aan energie-efficiëntie- en duurzaamheidsnormen of daar na renovatie niet aan zullen voldoen.

Beschrijving van duurzaamheidsgerelateerde doelstellingen

Banimmo heeft duidelijke duurzaamheidsdoelstellingen vastgesteld, waaronder:

- Net-Zero Carbon Commitment: vermindering van operationele en intrinsieke CO₂-uitstoot in nieuwe ontwikkelingen.
- Integratie van de circulaire economie: bevordering van hergebruik van materialen en minimalisering van bouwafval.
- Milieucertificering:
 - Streven naar BREEAM Excellent of Outstanding-certificeringen voor nieuwe projecten.
 - Streven naar EU-taxonomie alignment voor nieuwbouw en renovatie.
- Betrokkenheid van stakeholders: Samenwerken met huurders, investeerders en beleidsmakers om duurzaamheidsinitiatieven te stimuleren door middel van green loan huurovereenkomsten en verantwoord asset management.

[DR-06 | SBM-2] Belangen en standpunten van stakeholders

Belangrijkste stakeholders

De belangrijkste stakeholders van Banimmo zijn onderverdeeld in upstream-, interne & externe en downstream-groepen.

1. Upstream-stakeholders (beïnvloeden financiële en strategische beslissingen)

- Banken en investeerders – verstrekken kapitaal
- Lokale overheden – Regelen vergunningen, bestemmingsplannen en beleid.
- Leveranciers en aannemers – Omvatten leveranciers van materialen, algemene aannemers en ingenieursbureaus.
- Nutsbedrijven en dienstverleners – Zorgen voor essentiële infrastructuur (elektriciteit, water, telecommunicatie, verzekeringen).

2. Interne en externe stakeholders

- Medewerkers en management – Stimuleren de operationele uitvoering
- Aandeelhouders en bestuursleden – Bepalen de strategische koers en het bestuur.
- Kopers en huurders (B2B) – Belangrijke klanten
- Auditors en ESG-adviseurs – Zorgen voor naleving en transparantie in de rapportage.

3. Stakeholders in de downstream-sector (eindgebruikers en ondersteunende entiteiten)

- Institutionele beleggers – Streven naar langetermijnwaarde in activa.
- Vastgoedbeheerders – Houden toezicht op de operationele efficiëntie.
- Huurders en bedrijven – Verwachten welzijn, energie-efficiëntie en comfort.

Deze stakeholders spelen een cruciale rol bij het vormgeven van de duurzaamheidsstrategie en het creëren van langetermijnwaarde van Banimmo.

Overleg met stakeholders over ESG-onderwerpen

[AR11] Sinds 2022 hanteert Banimmo een gestructureerde aanpak voor overleg met stakeholders om ervoor te zorgen dat zijn ESG-strategie aansluit bij de verwachtingen en zorgen van zijn stakeholders. Het proces begon met de ontwikkeling van een materialiteitsmatrix, ondersteund door een vragenlijst die werd verspreid onder 79 deelnemers, waaronder interne teamleden en externe stakeholders. Dit initiatief had tot doel diverse perspectieven op de materialiteit van ESG-onderwerpen in kaart te brengen.

Er werden workshops gehouden om de resultaten van de vragenlijst te bespreken en een beter begrip te krijgen van de prioriteiten die door verschillende stakeholders waren vastgesteld. Tijdens deze sessies kwamen cruciale onderwerpen aan bod, zoals energieverbruik, broeikasgasemissies en toekomstbestendigheid, terwijl ook bleek dat stakeholders verschillend belang hechtten aan onderwerpen als waterbeheer en locatiekeuze.

Voortbouwend op deze basis breidde Banimmo zijn inspanningen in 2024 uit door een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) te integreren. Deze uitgebreide aanpak, die in overeenstemming is met de European Sustainability Reporting Standard (ESRS), omvatte SWOT- en STEEPLE-analyses en werd ondersteund door een ervaren externe partij. Stakeholders werden actief betrokken via gestructureerde workshops die zowel de impactmaterialiteit (effecten op stakeholders en het milieu) als de financiële materialiteit (risico's en kansen voor Banimmo) benadrukten.

Dankzij dit iteratieve en inclusieve proces heeft Banimmo ESG-onderwerpen effectief kunnen prioriteren.

Betrokkenheid van stakeholders

Naast deze formele raadplegingen werkt Banimmo in zijn dagelijkse activiteiten actief samen met stakeholders.

Tijdens de projectontwikkeling omvat het verkrijgen van een bouwvergunning openbare raadplegingen, waardoor transparantie en betrokkenheid van de gemeenschap worden gewaarborgd. Als bouwheer speelt Banimmo een centrale rol in de coördinatie van ontwerp- en bouwteams, wat een nauwe samenwerking met partners vereist om de projectdoelstellingen op elkaar af te stemmen.

Op het gebied van asset management onderhoudt Banimmo een actieve dialoog met huurders en onderhoudsbedrijven om de huurders de beste ervaring te bieden en een hoge kwaliteit van dienstverlening en tevredenheid te garanderen.

Op bedrijfsniveau werkt Banimmo intensief samen met financiële partners om de nodige middelen voor zijn projecten te verkrijgen en te beheren. Het gaat daarbij om investeerders (kopers), banken (voor krediet en financiering), aandeelhouders en projectpartners. Door sterke relaties met deze stakeholders te onderhouden, zorgt Banimmo voor financiële stabiliteit en afstemming op zijn strategische doelstellingen, waardoor het zijn positie als leider in duurzame vastgoedontwikkeling versterkt.

Banimmo neemt de feedback van stakeholders actief mee in zijn besluitvormingsprocessen om de projectresultaten te verbeteren en af te stemmen op de duurzaamheidsdoelstellingen:

- **Feedback van de gemeenschap bij de ontwikkeling** – Inzichten uit openbare raadplegingen helpen bij het vormgeven van projectontwerpen om tegemoet te komen aan lokale bezorgdheden en sociale acceptatie te waarborgen.
- **Inzichten van huurders en gebruikers in asset management** – Door voortdurend in contact te staan met huurders en facility managers kunnen diensten worden verbeterd, het comfort worden verhoogd en de energie-efficiëntie worden geoptimaliseerd.
- **Verwachtingen van financiële partners** – Regelmatige dialoog met investeerders en banken zorgt ervoor dat de projecten van Banimmo aansluiten bij ESG-investeringscriteria en financiële best practices.
- **Afstemming op regelgeving en de sector** – Door voortdurend overleg met beleidsmakers en duurzaamheidsexperts blijft Banimmo vooroplopen op het gebied van veranderende regelgeving en trends in de sector.

Deze dubbele aanpak van gestructureerd overleg en voortdurende betrokkenheid zorgt ervoor dat de standpunten van stakeholders systematisch worden geïntegreerd in strategische en operationele beslissingen, wat Banimmo's streven naar duurzame ontwikkeling, naleving van regelgeving en waardecreatie op lange termijn versterkt.

[DR-07 | SBM-3] Beheer van effecten en risico's

[IR-1] Dubbele materialiteitsmatrix

De DMA begon met het identificeren van de prioritaire onderwerpen:

Milieu	1. Biodiversiteit en greenfield-ontwikkeling
	2. Adaptieve en flexibele gebouwen
	3. Circulariteit en zero-waste-initiatieven
	4. Duurzaam waterbeheer en -gebruik
	5. Net-zero en hernieuwbare energie
	6. Slimme gebouwen en digitale infrastructuur
	7. Beperking van klimaatrisico's en maximale toegankelijkheid
Sociaal	8. Bijdragen aan een inclusieve samenleving
	9. Betrokkenheid en tevredenheid van stakeholders
	10. Uitmuntendheid als werkgever en ontwikkeling van menselijk kapitaal
	11. Veranderende behoeften van toekomstige gebruikers
	12. Welzijn, gezondheid en comfort voor gebruikers van gebouwen
Governance	13. Naleving van steeds strengere ESG-regelgeving
	14. ESG-leiderschap binnen de waardeketen
	15. ESG-integratie in alle organisatielagen en -processen

Deze lijst werd aan stakeholders voorgelegd om het relatieve belang ervan te beoordelen op basis van

- Impactmaterialiteit: hun effecten op stakeholders en het milieu.
- Financiële materialiteit: risico's en kansen die deze onderwerpen voor Banimmo met zich meebrengen.

Impactmaterialiteit

Eind 2021 heeft Banimmo een online enquête gehouden onder verschillende stakeholders die direct of indirect worden beïnvloed door de activiteiten van het bedrijf. De geraadpleegde groepen bestonden uit bestuursleden, aandeelhouders, ontwerpteam, aannemers, consultants en vertegenwoordigers van de overheid. De stakeholders werden geselecteerd op basis van hun financiële relevantie – bepaald door de omvang van de bijbehorende transacties – en de nauwe band die zij hebben met Banimmo.

Het primaire doel van deze raadpleging was het identificeren van onderwerpen die vanuit impactperspectief van belang zijn (enkele materialiteit). Het proces werd gefaciliteerd door een onafhankelijke externe deskundige, Soreal, die de objectiviteit en geloofwaardigheid van de studie waarborgde. De resultaten, gevisualiseerd in een materialiteitsmatrix, vormden de basis voor verdere analyses.

Na de eerste raadpleging van stakeholders heeft het interne team van Banimmo een gedetailleerde analyse van de verzamelde gegevens uitgevoerd en impactonderwerpen geïdentificeerd. Deze sessie, die in 2023 plaatsvond, werd gefaciliteerd door het externe adviesbureau Bopro om een grondige en objectieve evaluatie te garanderen. Tijdens de sessie werd de lijst met materiële onderwerpen verfijnd en werd dieper inzicht verkregen in de daadwerkelijke en potentiële impact op stakeholders.

Financiële materialiteit

In 2024 voerde Banimmo een uitgebreide dubbele materialiteitsmatrix (DMA) uit om zich aan te passen aan de richtlijn voor duurzaamheidsverslaggeving door bedrijven (CSRD) en om meer inzicht te krijgen in de ESG-prioriteiten. Deze

gestructureerde aanpak werd ondersteund door een ervaren derde partij en legde de nadruk op zowel impactmaterialiteit (de externe effecten van het bedrijf op stakeholders en het milieu) als financiële materialiteit (risico's en kansen die ESG-factoren voor het bedrijf met zich meebrengen).

Materialiteitsthema's

De resultaten bevestigden dat milieukwesties, met name broeikasgasemissies, energieverbruik en toekomstbestendigheid, van cruciaal belang zijn. Deze onderwerpen werden door alle stakeholders consequent als prioriteit aangeduid. Het proces bracht ook de noodzaak aan het licht om sociale en governance-overwegingen te verfijnen voor toekomstige integratie in de bredere ESG-strategie van Banimmo.

Materiële ESRS-gegevenspunten

Volgens de DMA worden de volgende gegevenspunten in dit document behandeld.

Sectie	ESRS LSME-code	Beschrijving
2 Algemene informatie	DR01	Algemene basis voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen
	DR02	Informatieverschaffing met betrekking tot specifieke omstandigheden
	DR03	De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen
	DR04	Due diligence
	DR05	Strategie, bedrijfsmodel en waardeketen
	DR06	Belangen en standpunten van stakeholders
	DR07	Materiële effecten en risico's en hun interactie met strategie en bedrijfsmodel
	DR08	Positieve effecten en materiële kansen
	DR09	Processen om materiële effecten en risico's te identificeren en te beoordelen
	DR10	Openbaarmakingsvereisten in ESRS LSME die onder de duurzaamheidsverklaring van de onderneming vallen
3 Beleid, acties en doelstellingen	DR11	Beleidenmaatregelen met betrekking tot duurzaamheidskwesties
	DR12	Doelstellingen met betrekking tot duurzaamheidskwesties
4 Milieu	E1-1	Energieverbruik en -mix
	E1-2	Bruto Scope 1, 2, 3 en totale broeikasgasemissies
	E1-3	Broeikasgas removal- en broeikasgasreductieprojecten gefinancierd met koolstofkredieten
	E1-4	Verwachte financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen
5 Sociaal	-	[Niet materieel]
6 Bedrijfsvoering	-	[Niet materieel]

Huidige financiële effecten van materiële risico's en kansen

De financiële positie van Banimmo wordt beïnvloed door schommelingen in de vastgoedmarkt, renteschommelingen en veranderende ESG-regelgeving. Strengere nalevingsvereisten op het gebied van energie-efficiëntie en CO2-reductie kunnen

leiden tot hogere investeringskosten voor duurzame renovaties en nieuwe ontwikkelingen. Deze investeringen zullen naar verwachting echter de waarde van de activa verhogen en ESG-bewuste investeerders en huurders aantrekken, waardoor de financiële risico's op lange termijn worden beperkt.

Macro-economische onzekerheden, waaronder inflatie en stijgende rentetarieven, zijn van invloed op de financieringsvoorwaarden, waardoor de financieringskosten mogelijk stijgen en de winstgevendheid van projecten wordt beïnvloed. Anderzijds bieden de overgang naar duurzame gebouwen en de naleving van strengere milieunormen kansen om groene financiering te verkrijgen en te profiteren van mogelijke subsidies of fiscale stimuleringsmaatregelen.

Belangrijke risico's en kansen die van invloed zijn op de waardering van activa en passiva

In de komende verslagperiode kunnen de boekwaarden van bepaalde activa en passiva onderhevig zijn aan materiële aanpassingen als gevolg van wijzigingen in de regelgeving en marktdynamiek. Het risico van gestrande activa ontstaat als vastgoed niet voldoet aan toekomstige energie-efficiëntienormen, wat kan leiden tot mogelijke bijzondere waardeverminderingen. Daarnaast kunnen er aanpassingen in de waardering van vastgoed plaatsvinden als gevolg van veranderende voorkeuren van beleggers, aangezien activa met sterke ESG-referenties naar verwachting hun marktwaarde zullen behouden of verhogen.

Banimmo heeft zijn activa in kaart gebracht om te onderzoeken wanneer ze gestrand zullen raken, en zal de activa ofwel verkopen voordat ze gestrand raken, ofwel de nodige investeringen doen om de activa toekomstbestendig te maken. De belangrijkste investeringen die worden overwogen, zijn upgrades van het ventilatie-, verwarmings- en koelsysteem, verdere isolatie van de schil en verhoging van de hoeveelheid ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie. Dit maakt de overgang naar fossielvrije, koolstofneutrale gebouwen mogelijk. Uit een intern CRREM-onderzoek van de portefeuille is gebleken dat geen enkel gebouw vóór 2030 gestrand zal zijn.

Aangezien onze nieuwe ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de nieuwste EU-Taxonomieverordening en gecertificeerd zijn als BREAAAM excellent of outstanding, zijn ze minder kwetsbaar voor marktdynamiek, wat eerder als een kans dan als een risico moet worden beschouwd.

Liquiditeits- en cashflowbeheer blijven van cruciaal belang, aangezien langdurige economische onzekerheid of projectvertragingen van invloed kunnen zijn op de inkomsten en kapitaaluitgaven. Tegelijkertijd bieden strategische investeringen in duurzaam vastgoed kansen voor waardecreatie op lange termijn, waardoor Banimmo financieel veerkrachtig is in een veranderend regelgevings- en marktlandschap.

Huidige en verwachte effecten van materiële impact, risico's en kansen op het bedrijfsmodel en de strategie

Banimmo integreert duurzaamheid en ethische bedrijfspraktijken in zijn langetermijnstrategie om risico's te beperken en kansen te benutten. De overgang naar strengere ESG-regelgeving, veranderende verwachtingen van stakeholders en maatregelen voor klimaatadaptatie zijn van invloed op het bedrijfsmodel en de besluitvorming van de onderneming.

- **Aanpassing van het bedrijfsmodel:** De toenemende vraag naar duurzame en energiezuinige gebouwen stimuleert de invoering van groene bouwnormen en innovatieve strategieën voor asset management.
- **Evolutie van de waardeketen:** Leveranciers en aannemers moeten voldoen aan het ethische inkoopbeleid van Banimmo, waardoor sociale en milieurisico's binnen de toeleveringsketen worden verminderd.
- **Strategische besluitvorming:** Het bedrijf geeft prioriteit aan investeringen in duurzame ontwikkelingen die aansluiten bij de regelgeving en markttrends op lange termijn, waardoor veerkracht en concurrentievermogen worden gewaarborgd.
- **Reactie op opkomende risico's:** Banimmo volgt actief geopolitieke, economische en ecologische veranderingen om te anticiperen op uitdagingen, naleving te handhaven en zich aan te passen aan veranderende duurzaamheidskaders.

Aanvullende specifieke informatie

Risico op dwangarbeid of verplichte arbeid in de bedrijfsvoering

Banimmo is actief op de Belgische en Europese vastgoedmarkt, waar strenge arbeidswetgeving en regelgevingskaders het risico op dwangarbeid of verplichte arbeid tot een minimum beperken. Er bestaat echter een potentieel indirect risico in de toeleveringsketen, met name bij de inkoop van bouwmaterialen en onderaannemers. Om dit risico te beperken, zorgt Banimmo ervoor dat het ethisch inkoopbeleid strikt wordt nageleefd en dat alle inkoop- en bouwactiviteiten voldoen aan de internationale arbeidsnormen.

Risico op kinderarbeid in de bedrijfsvoering

Er is geen direct risico op kinderarbeid binnen de activiteiten van Banimmo, aangezien het bedrijf voldoet aan de Europese arbeidswetgeving, die dergelijke praktijken strikt verbiedt. Er kunnen echter risico's bestaan in de uitgebreide toeleveringsketen, met name bij materialen die afkomstig zijn uit regio's met minder strenge arbeidsbescherming. Banimmo pakt dit aan door samen te werken met verantwoordelijke leveranciers en prioriteit te geven aan certificeringen die ethische inkoop garanderen.

Landen of geografische gebieden waar het risico op kinderarbeid bestaat

De activiteiten van Banimmo vinden voornamelijk plaats in België en andere gereguleerde Europese markten, waar het risico op kinderarbeid uiterst laag is. Bepaalde grondstoffen, zoals metalen en mineralen die in de bouw worden gebruikt, kunnen echter afkomstig zijn uit landen waar kinderarbeid een bekend risico is. Het bedrijf zorgt ervoor dat leveranciers zich houden aan internationale mensenrechten- en arbeidsnormen.

Impact op biodiversiteitsgevoelige gebieden

Banimmo bevestigt dat er geen gebouwen zijn gelegen in of nabij biodiversiteitsgevoelige gebieden. Bijgevolg zijn er geen activiteiten die een negatieve invloed hebben op dergelijke gebieden, geen materiële locaties binnen biodiversiteitsgevoelige zones en geen getroffen biodiversiteitsgevoelige gebieden die moeten worden vermeld.

Veranderingen in materialiteit ten opzichte van het verslag van vorig jaar

Er zijn geen veranderingen in materiële effecten, risico's en kansen ten opzichte van de vorige verslagperiode.

Specificatie van effecten, risico's en kansen volgens ESRS en entiteitsspecifieke informatieverschaffing

Het duurzaamheidsverslag van Banimmo is in overeenstemming met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) en behandelt de belangrijkste effecten, risico's en kansen zoals voorgeschreven door de ESRS-verslaggevingsvereisten. Na een dubbele materialiteitsmatrix werd klimaatverandering (ESRS E1) als materieel voor verslaggeving aangemerkt.

Naast de door de ESRS voorgeschreven informatieverschaffing verstrekt Banimmo entiteitsspecifieke informatie die de strategische prioriteiten en unieke duurzaamheidsinitiatieven van de onderneming weerspiegelt. Deze omvatten op maat gemaakte inzichten in de herontwikkeling van brownfields, groene huurovereenkomsten en certificeringen voor duurzaam bouwen, die verder gaan dan de ESRS-vereisten, maar van cruciaal belang zijn voor het bedrijfsmodel van Banimmo en de verwachtingen van de stakeholders.

Deze dubbele aanpak zorgt ervoor dat aan de regelgevingsnormen wordt voldaan en biedt tegelijkertijd een uitgebreid overzicht van de ESG-strategie en -verplichtingen van Banimmo.

[DR-08|SBM-4] Positieve effecten en materiële kansen

Materiële positieve effecten en financiële kansen op het gebied van duurzaamheid

De duurzaamheidsstrategie van Banimmo genereert zowel positieve milieu- en sociale effecten als financiële kansen die aansluiten bij de langetermijndoelstellingen van het bedrijf.

Vanuit milieuoogpunt draagt de focus van het bedrijf op de herontwikkeling van brownfields bij aan het terugdringen van stedelijke wildgroei, het behoud van natuurlijke ecosystemen en het minimaliseren van bodemafdekking. Investerings in energiezuinige gebouwen, de integratie van hernieuwbare energie en circulaire economieprincipes dragen bij aan een vermindering van de CO₂-uitstoot en lagere operationele kosten, wat zowel huurders als investeerders ten goede komt.

Op sociaal vlak verbetert Banimmo het welzijn van stakeholders door de ontwikkeling van gezonde, flexibele en inclusieve gebouwen, die een hoog comfort en een hoge tevredenheid van de gebruikers garanderen en tegelijkertijd voldoen aan de moderne normen voor werkplekken en woningen.

Financieel gezien creëert de verschuiving naar duurzaam vastgoed kansen voor groene financiering, toegang tot gunstige kredietvoorwaarden en een hogere waardering van activa als gevolg van de grotere vraag naar ESG-conforme panden. Bovendien verminderen naleving van de regelgeving en toekomstbestendigheid tegen strengere duurzaamheidswetten de financiële risico's, waardoor de veerkracht in een veranderende markt wordt gewaarborgd.

Door duurzaamheid in haar kernactiviteiten te integreren, versterkt Banimmo haar marktpositie en draagt ze bij aan het creëren van milieu- en financiële waarde op lange termijn.

[DR-09|IRO-1] Processen om materiële effecten en risico's te identificeren en te beoordelen

Beschrijving van processen om potentiële en daadwerkelijke effecten op mens en milieu te identificeren, te beoordelen, te prioriteren en te monitoren, op basis van een due diligence-proces

Banimmo past een dubbele materialiteitsmatrix(DMA) toe, waarbij impactmaterialiteit (milieu- en sociale effecten) en financiële materialiteit (ESG-gerelateerde financiële risico's en kansen) worden geïntegreerd. Deze beoordeling volgt de ESRS- en CSRD-kaders en maakt gebruik van een due diligence-benadering om duurzaamheidsrisico's en -kansen in de hele waardeketen te identificeren, te beoordelen en te monitoren.

Beschrijving van hoe het proces zich richt op specifieke activiteiten, zakelijke relaties, geografische gebieden of andere factoren die aanleiding geven tot een verhoogd risico op negatieve effecten

De materialiteitsmatrix geeft prioriteit aan:

- Zakelijke relaties (huurders, aannemers, leveranciers)
- Geografische gebieden (stedelijke herontwikkelingsprojecten, milieuzones met een hoog risico)
- Risicovolle activiteiten (koolstofintensieve bouw, impact op de biodiversiteit, risico's in de toeleveringsketen)
- Regelgevingsklimaat (afstemming op EU-taxonomie, evoluerend Belgisch ESG-beleid)

Beschrijving van hoe het proces rekening houdt met de impact die een onderneming heeft door haar eigen activiteiten of als gevolg van zakelijke relaties

Banimmo evalueert zowel directe operationele effecten (energieverbruik, uitstoot, afvalbeheer) als indirecte effecten via leveranciers, huurders en het bredere vastgoedecosysteem. Belangrijke beoordelingen zijn onder meer levenscyclusanalyses van gebouwen, metingen van de embodied carbon en studies naar de sociale impact.

Beschrijving van hoe het proces overleg omvat met betrokken stakeholders om te begrijpen hoe zij kunnen worden beïnvloed, en met externe deskundigen

Betrokkenheid van stakeholders is een kernelement van de ESG-strategie van Banimmo. Het overlegproces omvat:

- Interviews en enquêtes met investeerders, huurders, leveranciers en regelgevende instanties
- Focusgroepen met duurzaamheidsexperts en financiële instellingen
- Jaarlijkse materialiteitsmatrixen door stakeholders om ESG-prioriteiten te verfijnen
- Samenwerking met externe auditors om transparantie en naleving te waarborgen

Beschrijving van hoe het proces prioriteiten toekent aan negatieve effecten op basis van hun relatieve ernst en waarschijnlijkheid en aan positieve effecten op basis van hun relatieve omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid, en bepaalt welke duurzaamheidskwesaties materieel zijn voor rapportagedoeleinden

Banimmo rangschikt negatieve en positieve effecten op basis van een gestructureerd beoordelingskader dat de ernst, reikwijdte, omkeerbaarheid en waarschijnlijkheid evalueert. Het proces begint met een dubbele materialiteitsmatrix, waarbij zowel de impactmaterialiteit (effecten op mens en milieu) als de financiële materialiteit (risico's en kansen die van invloed zijn op de financiële positie van de onderneming) worden geïntegreerd. Dit zorgt ervoor dat duurzaamheidskwesaties holistisch worden beoordeeld en op basis van hun belang worden geclassificeerd.

Om negatieve effecten te prioriteren, kent Banimmo scores toe op basis van de ernst (variërend van zeer laag tot zeer hoog), de geografische en operationele reikwijdte en de omkeerbaarheid. Effecten die onomkeerbaar, wereldwijd en ernstig zijn, krijgen de hoogste prioriteit, vooral als ze al plaatsvinden of in de nabije toekomst worden verwacht. De waarschijnlijkheid wordt bepaald op basis van historische gegevens, feedback van stakeholders en trends in de sector, waarbij waarschijnlijkheidsbereiken worden gebruikt om te bepalen of een effect zeker, waarschijnlijk of onwaarschijnlijk is.

Voor positieve effecten evalueert Banimmo de potentiële omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid ervan bij het creëren van ESG-waarde op lange termijn. Effecten die bijdragen aan netto-nuldoelstellingen, integratie van de circulaire economie of verbeterde relaties met stakeholders krijgen prioriteit, vooral als ze een hoge schaalbaarheid en afstemming op regelgeving hebben.

Risicobeoordeling volgt een kwantitatieve scoringsmethodologie, waarbij financiële implicaties en risico's voor zakelijke relaties worden geïntegreerd in het prioriteringsproces. Risico's met hoge kosten of risico's die strategische partnerschappen bedreigen, worden geëscaleerd, zodat proactief mitigerende maatregelen kunnen worden genomen.

Door deze systematische aanpak zorgt Banimmo ervoor dat duurzaamheidsrisico's en -kansen niet alleen worden geïdentificeerd, maar ook strategisch worden beheerd, waardoor de transparantie en verantwoordingsplicht bij ESG-besluitvorming worden versterkt.

Het resultaat van de evaluatie kan op verzoek worden verstrekt.

Beschrijving van het proces dat wordt gebruikt om risico's en kansen die financiële gevolgen hebben of kunnen hebben, te identificeren, te beoordelen, te prioriteren en te monitoren

Banimmo identificeert, beoordeelt, prioriteert en monitort risico's en kansen met financiële implicaties via een gestructureerd ESG-risicobeheerkader dat aansluit bij de EU-taxonomiecriteria en BREEAM-certificeringsnormen. Deze aanpak zorgt ervoor dat duurzaamheidsrisico's worden geïntegreerd in financiële besluitvorming, beleggingsstrategieën en langetermijn asset management.

De beoordeling begint met een dubbele materialiteitsmatrix, waarbij risico's worden geëvalueerd op basis van waarschijnlijkheid, omvang en financiële impact. Belangrijke risico's zijn onder meer klimaattransitierisico's, zoals stijgende energiekosten, niet-naleving van regelgeving en waardevermindering van activa als gevolg van slechte energieprestaties. Om deze risico's te beperken, zorgt Banimmo ervoor dat haar ontwikkelingen voldoen aan de BREEAM Outstanding-normen en aan de EU-taxonomie-eisen, die de nadruk leggen op bijdragen aan de beperking van en Klimaatadaptatie.

Wat kansen betreft, richt Banimmo zich op energie-efficiënte renovaties, net-zero carbon ontwikkelingen en circulaire bouwmethoden, die de waarde van activa op lange termijn verhogen en de operationele kosten verlagen. Door gebruik te maken van groene financieringsmechanismen, zoals duurzaamheidsgerelateerde leningen en groene obligaties, zorgt het bedrijf ervoor dat duurzaamheidsinitiatieven worden omgezet in financiële voordelen, terwijl het blijft voldoen aan de veranderende verwachtingen van regelgevers en investeerders.

Door ESG-risico- en kansenbeoordelingen te integreren in de financiële planning, vastgoedwaardering en bedrijfsstrategie, beheert Banimmo proactief financiële duurzaamheidsrisico's en benut het kansen die de veerkracht en langetermijngroei versterken.

Beschrijving van hoe de waarschijnlijkheid, omvang en aard van de effecten van geïdentificeerde risico's en kansen zijn beoordeeld

- Waarschijnlijkheid: op basis van historische gegevens, trends op het gebied van regelgeving en prognoses voor de sector
- Omvang: geëvalueerd door middel van financiële modellering en scenarioanalyse
- Aard: Onderscheid tussen operationele risico's op korte termijn en marktverschuivingen op lange termijn

Beschrijving van hoe duurzaamheidsgerelateerde risico's ten opzichte van andere soorten risico's zijn geprioriteerd

Duurzaamheidsrisico's zijn opgenomen in de risicobeheersingsmatrix (RCM) van Banimmo. ESG-risico's worden naast financiële en operationele risico's gerangschikt, waarbij prioriteit wordt gegeven aan gebieden met een grote impact, zoals naleving van regelgeving, klimaatbestendigheid en efficiënt gebruik van hulpbronnen.

Beschrijving van de mate waarin en de wijze waarop processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van effecten en risico's zijn geïntegreerd in het algemene risicobeheerproces en worden gebruikt om het algemene risicoprofiel en de risicobeheerprocessen te evalueren

- ESG-risico's maken deel uit van de bredere risicostrategie van Banimmo en worden beoordeeld op directie- en bestuursniveau.
- Er wordt halfjaarlijks een ESG-risico assessment uitgevoerd om aan te sluiten bij het risicobeheerbeleid van de onderneming.
- Duurzaamheid-KPI's worden samen met financiële prestatie-indicatoren gemonitord.

Beschrijving van de inputparameters die worden gebruikt in processen om materiële effecten, risico's en kansen te identificeren, te beoordelen en te beheren

- EU Green Deal, CSRD en EU-taxonomiecriteria
- Scope 1-, 2- en 3-emissiegegevens
- Benchmarks voor de sector en beoordeling van regelgevingsrisico's
- Feedback van stakeholders en financiële prestatiegegevens
- Klimaatstressmodellen (SBTI, CRREM)

Beschrijving van hoe processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van effecten, risico's en kansen zijn veranderd ten opzichte van de vorige rapportageperiode

Geen wijzigingen te melden.

[DR-10 | IRO-2] Openbaarmakingsvereisten in ESRS LSME die onder de duurzaamheidsverklaring van de onderneming vallen

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS E2 Verontreiniging

De activiteiten van Banimmo, die gericht zijn op vastgoedontwikkeling en asset management, dragen niet significant bij aan vervuiling die buiten de standaardnormen van de sector valt. Het bedrijf volgt de BREEAM Excellent/Outstanding-certificering, de EU-taxonomieverordening en nationale milieuregelgeving, waardoor de uitstoot en het afval van bouwmaterialen en -processen tot een minimum worden beperkt. Aangezien Banimmo zich niet bezighoudt met zware industrie of activiteiten met gevaarlijk afval, geeft de negatieve materialiteitsbeoordeling aan dat risico's en effecten in verband met vervuiling niet materieel zijn voor zijn activiteiten.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS E3 Water en mariene hulpbronnen

Het waterverbruik en de lozing van afvalwater van Banimmo zijn beperkt tot de exploitatie van gebouwen, voornamelijk met betrekking tot het waterverbruik in kantoren. Er is geen directe impact op marine resources en bestaande gebouwen zijn uitgerust met waterbesparende technologieën, zoals regenwateropvang en waterbesparende voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de EU-taxonomie-eisen voor sanitair water. Aangezien watergebruik geen significant financieel of milieurisico vormt voor het bedrijfsmodel van Banimmo, is dit aspect als niet materieel beoordeeld.

Toelichting op de negatieve beoordeling van de materialiteit voor ESRS E4 Biodiversiteit en ecosystemen

Banimmo is actief in stedelijke en peri-urbane omgevingen, waar haar ontwikkelingen geen directe invloed hebben op gebieden met een hoge biodiversiteit of ontbossing veroorzaken. Het bedrijf geeft voorrang aan de herontwikkeling van brownfields boven greenfieldprojecten en past duurzame praktijken voor landgebruik toe. Hoewel bij de projectplanning rekening wordt gehouden met biodiversiteit, leidt het ontbreken van significante blootstelling aan biodiversiteitsgerelateerde risico's of afhankelijkheden tot een negatieve materialiteitsbeoordeling volgens deze norm.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS E5 Circulaire economie

Banimmo integreert circulaire bouwprincipes, geeft voorrang aan renovaties van gebouwen boven nieuwe ontwikkelingen en maakt waar mogelijk gebruik van gerecyclede en koolstofarme materialen. Aangezien het bedrijf echter niet betrokken is bij grootschalige productie of materiaalproductie, is zijn directe invloed op de circulaire economie beperkt. Hoewel inspanningen op het gebied van de circulaire economie deel uitmaken van zijn duurzaamheidsaanpak, vormen ze geen materieel risico dat uitgebreide openbaarmaking vereist onder ESRS.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS S1 Eigen personeelsbestand

Banimmo is een kleine tot middelgrote onderneming (kmo) met een stabiel en goed gereguleerd personeelsbestand. Het bedrijf voldoet aan de Belgische arbeidswetgeving, geeft prioriteit aan het welzijn van zijn werknemers en biedt professionele ontwikkelingsmogelijkheden. Er zijn geen significante risico's vastgesteld met betrekking tot arbeidsomstandigheden, arbeidsrechten of het welzijn van het personeel, wat heeft geleid tot een negatieve materialiteitsbeoordeling.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS S2 Werknemers in de waardeketen

De waardeketen van Banimmo bestaat voornamelijk uit gecontracteerde bouwbedrijven en dienstverleners, die allemaal onder strikte EU- en nationale arbeidswetgeving vallen. De invloed van het bedrijf op de arbeidsomstandigheden binnen

de toeleveringsketen is indirect en beperkt, en er zijn geen significante risico's op het gebied van mensenrechten of arbeidsuitbuiting vastgesteld. Alle aannemers en leveranciers zijn verplicht om de gedragscode van Banimmo, gebaseerd op de social safeguards van Banimmo, te ondertekenen en na te leven. Gezien dit feit is ESRS S2 beoordeeld als niet materieel.

Toelichting op de negatieve beoordeling van de materialiteit voor ESRS S3 Lokale gemeenschappen

De projecten van Banimmo bevinden zich in stedelijke gebieden, waar processen voor stakeholderbetrokkenheid zijn ingesteld om de verstoring van lokale gemeenschappen tot een minimum te beperken. Het bedrijf is niet actief in regio's met aanzienlijke sociale of mensenrechtenrisico's, en de bezorgdheid van de gemeenschap wordt over het algemeen weggenomen door transparante planning en naleving van de regelgeving. Aangezien er geen materiële negatieve gevolgen zijn voor gemeenschappen, is ESRS S3 niet van toepassing.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS S4 Consumenten en eindgebruikers

Als vastgoedontwikkelaar en asset manager produceert Banimmo geen consumptiegoederen en levert het geen directe diensten aan consumenten. Hoewel de tevredenheid van huurders en de functionaliteit van gebouwen belangrijk zijn, vormen ze geen materiële duurzaamheidsrisico's. Banimmo waarborgt de gezondheid, veiligheid en het welzijn in zijn kantoren door middel van WELL-gebaseerde enquêtes, maar ESRS S4 is niet materieel voor zijn bedrijfsactiviteiten.

Toelichting op de negatieve materialiteitsbeoordeling voor ESRS G1 Zakelijk gedrag

Banimmo opereert in een gereguleerde bedrijfsomgeving en houdt zich aan de wetgeving op het gebied van corruptiebestrijding, eerlijke concurrentie en corporate governance. Interne beleidsregels en nalevingsmechanismen – die volledig in overeenstemming zijn met de social safeguards van de EU-taxonomie – zorgen voor ethisch zakelijk gedrag, zonder significante risico's met betrekking tot fraude, omkoping of onethisch gedrag. Als gevolg hiervan blijft governance een kernonderdeel van duurzaamheid, maar vormt ESRS G1 geen materieel risico dat gedetailleerde openbaarmaking vereist.

Toelichting op de wijze waarop is bepaald welke materiële informatie moet worden vermeld met betrekking tot materiële effecten, risico's en kansen

Om een gerichte en strategische aanpak te garanderen, heeft Banimmo een drempel voor materialiteit vastgesteld, waarbij de nadruk ligt op de ESG-onderwerpen met de hoogste prioriteit die uit de dubbele materialiteitsmatrix naar voren zijn gekomen. De drempel is vastgesteld op basis van een gewogen evaluatie van de input van stakeholders, het financiële belang, de wettelijke vereisten en benchmarks voor sector, waardoor het bedrijf zich alleen hoeft te richten op de meest kritieke en impactvolle duurzaamheidskwesties.

Het belang werd bepaald door alle raadplegingen van stakeholders, waaronder feedback van investeerders, huurders, financiële instellingen en duurzaamheidsexperts, te consolideren. Dit proces zorgde ervoor dat zowel interne als externe perspectieven werden meegenomen bij het prioriteren van ESG-onderwerpen. Daarnaast heeft Banimmo zijn bevindingen getoetst aan de beste praktijken in de sector, in overeenstemming met vergelijkbare bedrijven en duurzaamheidsnormen voor onroerend goed.

Openbaarmaking van de lijst met gegevenspunten die zijn afgeleid van andere EU-wetgeving en informatie over hun locatie in de duurzaamheidsverklaring

Gegevenspunten die zijn afgeleid van de EU-taxonomiewetgeving worden bekendgemaakt in het hoofdstuk EU-taxonomieverordening.

Bekendmaking van de lijst van ESRS-openbaarmakingsvereisten waaraan is voldaan bij het opstellen van de duurzaamheidsverklaring na de uitkomst van de materialiteitsbeoordeling

Na de materialiteitsmatrix voldoet Banimmo aan de ESRS-openbaarmakingsvereisten op de volgende gebieden:

- Algemene openbaarmakingen: gegevensvereisten 1 tot en met 12
- ESRS E1 – Klimaatverandering
 - E1-1 – Energieverbruik en -mix
 - E1-2 – Bruto scope 1, 2, 3 en totale broeikasgasemissies
 - E1-3 - Broeikasgasverwijdering en broeikasgasreductieprojecten gefinancierd met koolstofkredieten
 - E1-4 - Verwachte financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen

Onderwerpen die als niet-materieel worden beoordeeld (E2, E3, E4, E5, S1, S2, S3, S4, G1) worden niet opgenomen in gedetailleerde informatieverschaffing, maar worden wel vermeld in de samenvatting van de materialiteitsmatrix.

[DR-11 | MDR-A | MDR-P | MDR-M] Beleid en maatregelen met betrekking tot duurzaamheidskwesities

Beschrijving van de maatstaf die wordt gebruikt om de prestaties en effectiviteit te evalueren in relatie tot materiële impact, risico's of kansen

Banimmo gebruikt een uitgebreide reeks ESG-KPI's om de prestaties en effectiviteit van zijn duurzaamheidsstrategie te evalueren. Deze KPI's zijn afgestemd op de ESRS-normen, de EU-taxonomie en de BREEAM-certificeringscriteria, waardoor materiële effecten, risico's en kansen consistent worden gekwantificeerd en gemonitord.

Metingen van energie- en koolstofprestaties

Om klimaatgerelateerde risico's en kansen te beoordelen, houdt Banimmo het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen (GHG) in zijn hele portefeuille bij.

Dit omvat:

- Het totale energieverbruik uit fossiele, nucleaire en hernieuwbare bronnen, wat inzicht geeft in de transitie naar koolstofarme energiesystemen.
- De energie-intensiteit van activiteiten in sectoren met een grote impact op het klimaat, gemeten als het totale energieverbruik per netto-omzet, om ervoor te zorgen dat verbeteringen op het gebied van energie-efficiëntie in lijn zijn met de financiële prestaties.
- Bruto Scope 1-, 2- en 3-broeikasgasemissies, zowel locatiegebonden als marktgebonden, om inzicht te krijgen in de emissies van de bedrijfsvoering en de waardeketen.
- Broeikasgasemissie-intensiteit (totale broeikasgasemissies per netto-omzet), waardoor benchmarking binnen de vastgoedsector mogelijk wordt.
- Financiering van broeikasgasreductieprojecten via koolstofcredits, om compensatie voor onvermijdelijke emissies te garanderen.

Sectorspecifieke klimaat- en energie-indicatoren

Banimmo evalueert de koolstofvoetafdruk van zijn projecten aan de hand van indicatoren zoals:

- Operationele CO₂ en embodied carbon, waarbij de uitstoot in zowel de operationele als de bouwfase wordt bijgehouden.
- % van de projecten dat fossielvrij werkt, wat de voortgang naar volledige decarbonisatie weerspiegelt.
- % van de projecten waarin hernieuwbare energieproductie ter plaatse is geïntegreerd, waardoor de lokale energievoorziening veerkrachtig is.
- % van de projecten met een geoptimaliseerde levenscyclusanalyse, waarmee blijkt wordt gegeven van een streven naar duurzaam materiaal- en energiegebruik.
- Percentage projecten waarin hergebruikte materialen zijn verwerkt, waardoor de koolstofuitstoot en afval worden verminderd.

Klimaatadaptatie en veerkracht

Banimmo meet de blootstelling aan fysieke en transitierisico's van het klimaat:

- Activa met een materieel transitierisico en percentage activa dat blootgesteld is voordat mitigatiemaatregelen in aanmerking worden genomen, waardoor risico's kunnen worden gekwantificeerd.
- Activa met een materieel fysiek risico (acuut en chronisch) en het percentage van de netto-inkomsten uit bedrijfsactiviteiten met een materieel fysiek risico, waardoor strategische aanpassingsplanning wordt gewaarborgd.
- Percentage activa waar klimaatadaptatiemaatregelen zijn geïmplementeerd, waarbij de voortgang bij het vergroten van de veerkracht van de portefeuille wordt bijgehouden. Dit wordt alleen gerapporteerd als activa aan een materieel fysiek risico zijn blootgesteld.

- Verwachte kostenbesparingen door klimaatadaptatiemaatregelen, die een financiële rechtvaardiging vormen voor duurzaamheidsinvesteringen, worden NIET gerapporteerd, aangezien er geen informatie beschikbaar is voor een basisscenario.

Duurzame mobiliteit en toegankelijkheid

Banimmo evalueert de impact van stedelijke connectiviteit en koolstofarme mobiliteit door middel van:

- % van de projecten die zijn aangesloten op het openbaar vervoer, waardoor de toegankelijkheid wordt gewaarborgd en de uitstoot wordt verminderd.
- % van de projecten met fietsenstallingen en oplaadpunten voor elektrische voertuigen, waardoor duurzame vervoersopties worden gefaciliteerd.

Circulaire economie en efficiënt gebruik van hulpbronnen

Om in overeenstemming te zijn met de principes van de circulaire economie, meet Banimmo:

- % van de renovatieprojecten, waarbij renovatie voorrang krijgt boven nieuwbouw.
- % van de projecten waarin efficiënte sanitaire voorzieningen zijn opgenomen, waardoor het waterverbruik wordt verminderd.
- Productie van gevaarlijk afval en waterverbruik, waardoor verantwoord beheer van hulpbronnen wordt gewaarborgd.

Duurzaamheidscertificeringen en prestatiebenchmarks

Banimmo integreert internationale duurzaamheidsnormen door het monitoren van:

- Gemiddelde BREEAM-score en percentage BREEAM-gecertificeerde projecten, om te zorgen voor naleving van criteria voor hoogwaardige milieuvriendelijke gebouwen.
- Projecten die zijn aangepast aan klimaatverandering en veerkrachtbeoordelingen, waarmee het streven naar duurzaamheid op lange termijn wordt aangetoond.

Bekendmaking van belangrijke maatregelen

Het bedrijfsmodel van Banimmo is volledig gericht op de ontwikkeling van vastgoed dat voldoet aan de EU-taxonomie en ESG-normen. Er is geen specifiek actieplan opgesteld om de huidige activiteiten om te vormen tot activiteiten die voldoen aan ESG-normen.

Zie het materiële onderwerp voor openbaarmaking van belangrijke acties.

Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid

Het ESG-beleid van Banimmo is afgestemd op mondiale en Europese duurzaamheidskaders, waaronder de Net Zero Carbon Buildings Commitment van de World Green Building Council (WGBC), de EU-taxonomie en de BREEAM-certificeringsnormen. Het beleid stelt een “net zero carbon” doelstelling vast, wat inhoudt dat alle broeikasgasemissies worden geëlimineerd door prioriteit te geven aan emissiereductiestrategieën en alleen als laatste redmiddel gebruik te maken van koolstofcompensatie.

Om dit te bereiken, volgt Banimmo een hiërarchie van maatregelen:

- Energie-efficiëntie – Maximaliseren van operationele energiebesparingen in alle projecten.
- Hernieuwbare energie – Prioriteit geven aan hernieuwbare energieopwekking ter plaatse en het gebruik van schone energie.
- Vermindering van koolstofuitstoot – Gebruik van koolstofarme materialen en circulaire ontwerpprincipes.
- Koolstofcompensatie – Implementatie van duurzame koolstofverwijderingsprojecten wanneer dat nodig is.

Banimmo past deze aanpak toe op zowel nieuwe ontwikkelingen als bestaande activa, zodat alle vastgoedobjecten voldoen aan de decarbonisatie-doelstellingen voor 2050 en bijdragen aan een koolstofarme vastgoedportefeuille.

Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen

Het beleid is van toepassing op alle nieuwe en bestaande activa binnen de portefeuille van Banimmo, zowel nieuwbouwprojecten als renovaties van onroerend goed. De focus ligt op:

- Nieuwe ontwikkelingen, waarbij wordt gezorgd voor naleving van de BREEAM Excellent/Outstanding-certificering en eliminatie van het gebruik van fossiele brandstoffen.
- Bestaande activa, waarbij CRREM-analyse (Carbon Risk Real Estate Monitor) wordt gebruikt om de koolstofintensiteit in de loop van de tijd strategisch te verminderen.
- Koolstofcompensatieprojecten, zoals landbouw, die zorgen voor een grote impact en natuurlijke koolstofverwijdering.

Hoewel Banimmo zich inzet om duurzame praktijken onder huurders te stimuleren, reguleert het beleid het energieverbruik of de uitstoot van huurders niet rechtstreeks, maar worden wel stimulansen voor groene huurovereenkomsten en duurzaamheidsengagement gepromoot.

Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid

De raad van bestuur draagt de eindverantwoordelijkheid voor de uitvoering van het ESG-beleid en zorgt ervoor dat dit in overeenstemming is met de bedrijfsstrategie en de wettelijke vereisten.

- Het CODB (collegiaal orgaan voor dagelijks beheer) houdt toezicht op de uitvoering en integreert ESG-doelstellingen in investeringsbeslissingen en projectplanning.
- De Chief Technical and Sustainability Officer (CTSO) is verantwoordelijk voor de operationele uitvoering, het monitoren van de CO₂-uitstoot, het uitvoeren van CRREM-beoordelingen en het waarborgen van de naleving van de BREEAM- en EU-taxonomenormen.

Openbaarmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de implementatie van het beleid

Het koolstofneutrale beleid van Banimmo sluit aan bij internationale en Europese duurzaamheidskaders en zorgt voor naleving van:

- World Green Building Council's (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment
- EU-taxonomie en ESRS – Zorgen voor rapportage en naleving van regelgeving op het gebied van duurzame financiering.
- BREEAM- of GRO-certificering – Begeleiding bij het ontwerpen en renoveren van koolstofarme gebouwen.
- CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) – Het bijhouden en verminderen van de koolstofintensiteit van vastgoedactiva.
- Science-Based Targets initiative (SBTi) – Ervoor zorgen dat emissiereducties in overeenstemming zijn met de wereldwijde klimaatdoelstellingen.
- TOTEM-regelgeving indien gevraagd door de klant.

Beschrijving van de aandacht voor de belangen van belangrijke stakeholders bij het vaststellen van het beleid

Banimmo heeft dit beleid ontwikkeld op basis van inzichten uit overleg met belangrijke stakeholders, waarbij ervoor is gezorgd dat klimaatverplichtingen in overeenstemming zijn met financiële, regelgevende en sociale verwachtingen.

- Investeerders – Verhoging van de waarde van activa en het veiligstellen van ESG-conforme financiering door middel van mitigatie van koolstofrisico's.
- Huurders – Het aanbieden van energiezuinige gebouwen die de exploitatiekosten verlagen en het comfort voor de Huurders verbeteren.
- Lokale gemeenschappen – Ondersteuning van duurzame stedelijke ontwikkeling door middel van koolstofarme, fossielvrije projecten.

- Werknemers en aannemers – Implementatie van best practices op het gebied van duurzaam gebouwo ontwerp en integratie van hernieuwbare energie.

Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken stakeholders en stakeholders die moeten helpen bij de implementatie ervan

Het ESG-beleid wordt via meerdere kanalen gecommuniceerd, waardoor de toegankelijkheid en implementatie ervan worden gewaarborgd:

- Openbare bekendmaking in duurzaamheidsverslagen en op de bedrijfswebsite.
- Integratie in overeenkomsten met leveranciers en aannemers.
- Betrokkenheid van huurders via huurovereenkomsten en groene stimulansen, waarbij duurzame operationele praktijken worden aangemoedigd (alleen voor nieuwe huurovereenkomsten).
- Interne training voor medewerkers, zodat de doelstellingen op het gebied van koolstofneutraliteit worden geïntegreerd in de dagelijkse bedrijfsvoering en projectontwikkeling.

Toekomstige financiële middelen toegewezen aan actieplan (Capex)

Het ESG-beleid van Banimmo voorziet dat alle nieuwe ontwikkelingen in overeenstemming moeten zijn met de EU-taxonomie, indien dit redelijkerwijs haalbaar is. Er zijn geen specifieke financiële middelen aan dit actieplan “toegewezen”, aangezien het wordt beschouwd als een fundamenteel onderdeel van het bedrijfsmodel van Banimmo. In 2025 was 98,5% van de CAPEX-uitgaven (25,0 miljoen euro van 25,5 miljoen euro) in overeenstemming met de EU-taxonomie.

Toekomstige financiële middelen toegewezen aan actieplan (OpEx & omzet)

De OpEx-uitgaven zijn beperkt tot de reparatie- en onderhoudskosten van de bestaande activa (1/3 van de kosten) en de betaling van de erfpachtkosten (2/3 van het totale bedrag) en vertegenwoordigen een klein deel van de totale uitgaven (ongeveer 5%).

Het grootste deel van de Opex heeft betrekking op activa in de portefeuille van Banimmo. Alle activa zijn beoordeeld volgens de CRREM-methodologie en geen enkele is als gestrand aangemerkt. Banimmo vervangt geleidelijk zijn bestaande activa door nieuwe ontwikkelingen die voldoen aan de EU-taxonomie. In 2025 is 29% van de OPEX (247.000 € van 850.000 €) besteed aan activiteiten die in overeenstemming zijn met de EU-taxonomie.

Het grootste deel van de omzet van Banimmo wordt gegenereerd door de activa van Banimmo. 55,6% van de omzet in 2025 werd gegenereerd door activiteiten die in overeenstemming zijn met de EU-taxonomie (4,16 miljoen euro van 7,48 miljoen euro).

[DR-12 | MDR-T] Doelstellingen met betrekking tot duurzaamheidskwesities

Periode waarop de doelstelling van toepassing is

De doelstellingen voor de embodied carbon zijn van kracht vanaf 2023 en sluiten aan bij het Science-Based Targets initiative (SBTi) en de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Deze kaders vormen de leidraad voor de langetermijnstrategie van Banimmo op het gebied van decarbonisatie en zorgen ervoor dat de veranderende klimaatdoelstellingen worden nageleefd.

Relatie met beleidsdoelstellingen

De doelstellingen houden rechtstreeks verband met Banimmo's Net Zero Carbon-verbintenis, die aansluit bij de Net Zero Carbon Buildings Commitment van de World Green Building Council. Het doel is om de operationele en intrinsieke koolstofemissies te verminderen en ervoor te zorgen dat alle activa en projecten voldoen aan strenge duurzaamheidsnormen en tegelijkertijd bijdragen aan wereldwijde klimaatactie.

Referentiewaarde en referentiejaar

De doelstellingen voor de koolstofvoetafdruk zijn van kracht vanaf 2023

- Koolstofvoetafdruk van de onderneming: benchmark vastgesteld op 0,98 tCO₂ e per FTE per jaar.
- Embodied Carbon: Projecten moeten een volledige koolstofwaarde berekenen en rapporteren, in overeenstemming met de verwachtingen van SBTi.
- Broeikasgasemissies op activaniveau: Alle eigendommen moeten onder het CRREM-broeikasgasemissiepad (marktgebaseerd) blijven.

Het referentiejaar wordt vastgesteld op basis van de meest recente emissie-inventarisatie over het volledige jaar vóór 2023, met aanpassingen voor eventuele methodologische wijzigingen.

Beschrijving van de reikwijdte van de doelstelling

- Bedrijfsactiviteiten: Scope 3 - woon-werkverkeer van werknemers
- Ontwikkelingsprojecten: GWP van het gebouw in overeenstemming met de technische criteria van de EU-taxonomie
- Bestaande activa: alleen voor gebouwen met meerdere huurders, volgens de CRREM-methodologie

Beschrijving van het vastgestelde ambitieniveau dat moet worden bereikt en van eventuele kwalitatieve of kwantitatieve indicatoren die worden gebruikt om de voortgang te evalueren

- Koolstofvoetafdruk van de onderneming: het doel is om 0,7 tCO₂ e/FTE/jaar te bereiken, met jaarlijkse monitoring en rapportage.
- Evolutie van embodied carbon: Alle projecten moeten een volledige LCA uitvoeren, waarbij de uitstoot wordt geprojecteerd op basis van opleveringsdata en ervoor wordt gezorgd dat deze in overeenstemming is met de SBTi-benchmarks.
- Operationele energie en emissies:
 - Activa moeten onder het CRREM-traject blijven, zodat blijvende naleving wordt gewaarborgd.
 - Energieprestatie-indicatoren (kWh/m²/jaar) en broeikasgasintensiteits KPI's (kg CO₂ e/m²) zullen worden gebruikt om reducties bij te houden.

Aanduiding van mijlpalen of tussentijdse doelstellingen

Banimmo volgt de incrementele doelstellingen van CRREM en SBTi:

- Tegen 2025: ervoor zorgen dat 100% van de projecten een volledige koolstofwaardeberekening omvat.
- Tegen 2030: Alle activa moeten in overeenstemming blijven met de CRREM-trajecten.
- Tegen 2050: Net Zero Carbon realiseren voor alle activa en bedrijfsactiviteiten.

Beschrijving van methodologieën en belangrijke aannames die zijn gebruikt om de doelstelling te definiëren

De doelstellingen zijn gebaseerd op SBTi-decarbonisatiepaden en CRREM-prognoses, waarbij rekening wordt gehouden met:

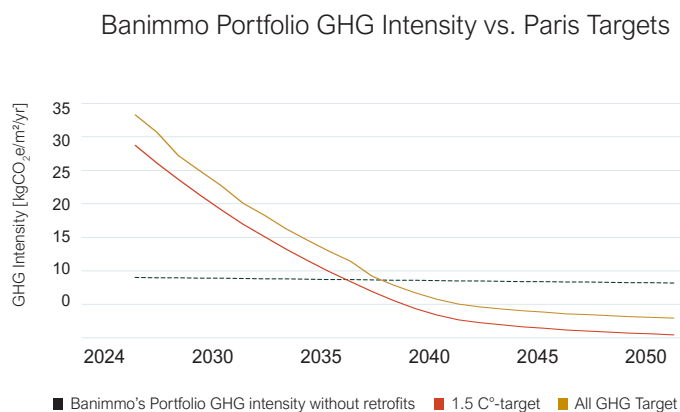
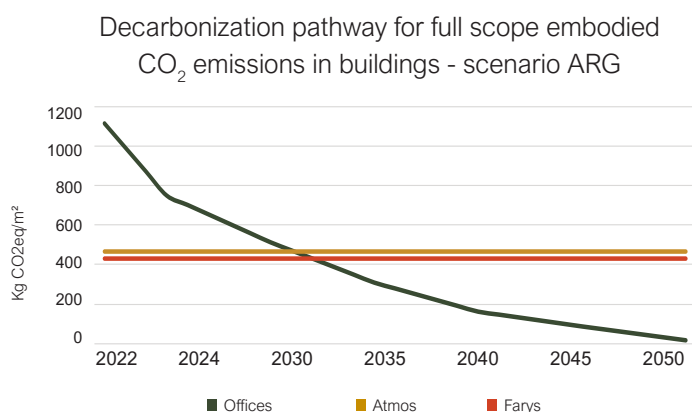
- Energiemodellering voor operationele activa, met behulp van marktgebaseerde koolstofintensiteitsfactoren.
- Levenscyclusanalyse (LCA) voor embodied carbon, om volledige transparantie te garanderen met betrekking tot bouwgerelateerde emissies.
- Aannames over het koolstofarm maken van het energienetwerk, rekening houdend met verwachte beleidsgestuurde verminderingen van de koolstofintensiteit.

Beschrijving van eventuele wijzigingen in doelstellingen en bijbehorende meetmethoden of onderliggende meetmethodologieën, belangrijke aannames, beperkingen, bronnen en toegepaste processen voor het verzamelen van gegevens

Geen wijzigingen te melden.

Beschrijving van de prestaties ten opzichte van de bekendgemaakte doelstelling

Doelstelling	Eenheden	Referentiejaar	Referentiewaarde	Huidige waarde	Streefjaar	Streefwaarde	Delta
Woon-werkverkeer van werknemers	TCO ₂ e/ FTE.year	2023	0,98	1,03	2030	0,7	-47%
Evolutie Embodied Carbon	CO ₂ e/m ²	NA	NA	408	2025	600	32%
Broeikasgas-emissies op asset niveau	CO ₂ e/ m ² .year	NA	NA	16	2025	29	45%
Energieverbruik van Assets	kWh/ m ² .year	NA	NA	124	2025	140	11%



MILIEU-INFORMATIE

EU-TAXONOMIEVERORDENING

In overeenstemming met artikel 8 van Verordening (EU) 2020/852 (Taxonomieverordening) meldt Banimmo dat **100%** van haar activiteiten met betrekking tot “Nieuwbouw” en “Aankoop en eigendom van gebouwen” **in aanmerking** komen voor de taxonomie.

De prestaties op het gebied van **alignment** op de taxonomiecriteria worden hieronder weergegeven, met drie belangrijke prestatie-indicatoren (KPI's).

EU-taxonomie KPI	2023	2024	2025
Omzet	42.9% (2,5m€ / 5.8m€)	41,3% (3,0m€ / 7,3m€)	55,6% (3,3m€ / 7,5m€)
OPEX	23.8% (2,6m€ / 1,1m€)	3,05% (0,05m€ / 1,45 m€)	29,1% (0,25m€ / 0,85 m€)
CAPEX	95,1% (11,1m€ / 11.7m€)	98,2% (27,8m€ / 28,3 m€)	98,5% (25,1m€ / 25,5 m€)

%Omzet, %CAPEX en %OPEX, in overeenstemming met Verordening (EU) 2020/852.

IN AANMERKING KOMENDE ACTIVITEITEN

Banimmo heeft de volgende in aanmerking komende activiteiten geïdentificeerd in het kader van de EU-taxonomie:

- Bouw van nieuwe gebouwen
- Renovatie van bestaande gebouwen
- Aankoop en eigendom van gebouwen
- Installatie, onderhoud en reparatie van laadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (inclusief parkeerplaatsen bij gebouwen)
- Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur
- Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen
- Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie

OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT DE AFSTEMMING

BOUW EN RENOVATIE

Alle projecten in deze categorie worden door een derde partij gescreend om te bepalen of ze voldoen aan de technische criteria van de taxonomie, of ten minste aan de criteria die op de rapportagedatum kunnen worden geverifieerd.

Voor 2025 zijn beide projecten in aanbouw (NG2-Atmos & NG3-Farys) gescreend en voldoen ze aan de EU-taxonomie.

AANKOOP EN EIGENDOM VAN GEBOUWEN

Alleen activa die voldoen aan de technische criteria van de taxonomie worden meegenomen in de berekening en gekoppeld aan hun respectieve CAPEX-, OPEX- en omzetcijfers. Externe verificaties zijn uitgevoerd door een onafhankelijke partij.

BEREKENINGSMETHODOLOGIE

OMZETBEREKENING

- De inkomsten die in de omzetberekening zijn opgenomen, bestaan uitsluitend uit huurinkomsten
- De verkoop van activa wordt niet meegerekend, aangezien het hier gaat om de vervreemding van activa, die niet worden meegenomen in de omzetberekening.
- Inkomsten uit de installatie van laadstations voor elektrische voertuigen op activa die niet in overeenstemming zijn met de EU-taxonomie, zijn niet in aanmerking genomen omdat de omzet marginaal is. Het beleid van Banimmo inzake laadstations houdt in dat de inkomsten de kosten van de elektriciteit en de afschrijving moeten dekken.

BEREKENING VAN DE OPERATIONELE KOSTEN

- Overheadkosten zijn niet opgenomen in de berekening van de OPEX.
- OPEX omvat kosten in verband met leegstaande panden.

BEREKENING VAN DE CAPEX

- Bij de berekening van CAPEX wordt geen rekening gehouden met marktwaardecorrecties.

GEGEVENSBRONNEN

- De financiële gegevens voor deze berekeningen zijn afkomstig uit de interne boekhoudsoftware Adfinity, wat de nauwkeurigheid en consistentie garandeert.

CAPEX

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute CapEx (3)	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)				
			Proportion of CapEx (4)	Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)					Biodiversity (16)	Y/N	Y/N	Y/N
Text		Millions, local CCY	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	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)		25.02	98%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	98%		
Acquisition and ownership of buildings (Capex A)		49.69	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%											0%		
CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		25.07	98%	98%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	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)		0.39	2%																			
			0%																			
CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0.39	2%																			
Total (A.1+A.2)		25.46	100%																			
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																						
Capex of Taxonomy-non-eligible activities		0.00	0%																			
Total (A+B)		25.46	100%																			

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the activity.

** Taxonomy-aligned CapEx of the activity/ Total CapEx of undertaking

Legal Disclaimer

The content of the tool does not extend or alter in any way the rights and obligations deriving from the EU legislation nor does it introduce any additional requirements on the concerned operators and competent authorities. It does not substitute the provisions under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852) and its Delegated Acts that the undertaking should follow. The purpose of the output of the tool (Excel file) is merely to give an instructive example for some undertakings on how to implement the relevant legal provisions. It cannot be excluded that the Excel Sheet does not include all information that an undertaking may need to report under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852). It should be noted that the current template does not yet refer to the updated reporting templates included in Annex V to Delegated Regulation (EU) 2023/2486 (‘Environmental Delegated Act’), which amends Delegated Regulation (EU) 2021/2178.

OMZET

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute turnover (3)	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)			
			Proportion of Turnover (4)	Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)					Biodiversity (16)	Y/N	Y/N
Text		Millions, local CCY	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%			
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES			100%																		
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																					
Acquisition and ownership of buildings		4.16	56%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	56%			
Construction of new buildings		0.00	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		4.16	56%	56%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	56%	0%	0%	
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																					
Acquisition and ownership of buildings		3.32	44%																		
Construction of new buildings		0.00	0%																		
Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		3.32	44%																		
Total (A.1+A.2)		7.48	100%																		
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																					
Turnover of Taxonomy-non-eligible activities		0.00	0%																		
Total (A+B)		7.48	100%																		

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the activity.

** Taxonomy-aligned turnover of the activity/ Total turnover of undertaking

Legal Disclaimer

The content of the tool does not extend or alter in any way the rights and obligations deriving from the EU legislation nor does it introduce any additional requirements on the concerned operators and competent authorities. It does not substitute the provisions under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852) and its Delegated Acts that the undertaking should follow. The purpose of the output of the tool (Excel file) is merely to give an instructive example for some undertakings on how to implement the relevant legal provisions. It cannot be excluded that the Excel Sheet does not include all information that an undertaking may need to report under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852). It should be noted that the current template does not yet refer to the updated reporting templates included in Annex V to Delegated Regulation (EU) 2023/2486 ('Environmental Delegated Act'), which amends Delegated Regulation (EU) 2021/2178.

OPEX

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute OpEx (3)	Proportion of OpEx (4)	Substantial Contribution Criteria						DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')					Minimum Safeguards (17)	Taxonomy aligned proportion of total OpEx, 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. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																			
Acquisition and ownership of buildings (OpEx A)		0.25	29%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	29%		
Construction of new buildings (OpEx A)		0.00	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		0.25	29%	29%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	29%	0%	0%
A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)																			
Acquisition and ownership of buildings (OpEx A)		0.60	71%																
			0%																
OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0.60	71%																
Total (A.1+A.2)		0.85	100%																
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
OpEx of Taxonomy-non-eligible activities		0.00	0%																
Total (A+B)		0.85	100%																

* For the purposes of this illustrative template, this figure shows the: Taxonomy-aligned turnover of the activity / Total Taxonomy eligible turnover of the activity.

** Taxonomy-aligned OpEx of the activity/ Total OpEx of undertaking

Legal Disclaimer

The content of the tool does not extend or alter in any way the rights and obligations deriving from the EU legislation nor does it introduce any additional requirements on the concerned operators and competent authorities. It does not substitute the provisions under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852) and its Delegated Acts that the undertaking should follow. The purpose of the output of the tool (Excel file) is merely to give an instructive example for some undertakings on how to implement the relevant legal provisions. It cannot be excluded that the Excel Sheet does not include all information that an undertaking may need to report under the EU Taxonomy Regulation ((EU) 2020/852). It should be noted that the current template does not yet refer to the updated reporting templates included in Annex V to Delegated Regulation (EU) 2023/2486 ('Environmental Delegated Act'), which amends Delegated Regulation (EU) 2021/2178.

[SBM-3 – AR16] Impact en risicobeheer op het gebied van milieukwesties

De volgende tabel geeft een beschrijving van de impact en risico's die verband houden met de onderwerpen die zijn geïdentificeerd in de dubbele materialiteitsmatrix

Onderwerp	Negatieve impact	Positieve impact	Risico
Biodiversiteit en greenfields	Verlies aan biodiversiteit en ecologische schade	Geen bouw op green fields; vergroening van de projectomgeving (inheemse planten, insecten-/kikkerhotels)	Daling van de waarde van onroerend goed (huurverlaging) door gebrek aan groene ruimtes
Aanpasbare en flexibele gebouwen	Korte levensduur van gebouwen	Toekomstbestendige gebouwen met aanpassingsvermogen en flexibiliteit voor gemengd gebruik	Hogere herontwikkelingskosten en materiaalverlies
Circulariteit en zero waste	Gebruik van kritieke en uitputbare materialen	Maximaliseren van renovatie met materiaalhergebruik; gebouwen als hoogwaardige materiaalbanken	Stijgende kosten van primaire grondstoffen
Duurzaam waterbeheer	Kritieke grondwaterstanden	Verminderd waterverbruik in gebouwen (hergebruik, terugwinning, enz.) en op bouwplaatsen	Niet expliciet vermeld
Net zero carbon en hernieuwbare energie	CO ₂ -uitstoot door activiteiten en materialen	Lager energieverbruik van gebouwen; invoering van hernieuwbare energiesystemen; lokale compensatieprojecten	Energie-inefficiënte gebouwen worden gestrande activa; koolstofbelastingen en -heffingen
Slimme gebouwen en digitale infrastructuur	/	Realtime monitoring om het gebruik te optimaliseren	Cyberaanvallen en datalekken
Maximale toegankelijkheid en beperking van klimaatrisico's	/	Duurzame integratie van gebouwen met optimale toegankelijkheid	Waardevermindering van activa door slechte locatie of gebrek aan toegankelijkheid

De veerkracht van de strategie van Banimmo met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's wordt gewaarborgd door te voldoen aan de technische criteria van de EU-taxonomie voor klimaatadaptatie (Do No Significant Harm¹). Deze vereisen dat voor elk project de klimaatbestendigheid van het gebouw ten aanzien van klimaatgevaaren verder wordt geanalyseerd. Voor de Belgische context worden de volgende chronische risico's geëvalueerd:

- hittestress
- veranderende windpatronen
- veranderende neerslagpatronen
- waterstress
- bodemerosie.

De evaluatie omvat ook acute gevaren zoals stormen, droogte, hevige neerslag, overstromingen en aardverschuivingen.

Banimmo identificeert en beoordeelt de impact en risico's van zijn assets en projecten aan de hand van de technische criteria van de EU-taxonomie. Deze criteria omvatten klimaatmitigatie, water, biodiversiteit, vervuiling en circulariteit.

Bovendien monitort het bedrijf de prestaties van zijn activa met een reeks aanvullende indicatoren, zoals hieronder beschreven. Deze zijn samengevat in een dashboard, waardoor het management de prestaties kan volgen en gerelateerde risico's kan anticiperen en beperken.

¹ Zie EU Taxonomy Compass, bijlage A: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/assets/documents/CCA%20Appendix%20A.pdf>

[E1] Materieel onderwerp: klimaatverandering

[IR-3] Beleid, maatregelen en doelstellingen

Reikwijdte van het beleid [AR8]

Het beleid van Banimmo inzake klimaatmitigatie en -adaptatie is van toepassing op zowel asset management als projectontwikkeling, waardoor duurzaamheidsprincipes in alle bedrijfsactiviteiten worden geïntegreerd.

Beleid voor het beperken van klimaatverandering [AR9]

In overeenstemming met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties, met name SDG 7 (Betaalbare en schone energie) en SDG 13 (Klimaatactie), stemt Banimmo zijn strategie af op die van belangrijke organisaties zoals de World Green Building Council (WGBC), het Internationaal Energieagentschap en het Milieuprogramma van de Verenigde Naties om effectieve klimaatactie te stimuleren. Als onderdeel van zijn verbintenis tot de Net Zero Carbon Buildings Commitment van de WGBC, neemt Banimmo de principes van Net Zero Carbon-gebouwen op in zijn ESG-strategie. Deze principes worden geleidelijk verfijnd om in de komende jaren koolstofneutraliteit te bereiken.

Voor het beheer van activa maakt Banimmo gebruik van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-tool om koolstofrisico's te identificeren en te beperken, waarbij het zijn vastgoedportefeuille afstemt op de doelstellingen voor koolstofneutraliteit.

Bij projectontwikkeling maakt het bedrijf gebruik van de Life Cycle Assessment (LCA)-tool om de ecologische voetafdruk van zijn projecten gedurende hun hele levenscyclus te beoordelen en te minimaliseren – van de aankoop van materialen en de bouw tot de exploitatie en uiteindelijke sloop.

[AR10] Beleid voor Klimaatadaptatie

Om te anticiperen op de toekomstige gevolgen van klimaatverandering, zet Banimmo zich in voor het uitvoeren van klimaatarisicoanalyses die zijn afgestemd op zowel zijn projectontwikkelings- als asset managementactiviteiten.

Voor projectontwikkeling zijn deze analyses gebaseerd op de criteria 'Wst 05 – Klimaatadaptatie' uit het BREEAM-kader en het criterium 'Do No Significant Harm' (DNSH) uit de EU-taxonomie. Deze beoordelingen richten zich op aspecten als hittebestendigheid, toename van de frequentie en intensiteit van overstromingen en de gevolgen voor het comfort van de huurders, zodat nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig en ecologisch duurzaam worden ontworpen. Door deze analyses vroeg in de ontwerpfasen uit te voeren, kan Banimmo de conclusies en aanbevelingen op een kostenefficiënte manier integreren.

Bij het asset management ligt de focus uitsluitend op de criteria "Do No Significant Harm" (DNSH) van de EU-taxonomie.

Deze tweeledige aanpak onderstreept het uitgebreide engagement van Banimmo voor klimaatadaptatie in zijn hele portefeuille, waardoor de langetermijnwaarde en de milieuprestaties van zijn gebouwen worden gewaarborgd.

Klimaatdoelstellingen

Banimmo heeft ambitieuze klimaatdoelstellingen vastgesteld voor zowel asset management als projectontwikkeling, waarbij wordt gezorgd voor afstemming op mondiale klimaatdoelstellingen en regelgevingsnormen.

- Asset management: De strategie van Banimmo voor zijn bestaande activa is gericht op naleving van de GHG-emissietrajecten en energieverbruiksbenchmarks zoals uiteengezet door de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Dit zorgt niet alleen voor naleving van deze normen, maar ook voor proactieve inspanningen om onder de vastgestelde

energiebenchmarks te blijven. Deze toewijding weerspiegelt Banimmo's streven naar veerkracht en afstemming op langetermijnklimaatdoelstellingen, waardoor de duurzaamheid van zijn vastgoedportefeuille wordt gewaarborgd.

- Projectontwikkeling: Voor nieuwe ontwikkelingen hanteert Banimmo een vooruitstrevende aanpak, waarbij projecten worden ontworpen om klaar te zijn voor de toekomst en te voldoen aan het Science Based Targets initiative (SBTi) op het moment van voltooiing. Door deze normen te overtreffen, zorgt Banimmo ervoor dat zijn projecten zijn voorbereid om de steeds veranderende uitdagingen op het gebied van duurzaamheid aan te gaan en tegelijkertijd een concurrentievoordeel op de vastgoedmarkt te behouden.

In 2025 genomen maatregelen

Banimmo heeft nog geen formeel actieplan opgesteld, aangezien uit de CRREM-analyse blijkt dat er momenteel geen gestrande activa in zijn portefeuille zitten.

Momenteel voeren we een strategische evaluatie van activa uit aan de hand van de CRREM-analyse, waarbij we de langetermijnaanpassing aan klimaattransitierisico's beoordelen en mogelijke gebieden voor verdere optimalisatie identificeren. Deze evaluatie zal inzicht geven in welke activa we in onze portefeuille zullen houden en toekomstbestendig zullen maken, en welke activa we zullen verkopen. De toekomstbestendige investeringen zullen prioriteit geven aan energie-efficiëntieverbeteringen en waar nodig hernieuwbare energieoplossingen integreren.

Op basis van de bevindingen van deze evaluatie zal Banimmo in 2026-2027 een gedetailleerd actieplan voor klimaatmitigatie opstellen. Dit plan zal specifieke maatregelen, investeringsprioriteiten en decarbonisatiestrategieën omvatten om te blijven voldoen aan de CRREM-trajecten en de EU-duurzaamheidsregelgeving, waarmee Banimmo zijn langetermijnengagement voor klimaatbestendigheid en duurzame vastgoedontwikkeling versterkt.

Voor projectontwikkeling verwijzen we naar het gedeelte met projectbeschrijvingen.

ESRS-KPI's

[E1-1] Energieverbruik en -mix

De onderstaande tabel geeft het energieverbruik en de energiemix voor het jaar weer.

De reikwijdte van de rapportage is afgestemd op de broeikasgasemissies van scope 1 en 2 (zie E1-2), rekening houdend met het gas- en elektriciteitsverbruik van gebouwen met meerdere huurders (waar Banimmo de operationele controle heeft).

Energieverbruik en -mix (in MWh)	2023	2024	2025
Verbruik fossiele energie	1,525	1,478	1,374
Verbruik uit nucleaire bronnen	0	0	0
Verbruik uit hernieuwbare bronnen	2,883	2,874	2,767
TOTAAL energieverbruik	4,408	4,352	4,141

Opmerking: alle activa waarover Banimmo operationele controle heeft, zijn voorzien van groene stroomcontracten.

De onderstaande tabel geeft een vergelijkende jaar-op-jaar evolutie weer op basis van de energie-intensiteit per netto-omzet uit verhuuractiviteiten.

Energie-intensiteit per netto-omzet	2023	2024	2025	Delta
Totaal energieverbruik (in MWh)	4 408	4 352	4 141	-4,8%
Netto-omzet (in k €)	4 576	5 978	6 628	9,8%
Energie-intensiteit per netto-omzet (kWh/€)	0,96	0,72	0,62	-14%

[E1-2] Broeikasgasemissies

De CO₂-voetafdruk van Banimmo wordt berekend op basis van emissiefactoren die voornamelijk afkomstig zijn van climatic. Deze methodologie garandeert consistentie, nauwkeurigheid en overeenstemming met erkende normen voor CO₂-boekhouding.

DEFINITIE VAN HET TOEPASSINGSGEBIED

Om onze aanpak van koolstofboekhouding te structureren, onderscheiden we drie hoofdcategorieën:

BANIMMO-ACTIVITEITEN (KANTOOREN EN PERSONEEL)

- Scope 1: Directe emissies van:
 - Bedrijfswagens (brandstofverbruik)
 - Verwarming (aardgas)
 - Lekken van koelgas
- Scope 2: Indirecte emissies van:
 - Ingekochte elektriciteit (wanneer deze niet afkomstig is van hernieuwbare energie, d.w.z. "grijze elektriciteit")

OPERATIONELE KOOLSTOF VAN VASTE ASSETS

- Scope 1: Directe emissies voor assets die door de verhuurder worden beheerd (gebouwen met meerdere huurders, waarbij de meter van het hele gebouw door de verhuurder wordt betaald):
 - Verwarming (aardgas)
 - Lekken van koelgas
- Scope 2: Indirecte emissies voor door verhuurders beheerde assets (gebouwen met meerdere huurders, waarbij de meter van het hele gebouw door de verhuurder wordt betaald):
- Ingekochte elektriciteit (wanneer deze niet afkomstig is van hernieuwbare energie, d.w.z. "grijze elektriciteit")
- Door huurders beheerde assets (waarbij huurders hun eigen energieverbruik beheren) vallen onder Scope 3.

SCOPE 3 – INDIRECTE EMISSIES

- Aankopen van IT-apparatuur
- Zakenreizen (vluchten, treinen, bedrijfsauto's, enz.)
- Woon-werkverkeer van werknemers (auto's, openbaar vervoer, fietsen, enz.)
- Gegevensopslag
- Door huurders beheerde assets (gebouwen met één huurder)
- embodied carbon door projectontwikkeling (bouwmaterialen, processen, enz.)

BUITEN HET TOEPASSINGSGBIED

Bepaalde emissiebronnen zijn vanwege de beschikbaarheid van gegevens of materialiteit uitgesloten van de berekening van de koolstofvoetafdruk:

- Aankoop van papier
- Emissies van onderaannemers
- Afvalproductie

Gegevensverzameling en berekeningsmethode

GEGEVENSVERZAMELING:

- Alle activiteitsgegevens worden verzameld uit interne en externe bronnen en samengevoegd in één Excel-bestand.
- De gegevensset heeft betrekking op 2023, 2024 en 2025 om de vergelijkbaarheid in de tijd te waarborgen.

TOEPASSING VAN EMISSIEFACTOREN:

- Climatiq wordt gebruikt als primaire referentie voor emissiefactoren.
- Voor sommige specifieke activiteiten waarvoor geen Climatiq-factoren beschikbaar waren, zijn alternatieve bronnen gebruikt. Deze worden duidelijk vermeld in het Excel-bestand.

OMREKENING EN CONSOLIDATIE:

- De gegevens worden omgezet met behulp van de relevante emissiefactoren voor elk jaar om rekening te houden met bijgewerkte methodologieën.
- De totale koolstofvoetafdruk wordt berekend en gesegmenteerd volgens Scope 1, 2 en 3 om transparantie en afstemming op de industrienormen te garanderen.
- De gegevens worden ook verstrekt in het formaat dat vereist is voor de duurzaamheidsverklaring ESRS E1-2.

CONCLUSIE

Door onze CO₂-voetafdrukmethodologie te structureren en de vergelijkbaarheid tussen verschillende jaren te behouden, zorgt Banimmo voor een robuuste, transparante en bruikbare beoordeling van zijn CO₂-impact. Zo kunnen we de voortgang bij het verminderen van emissies en het effectief implementeren van duurzaamheidsinitiatieven bijhouden.

De onderstaande tabel geeft de resultaten van de berekening weer.

ESRS E1-2 Broeikasgasemissies	Basisjaar	Retrospectief			Delta
		2023	2024	2025	
Scope 1 broeikasgasemissies					
Bruto Scope 1 broeikasgasemissies (tCO ₂ eq)	2023	357,2	347,1	350,7	+1,0%
Percentage broeikasgasemissies van scope 1 uit gereguleerde emissiehandelssystemen (%)		0%	0%	0%	0%
Scope 2 broeikasgasemissies					
Bruto locatiegebonden Scope 2 broeikasgasemissies (tCO ₂ eq)	2023	363,9	479,4	304,6	-36%
Bruto marktgebaseerde Scope 2 broeikasgasemissies (tCO ₂ eq)	2023	0,0	0,0	0,0	0,0%
Significante Scope 3-broeikasgasemissies					
Totale bruto indirecte (Scope 3) broeikasgasemissies (tCO ₂ eq) op locatie		2 620*	5 264*	3 896	+49%
Totale bruto indirecte (Scope 3) broeikasgasemissies (tCO ₂ eq) marktgebaseerd		2 716*	5 255*	2 896	+6.6%
Aangekochte goederen en diensten (incl. gegevensopslag)	2023	0,0	1,3	3,6	3,6
Cloud computing en datacenterdiensten (optioneel)	2023	NA			
Kapitaalgoederen	2023	NA			
Brandstof- en energiegerelateerde activiteiten (niet opgenomen in Scope 1 of Scope 2)	2023	NA			
Upstream transport en distributie	2023	NA			
Afval gegenereerd tijdens activiteiten	2023	NA			
Zakenreizen	2023	3,6	0,1	0,05	-99%
Woon-werkverkeer van werknemers	2023	9,5	8,7	11,0	+16%
Upstream geleasede activa	2023	NA			
Stroomafwaarts transport	2023	NA			
Verwerking van verkochte producten	2023	NA			
Gebruik van verkochte producten	2023	NA			
Behandeling van verkochte producten aan het einde van hun levensduur	2023	NA			
Downstream geleasede activa (locatiegebonden)	2023	274	348	322	+18%
Downstream geleasede activa (marktgebaseerd)	2023	370	338	322	-13%
Franchises	2023	NA			
Investerings (koolstofuitstoot van gebouwen in ontwikkeling)	2023	2 333*	4 906*	3 577	+53%
TOTALE broeikasgasemissies					
Totale broeikasgasemissies (locatiegebonden) (tCO ₂ eq)	2023	3 342*	6 091*	4 551	+36%
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd) (tCO ₂ eq)	2023	3 074*	5 601*	4 247	+38%

*: De waarden van de koolstofuitstoot (scope 3) voor 2023 en 2024 zijn gecorrigeerd om rekening te houden met de werkelijke bouwtijd in elk jaar.

[E1-3] Compensatie van broeikasgassen

Banimmo heeft geen lopend project voor de vermindering van broeikasgasemissies buiten zijn waardeketen door de aankoop van koolstofcredits.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de hoeveelheid koolstofcredits die de afgelopen jaren is aangekocht:

Financiering van broeikasgasreductieprojecten via koolstofcredits	2023	2024	2025
Totaal (tCO ₂ eq)	0	0	0
Aandeel van projecten binnen de EU	N/A	N/A	N/A

[E1-4] Verwachte financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen

Banimmo integreert het beheer van risico's in verband met klimaatverandering in zijn operationele en ontwikkelingsstrategieën door middel van een tweeledige aanpak op zowel het niveau van de assets als dat van de projectontwikkeling:

Analyse op assetniveau:

Elke asset in de portefeuille van Banimmo wordt grondig geanalyseerd aan de hand van de benchmarks van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). **CRREM** biedt marktgebaseerde trajecten voor broeikasgasemissies die zijn afgestemd op de wereldwijde klimaatdoelstellingen, zoals het Akkoord van Parijs. Deze trajecten geven een duidelijk beeld van de te volgen koers voor het energieverbruik en de vermindering van de koolstofintensiteit, waardoor vastgoedportefeuilles het risico op gestrande activa kunnen vermijden. De strategie van Banimmo zorgt ervoor dat alle activa niet alleen voldoen aan deze broeikasgasemissietrajecten, maar ook streven om onder de door CRREM vastgestelde benchmarks voor energieverbruik te blijven. Deze toewijding ondersteunt ons streven naar veerkracht en afstemming op langetermijnklimaatdoelstellingen.

Evaluatie van projectontwikkeling:

Alle nieuwe ontwikkelings- en renovatieprojecten worden grondig beoordeeld aan de hand van de technische criteria voor klimaatadaptatie van het EU-taxonomiekader, genaamd 'Do No Significant Harm' (DNSH). Dit zorgt ervoor dat projecten een positieve bijdrage leveren aan milieudoelstellingen zonder de inspanningen op het gebied van klimaatadaptatie te ondermijnen.

Bovendien integreert Banimmo volledige koolstofwaarderingen in de projectontwikkeling, in overeenstemming met de verwachtingen van het Science-Based Targets-initiatief (SBTi). Dit omvat zowel operationele als intrinsieke koolstofimpact, waardoor een alomvattende aanpak van emissie management wordt gegarandeerd. Koolstofprognoses worden afgestemd op de verwachte opleveringsdata van elk project.

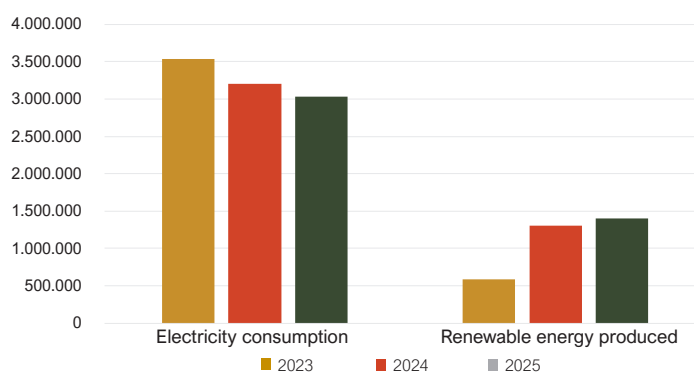
Om voorop te lopen op het gebied van duurzame ontwikkeling, zijn de projecten van Banimmo ontworpen om klaar te zijn voor de toekomst, met als doel om bij voltooiing onder het SBTi-traject te blijven.

Aanvullende KPI's

Dashboard voor asset management

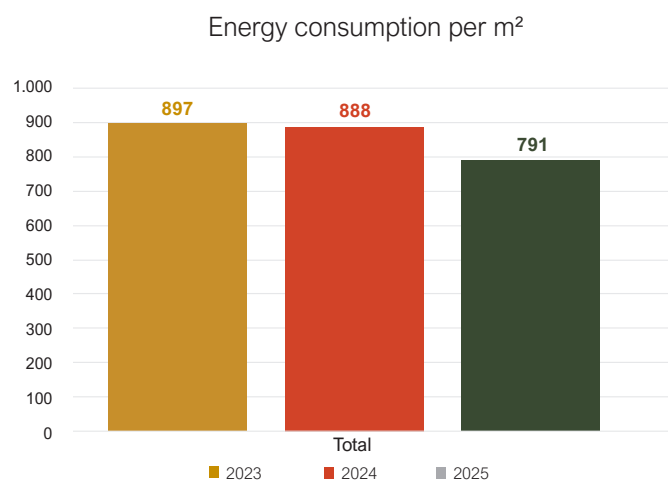
Elektriciteit

De onderstaande grafiek toont details over het elektriciteitsverbruik en de productie van zonnepanelen.



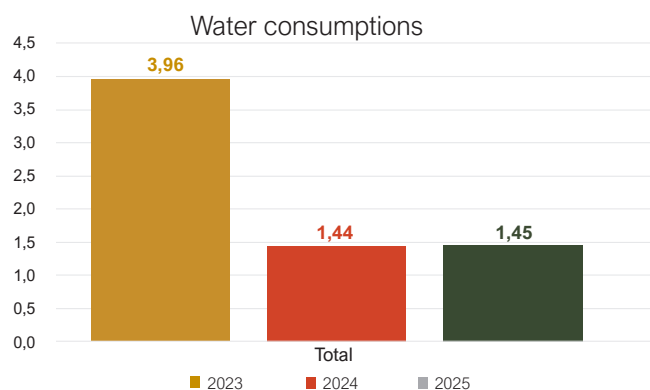
Energie-intensiteit per m²

De onderstaande grafiek toont de energieverbruiksintensiteit per oppervlakte voor alle gebouwen in de portefeuille.



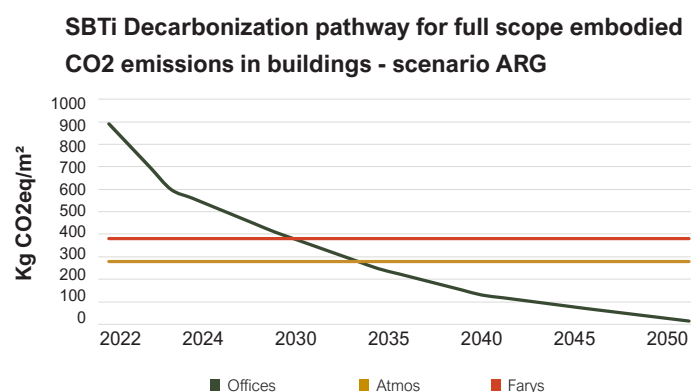
Water

De onderstaande grafiek toont een vergelijking van de waterverbruiksintensiteit per oppervlakte voor alle gebouwen tussen 2023 en 2025.



Projectontwikkelingsdashboard

De onderstaande grafiek toont de prestaties van beide projecten in ontwikkeling (Atmos en Farys) ten opzichte van het SBTi-traject voor decarbonisatie. Hieruit blijkt dat beide projecten bij voltooiing ruim onder de SBTi-doelstelling liggen (Atmos 2025 – Farys 2026). Atmos bereikt zelfs al het niveau van 2032 en Farys dat van 2031.



Projecten worden verder gescreend op basis van de volgende criteria

Naam indicator	2025 Waarde	Units
% van de projecten dat fossielvrij zal werken	100	%
% van de projecten waarin ter plaatse hernieuwbare energie wordt geproduceerd	100	%
% van de projecten met een geoptimaliseerde levenscyclusanalyse	100	%
% van de projecten waarin hergebruikte materialen zijn verwerkt	100	%
% van de projecten die zijn aangesloten op het openbaar vervoer	100	%
% van de projecten met fietsenstallingen	100	%
% van de projecten met oplaadpunten voor elektrische voertuigen	100	%
% van de projecten die worden beoordeeld op Klimaatadaptatie	100	%
% van de renovatieprojecten	0	%
Gemiddelde BREEAM-score	90,2	%
% van BREEAM-gecertificeerde projecten	100	%
Energie-efficiëntieprojecten	64	kWh/m²
% van de projecten met efficiënte sanitaire voorzieningen	100	%

SOCIALE INFORMATIE

Impact, risico's en kansen

Onderwerp	Negatieve impact	Positieve impact	Risico
Inclusieve samenleving	Ontoegankelijke gebouwen	Gemengde ontwikkelingen voor diverse doelgroepen; betaalbaarheid	Niet voldoen aan maatschappelijke behoeften/ devaluatie (huurverlaging) van onroerend goed
Betrokkenheid en tevredenheid van stakeholders	Niet expliciet vermeld	Duurzame inbedding van gebouwen (maximale toegankelijkheid)	Gebrek aan lokale ondersteuning/ ambassadeurs en reputatierisico; kosten van slechte kwaliteit en ontevredenheid bij klanten
Topwerkgever en menselijk kapitaal	Niet expliciet vermeld	Topwerkgever zijn (welzijn van werknemers); gediversifieerd personeelsbestand en gelijke kansen	Hoog personeelsverloop en hogere kosten (werving, opleiding, inwerken); schaarste op de arbeidsmarkt en uitdagingen bij het aantrekken van talent
Veranderende behoeften van toekomstige gebruikers	Niet expliciet vermeld	Flexibele en aanpasbare gebouwen (gebouwd voor groei)	Leegstand en verlies van huurders als gevolg van veroudering
Welzijn, gezondheid en comfort voor gebruikers van het gebouw	Niet expliciet vermeld	Hoge gezondheids- en comfortnormen voor gebruikers van het gebouw	Overtreding van gezondheidsnormen

Beleid, maatregelen en doelstellingen

Elke medewerker krijgt een jaarlijks evaluatiegesprek waarin zijn doelstellingen en prestaties van het afgelopen jaar worden beoordeeld en de doelstellingen voor het komende jaar worden vastgesteld. De doelstellingen zijn enerzijds gekoppeld aan de doelstellingen van het management en anderzijds aan persoonlijke doelstellingen. Hier wordt ook gesproken over eventuele bijscholing en de carrièremogelijkheden van de medewerker.

Opleiding en training vinden deels plaats tijdens de maandelijkse vergaderingen van de vastgoedcel op collectieve basis, en op persoonlijke basis op verzoek van de werknemer in de vorm van externe of interne opleidingen of seminars. Hiervoor wordt voor elke werknemer een budget voorzien.

Er wordt regelmatig een medewerkerstevredenheidsonderzoek gehouden. De resultaten worden grondig besproken binnen het managementteam en indien nodig worden aanpassingen doorgevoerd.

Banimmo vervangt traditionele relatiegeschenken door bij te dragen aan bijzondere projecten die de werknemers na aan het hart liggen.

In 2025 werden de volgende projecten ondersteund:

• **Living Loop by Labland & Nestinvest:**

Banimmo en sogent hebben tijdelijk een stuk grond ter beschikking gesteld in The Loop in Gent voor het sociale project Living Loop. Er zijn twee modulaire wooneenheden voorzien voor jongvolwassenen die in deze fase van hun leven behoefte hebben aan een rustige omgeving – een plek waar ze zich kunnen vestigen. Het gaat vaak om jongvolwassenen die kampen met een combinatie van psychologische en/of psychiatrische problemen, verslavingsproblemen, hechtingsproblemen en gedrags- en emotionele uitdagingen.

Deze jongvolwassenen hebben geen ervaring met alleen wonen. Er is bewust gekozen voor de locatie The Loop, omdat deze momenteel enigszins afgezonderd ligt van de samenleving. Hierdoor voelen ze minder druk van de samenleving, waar ze in deze fase van hun leven vaak moeite mee hebben.

Het doel van deze woonunits is om een stabiel startpunt te bieden waar jongvolwassenen rust kunnen vinden, in de overtuiging dat dit een positieve verandering teweeg zal brengen.

Labland is verantwoordelijk voor alle technische aspecten van dit project, terwijl de non-profitorganisatie Nestinvest verantwoordelijk is voor de verhuur van de woningen en de ondersteuning van de jongvolwassenen die er gaan wonen.

Naast het ter beschikking stellen van de grond sponsort Banimmo ook de elektriciteitsaansluiting voor het terrein, dat nog niet is ontwikkeld.

• **FARILU - Inclusieve ambachtelijke bakkerij & dagcentrum:**

Farilu (non-profitorganisatie JEST) is een project in de gemeente Watermaal-Bosvoorde. De inclusieve bakkerij is in de eerste plaats een dagcentrum dat ongeveer vijftien volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking of autismespectrumstoornis opvangt.

Het project heeft tot doel activiteiten te bevorderen die de vaardigheden, het potentieel, de autonomie, de sociale waardering en de sociale inclusie van deze personen ontwikkelen. Het dagcentrum biedt sportieve, culturele en recreatieve activiteiten, evenals op maat gemaakte werkervaringen gericht op ambachtelijke productie door middel van bakkerij- en chocoladeworkshops.

• **NATAGORA, een springplank voor de terugkeer van de otter:**

Het doel van dit project is om de Semois nieuw leven in te blazen door ecosystemen te herstellen waar de otter voorzichtig zijn terugkeer maakt. Deze instandhoudings- en onderzoeksprojecten dragen bij aan de gezondheid van de rivier – de levensader van de regio – en creëren een hoogwaardige leefomgeving voor de bewoners en bezoekers, nu en in de toekomst. Het Nationaal Park van de Semoisvallei strekt zich uit over acht gemeenten. De Semois is de levensader van deze regio, die wordt gekenmerkt door uitgestrekte bosgebieden, wetlands en weiden die worden gebruikt voor veeteelt.

De alomtegenwoordige natuur komt tot uiting in gebieden met een hoge biologische waarde en de aanwezigheid van zeldzame diersoorten zoals de otter, de lynx en de barbastelle-vleermuis, maar ook in de 'gewone' natuur, die eveneens opmerkelijk is. Dit land van folklore en legendes, met zijn unieke landschappen en dorpen, biedt een gebied om te verkennen, te beleven en te beschermen.

Banimmo heeft ook een budget uitgetrokken voor liefdadigheidsinitiatieven in 2026. Een deel van dit budget is al toegewezen aan vier organisaties en projecten in het kader van de nieuwjaarsviering van Banimmo.

Het welzijn van de medewerkers blijft een belangrijke prioriteit. Maandelijks teamlunches, incidentele studiereizen en een jaarlijks driedaags teambuildingsevenement versterken niet alleen het gevoel van verbondenheid, maar zorgen ook voor de luchtige momenten die iedereen af en toe nodig heeft.

Banimmo is eveneens actief op sportief en competitief vlak.

Voor het derde jaar op rij nam Banimmo met drie teams deel aan de Immorun. In 2025 nam het bedrijf ook voor de derde keer deel aan de Bouwrun, opnieuw met drie teams aan de start.

Met verschillende gepassioneerde zeilers in het team stond ook deelname aan de jaarlijkse Winds of Real Estate-regatta op het programma. Helaas dwongen extreme wind en stroming de organisatoren om het evenement uit te stellen naar een datum waarop Team Banimmo niet aanwezig kon zijn. Onze zeilers zijn vastbesloten om in 2026 weer aan de start te verschijnen.

Banimmo sponsorde ook Julie, de assistente van het team, die 16 kilometer zwom van Nieuwpoort naar Oostende om geld in te zamelen voor Warre's Hope VZW. Deze organisatie zet zich in voor:

- Bewustmaking over de impact van kinderkanker, met inbegrip van toegang tot onderwijs, sport en vrijetijdsactiviteiten voor kinderen met een handicap.
- Financiële steun bieden aan getroffen kinderen en hun families.
- Ondersteuning van onderzoek naar zeldzame vormen van kinderkanker, zoals Ewing-sarcoom.

Samen met Simont Braun en Soreal organiseert Banimmo jaarlijks een treinreis naar MIPIM. De editie van dit jaar was een succes, met 86 deelnemers. Reizen per trein is een veel duurzamer alternatief voor vliegen.

Ten slotte wordt er jaarlijks een Well-enquête gehouden onder alle huurders. Waar nodig worden huurders geraadpleegd om ervoor te zorgen dat eventuele zorgen of klachten op de juiste manier worden behandeld.

Metingen

Hoewel ze niet als materieel zijn aangemerkt in de dubbele materialiteitsmatrix, zijn de volgende aanvullende sociale indicatoren door onze stakeholders als relevant aangemerkt. In lijn met ons streven naar transparantie worden in de onderstaande tabel de resultaten voor deze indicatoren voor 2025 weergegeven.

Onderwerpen	Beschrijving	Openbaarmaking 2025
Arbeidsomstandigheden - Gezondheid en veiligheid: verloren werkdagen	Verloren werkdagen als gevolg van arbeidsongevallen in de productie of op de bouwplaats.	Geen verloren werkdagen geregistreerd
Cultuur - Diversiteit	Verhouding diversiteit (vrouw-man) binnen het bedrijf, zowel op de werkvloer als in het management	42%
Persoonlijke veiligheid - Gezondheid en veiligheid	Incidentfrequentie met betrekking tot de persoonlijke veiligheid en gezondheid van Huurders van gebouwen of gebruikers van geproduceerde producten	Geen incidenten te melden

GOVERNANCE-INFORMATIE

Impact en risico's

Onderwerp	Negatieve impact	Positieve impact	Risico
Naleving van strengere ESG-regelgeving en toegang tot kapitaal	/	Overschrijding van regelgeving (voorop blijven lopen); langetermijnvisie op duurzaamheid	Kosten van niet-naleving
ESG-ambassadeurschap in de waardeketen	Weerstand van partners en leveranciers	Verhoogd bewustzijn in de hele waardeketen; versterkte samenwerking; ingebedde social safeguards in de waardeketen	Kosten van niet-naleving in de waardeketen; hogere administratieve kosten
ESG-integratie in alle organisatielagen en -processen	Weerstand van werknemers die niet overtuigd zijn van ESG of verandering	Maximaal voorbereid op huidige en toekomstige risico's door middel van organisatiespecifieke risicobeoordelingen en beheersystemen; waardecreatie op lange termijn	Marktonzekerheden en verschuivingen als gevolg van geopolitieke spanningen; onvoorziene risico's als gevolg van slecht risicobeheer

Beleid, acties en doelstellingen

Samen met Earth on Board werden in 2024 verschillende workshops georganiseerd om duurzaamheid organisatorisch en strategisch te verankeren in de Raad van Bestuur en de verschillende comités.

Het Corporate Governance Charter is dienovereenkomstig aangepast en ESG staat nu permanent op de agenda van de Raad van Bestuur, de investeringscommissie en de audit- en risicocommissie.

De raad van bestuur controleert of:

- De strategie en budgetten in overeenstemming zijn met de ESG-vereisten van de onderneming
- Regelmatig wordt beoordeeld of de ESG-strategie van Banimmo in overeenstemming is met de veranderende regelgeving en marktvereisten.
- Dat de social safeguards worden nageleefd (procedures ter bestrijding van corruptie en omkoping, naleving van mensenrechten, eerlijke arbeidspraktijken, inclusie en diversiteit, gezondheid en veiligheid)
- De duurzaamheid-KPI's in overeenstemming zijn met de plannen.

De investeringscommissie controleert of:

- Nieuwe acquisities in overeenstemming zijn met de ESG-vereisten van Banimmo en of de EU-taxonomie kan worden nageleefd (bijv. geen greenfieldontwikkelingen, ontwikkelingen in overstromingsgevoelige gebieden, enz.), door de ESG-checklist voor nieuwe acquisities te controleren
- Nieuwe ontwikkelingen/grote renovaties in overeenstemming zijn met de ESG-vereisten van Banimmo (aan de hand van

de relevante ESG-checklist). Er wordt speciale aandacht besteed aan de afstemming op de EU-taxonomie en BREEAM-certificering

Het audit- en risicocomité controleert of:

- De ESG-procedures in de risicomatrix van de bedrijven worden gevolgd. Dit gebeurt op basis van ESG-checklists.
- De social safeguards in de hele waardeketen worden nageleefd.

Sinds 2024 maken ESG-doelstellingen ook integraal deel uit van de doelstellingen van het management en de werknemers, en van de variabele beloning van het uitvoerend management.

Metingen

Hoewel deze governance-indicatoren niet voldoen aan de materialiteitsdrempel volgens de dubbele materialiteitsmatrix, worden ze door stakeholders als significant aangemerkt. Om onze toewijding aan transparantie hoog te houden, geven we de resultaten voor deze indicatoren voor 2025 weer in de onderstaande tabel.

Onderwerpen	Beschrijving	Openbaarmaking 2025
Loonkloof tussen mannen en vrouwen	Verhouding tussen het basissalaris en de beloning van vrouwen en mannen	1
Bevestigde gevallen van corruptie of omkoping	Hoeveel veroordelingen heeft het bedrijf gekregen voor overtredingen van anticorruptie- en antiomkopingswetten?	0
Bevestigd incident van corruptie of omkoping	Wat is het totale bedrag aan boetes dat het bedrijf heeft moeten betalen voor overtredingen van anticorruptie- en antiomkopingswetten?	0
Betalingspraktijken	Hoeveel lopende gerechtelijke procedures heeft het bedrijf wegens te late betalingen?	0

LEXICON

BIOPHILIA

Mensen hebben een aangeboren neiging om zich verbonden te voelen met de natuur.

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) is een beoordelingsmethode voor duurzame gebouwen. Het biedt een gestandaardiseerde manier om de duurzaamheid van een gebouw te meten en te beoordelen aan de hand van criteria zoals energie-efficiëntie, materiaalgebruik, waterverbruik, gezondheid en welzijn van de Huurders en ecologische impact.

Koolstofvoetafdruk

Koolstofvoetafdruk is een methode om de totale uitstoot van broeikasgassen van een individu, bedrijf, product, dienst of proces te kwantificeren en te rapporteren. Het wordt gebruikt om de klimaatimpact van activiteiten te meten en te bepalen waar emissiereducties mogelijk zijn. Een koolstofvoetafdruk kan op verschillende niveaus worden gemeten, afhankelijk van de mate van controle en invloed van de organisatie of het individu.

Scope 1 omvat directe emissies uit bronnen die eigendom zijn van of gecontroleerd worden door de organisatie, zoals de verbranding van fossiele brandstoffen.

Scope 2 omvat indirecte emissies door de opwekking van ingekochte elektriciteit, stoom of koeling.

Scope 3 omvat alle andere indirecte emissies, zoals emissies in de toeleveringsketen, woon-werkverkeer en afvalverwerking.

Door de koolstofvoetafdruk te meten en mogelijkheden voor emissiereductie te identificeren, kan een organisatie of individu een plan opstellen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en bij te dragen aan de strijd tegen klimaatverandering.

Climate Delegated Act

De Climate Delegated Act is een Europese verordening die deel uitmaakt van de uitvoering van de Europese Green Deal en de klimaatambities van de EU. Het is wettelijk bindende wetgeving die tot doel heeft de transparantie en consistentie van klimaatgerelateerde informatie van financiële instellingen en bedrijven te vergroten. De Climate Delegated Act stelt uniforme regels vast voor de rapportage van informatie over de klimaatimpact van investeringen, leningen en verzekeringsproducten. De wet bevat ook criteria voor het classificeren van economische activiteiten als 'groen' of 'duurzaam'. De Climate Delegated Act is sinds 2021 van kracht en is van toepassing op financiële instellingen en bedrijven die actief zijn in de Europese Unie. De wet heeft tot doel bij te dragen aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de Europese Green Deal en de financiële sector te mobiliseren om bij te dragen aan de transitie naar een koolstofarme economie.

CSRD

De richtlijn inzake duurzaamheidsverslaggeving door ondernemingen (CSRD) is een door de Europese Commissie voorgestelde richtlijn om de duurzaamheidsverslaggeving door bedrijven in de Europese Unie te verbeteren en te standaardiseren. De CSRD heeft sinds 2024 de bestaande richtlijn inzake niet-financiële informatie vervangen.

De CSRD verplicht grote bedrijven en organisaties in de EU om gedetailleerde informatie te verstrekken over hun duurzaamheidsprestaties en -impact, met inbegrip van informatie over milieu-, sociale en governance kwesties. De informatie

moet in een gestandaardiseerd formaat worden verstrekt om de vergelijkbaarheid en transparantie te vergroten.

De Omnibus 2025 vermindert de CSRD-last voor KMO's door de rapportagedrempels te verhogen en veel kleinere bedrijven uit het verplichte toepassingsgebied te verwijderen. Het stelt de toepassing van CSRD-verplichtingen uit tot latere fasen, waardoor KMO's meer tijd krijgen voordat ze geconfronteerd worden met gestructureerde duurzaamheidsrapportage. Het beperkt ook de hoeveelheid ESG-gegevens die grote bedrijven van kleinere leveranciers mogen eisen, waardoor onevenredige druk op de waardeketen wordt voorkomen. Als gevolg hiervan moeten KMO's nog steeds transparantie ondersteunen, maar met duidelijkere grenzen en lichtere, beter beheersbare verwachtingen. Over het geheel genomen verschuift de Omnibus de CSRD van een trapsgewijze verplichting naar een meer evenredig regime voor kleinere ondernemingen.

E-LEVEL

Een energie-indicator uit de Belgische regelgeving inzake de energieprestatie van gebouwen (EPB). Deze geeft het totale energieverbruik van een gebouw weer in vergelijking met een referentiegebouw. Er wordt rekening gehouden met verwarming, warm water, koeling, ventilatie en het verbruik van hulpapparatuur.

EMBODIED CARBON

'Embodied Carbon' is de koolstofvoetafdruk van een materiaal. De koolstofvoetafdruk houdt rekening met de hoeveelheid koolstof die in de toeleveringsketen vrijkomt en wordt vaak gemeten van de wieg tot de (fabrieks)poort, of van de wieg tot de (gebruiks)locatie. Embodied Carbon kan ook worden gemeten van wieg tot graf. Dit is de meest complete berekening en omvat de winning van materialen, transport, raffinage, verwerking, assemblage, gebruik (van het product) en ten slotte het einde-levensduurprofiel.

ESG

ESG-rapportage verwijst naar de rapportage door bedrijven en organisaties over hun prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG). Dit omvat onderwerpen als klimaatverandering, mensenrechten, diversiteit en inclusie, en zakelijke integriteit. ESG-rapportage biedt stakeholders, zoals investeerders, werknemers en klanten, inzicht in hoe een bedrijf omgaat met ESG-risico's en -kansen.

Europese normen voor duurzaamheidsverslaggeving (ESRS)

De Europese normen voor duurzaamheidsverslaggeving (ESRS) zijn een reeks richtlijnen die door de Europese Unie zijn opgesteld om te zorgen voor een uitgebreide, transparante en consistente duurzaamheidsverslaggeving door bedrijven. De ESRS zijn ontwikkeld in het kader van de richtlijn inzake duurzaamheidsverslaggeving door ondernemingen (CSRD) en hebben tot doel de openbaarmaking van informatie over milieu, maatschappij en governance (ESG) te standaardiseren, zodat stakeholders de duurzaamheidsprestaties en -impact van een bedrijf kunnen beoordelen. De normen hebben betrekking op een breed scala aan onderwerpen, waaronder klimaatverandering, biodiversiteit, mensenrechten en bedrijfsethiek, en verplichten bedrijven om verslag uit te brengen over materiële risico's en kansen in hun hele waardeketen. De ESRS zijn afgestemd op verschillende sectoren en bedrijfsgroottes en bieden een gestructureerd kader om de bedrijfsrapportage af te stemmen op de bredere duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de EU.

Europese duurzaamheidsverslaggevingsstandaarden (ESRS) voor KMO's

De ESRS voor KMO's zijn vereenvoudigde EU-normen voor duurzaamheidsverslaggeving die zijn ontworpen voor kleinere, niet-beursgenoteerde ondernemingen die actief zijn binnen

de waardeketens van CSRD-rapporterende bedrijven. Ze zijn bedoeld om een evenredig, licht belastbaar kader voor informatieverschaffing te bieden dat KMO's in staat stelt essentiële duurzaamheidsinformatie te delen zonder de volledige ESRS-architectuur over te nemen.

In navolging van het mandaat van de Europese Commissie om de duurzaamheidsverslaglegging te stroomlijnen, heeft EFRAG een ontwerp voor vereenvoudigde ESRS ontwikkeld, waarbij het aantal gegevenspunten aanzienlijk is verminderd en flexibelere materialiteitsbeoordelingen zijn geïntroduceerd. Deze normen zijn bedoeld om KMO's te helpen efficiënt te reageren op ESG-informatieverzoeken van grotere klanten, met behoud van consistentie en vergelijkbaarheid in de hele waardeketen.

Het tijdschema voor de goedkeuring door de Commissie is gewijzigd, waardoor de vereenvoudigde ESRS nu naar verwachting zal worden afgerond na het bredere vereenvoudigingspakket van de Commissie. Er wordt nog steeds uitgegaan van vrijwillige toepassing, waardoor kleine en middelgrote ondernemingen de normen kunnen toepassen zodra de gedelegeerde handeling is goedgekeurd. Het overkoepelende doel blijft het verlichten van de administratieve druk, het verbeteren van de interoperabiliteit met internationale kaders en het ondersteunen van kleine en middelgrote ondernemingen bij het op een beheersbare manier voldoen aan de groeiende verwachtingen op het gebied van duurzaamheid.

EU-taxonomie

De EU-taxonomie is een classificatiesysteem dat door de Europese Commissie is ontwikkeld om investeerders en bedrijven te helpen bij het identificeren van economische activiteiten die als duurzaam kunnen worden beschouwd. Op basis van criteria voor milieu- en sociale prestaties helpt het investeerders bij het identificeren van investeringen die bijdragen aan de transitie naar een koolstofarme en duurzame economie. Het is bedoeld als een gemeenschappelijke taal voor duurzaamheid en kan door bedrijven worden gebruikt om hun eigen prestaties te beoordelen en te rapporteren.

GHG

Broeikasgassen (GHG's – Green House Gasses) zijn gasvormige bestanddelen van de atmosfeer, zowel natuurlijke als antropogene, die straling absorberen en uitstralen en verantwoordelijk zijn voor het vasthouden van warmte. Deze eigenschap veroorzaakt het broeikas effect. De belangrijkste broeikasgassen zijn: waterdamp (H₂O), kooldioxide (CO₂), methaan (CH₄), ozon (O₃), distikstofoxide (N₂O) en chloorfluorkoolwaterstoffen (HFC's).

KPI

KPI staat voor Key Performance Indicator, ofwel prestatie-indicator. Een KPI is een meetbare waarde die aangeeft hoe effectief een organisatie, team of individu erin slaagt om belangrijke doelstellingen te bereiken. KPI's worden vaak gebruikt als meetinstrument om de voortgang bij te houden en te meten of de prestaties in lijn zijn met de gestelde doelen en verwachtingen. Ze kunnen variëren van financiële prestaties, zoals omzetgroei of winstgevendheid, tot niet-financiële prestaties, zoals klanttevredenheid, werknemerstevredenheid of duurzaamheidsprestaties.

LCA (levenscyclusanalyse)

Een LCA (Life Cycle Analysis) is een methode om de milieu-impact van een product, proces of dienst gedurende zijn hele levenscyclus te kwantificeren, van de winning van grondstoffen tot de verwijdering van afval. Hierbij wordt de milieu-impact van alle stappen in de levenscyclus geanalyseerd, zoals productie, transport, gebruik en verwijdering. LCA-analyses worden vaak gebruikt om de milieuprestaties van producten of processen te vergelijken en te bepalen waar de grootste milieu-impact plaatsvindt. De resultaten van een LCA-analyse kunnen worden gebruikt om beslissingen te nemen over duurzaamheid en het verminderen van de milieu-impact.

Green Building Principles (Groene Bouwprincipes)

Groene Bouwprincipes verwijzen naar de richtlijnen en praktijken die worden toegepast bij het ontwerp, de bouw en het beheer van gebouwen om de negatieve impact op het milieu te verminderen en de gezondheid en het welzijn van gebruikers te verbeteren.

Dit omvat onder meer:

- het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen
- efficiënt gebruik van energie en water
- het toepassen van duurzame en gezonde materialen
- het creëren van een comfortabel binnenklimaat
- het bevorderen van biodiversiteit

Groene Bouwprincipes kunnen worden toegepast op zowel nieuwe als bestaande gebouwen en worden gestimuleerd door regelgeving en certificeringsprogramma's zoals LEED en BREEAM.

MATERIALITEITSMATRIX

Een materialiteitsmatrix vergelijkt de belangen van stakeholders (externe prioritering) met de eigen belangen van het bedrijf (interne prioritering).

Hernieuwbare energie

Hernieuwbare energie is energie die wordt opgewekt uit natuurlijke en hernieuwbare bronnen die voortdurend worden aangevuld en niet opraken, in tegenstelling tot fossiele brandstoffen zoals olie en gas. Hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer zonne-energie, windenergie, waterkracht, biomassa, geothermische energie en getijdenenergie. Het gebruik van hernieuwbare energiebronnen kan de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen verminderen en de uitstoot van broeikasgassen verminderen, wat bijdraagt aan de strijd tegen klimaatverandering. Het gebruik van hernieuwbare energiebronnen wordt steeds populairder en wordt gestimuleerd door beleid, subsidies en investeringen.

SDG

SDG staat voor Sustainable Development Goals (duurzame ontwikkelingsdoelen). De SDG's zijn 17 doelen die door de Verenigde Naties zijn vastgesteld als onderdeel van de Agenda 2030 voor duurzame ontwikkeling. De doelen hebben betrekking op verschillende aspecten van duurzaamheid, zoals armoedebestrijding, kwaliteitsonderwijs, gendergelijkheid, klimaatactie, duurzame energie, enzovoort. De SDG's hebben tot doel een einde te maken aan extreme armoede, ongelijkheid en klimaatverandering, en sociale, economische en ecologische duurzaamheid te bevorderen. De SDG's worden gezien als een universeel kader voor duurzame ontwikkeling dat van invloed is op alle landen en sectoren.

Smart Building

Een smart building is een gebouw dat is uitgerust met geavanceerde technologieën, zoals sensoren, automatiseringssystemen en software, om het energieverbruik te optimaliseren, de veiligheid te verbeteren, het comfort van de gebruikers te verhogen en het gebouwbeheer te vereenvoudigen. Het is een intelligent gebouw dat gegevens kan verzamelen, analyseren en gebruiken om de prestaties te optimaliseren en de efficiëntie te verbeteren. Het doel van een smart building is om gebruikers een duurzame, efficiënte en comfortabele omgeving te bieden en tegelijkertijd de operationele kosten te verlagen.

TCO

Total Cost of Ownership - TCO is de som van alle kosten die gepaard gaan met de aanschaf, het gebruik en het onderhoud van een bepaalde asset gedurende zijn levensduur. Het is een financiële analyse die alle huidige en toekomstige kosten van het bezit van de asset weergeeft.

AANVULLENDE INFORMATIE

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Aandelen gehouden door of voor rekening van Banimmo

Op 31 december 2025 bezat Banimmo 106.620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

Bedrag van het kapitaal en aandelen

Per 31 december 2025 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 2025 bestonden er geen andere financiële instrumenten (die al dan niet het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen).

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- 2025	/	/	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 aandeel-houders.

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.

De officiële versie van het jaarlijks financieel verslag 2025 is de Nederlandse ESEF-versie die beschikbaar is op de website banimmo.be, versie die primeert in geval van vragen of geschillen.

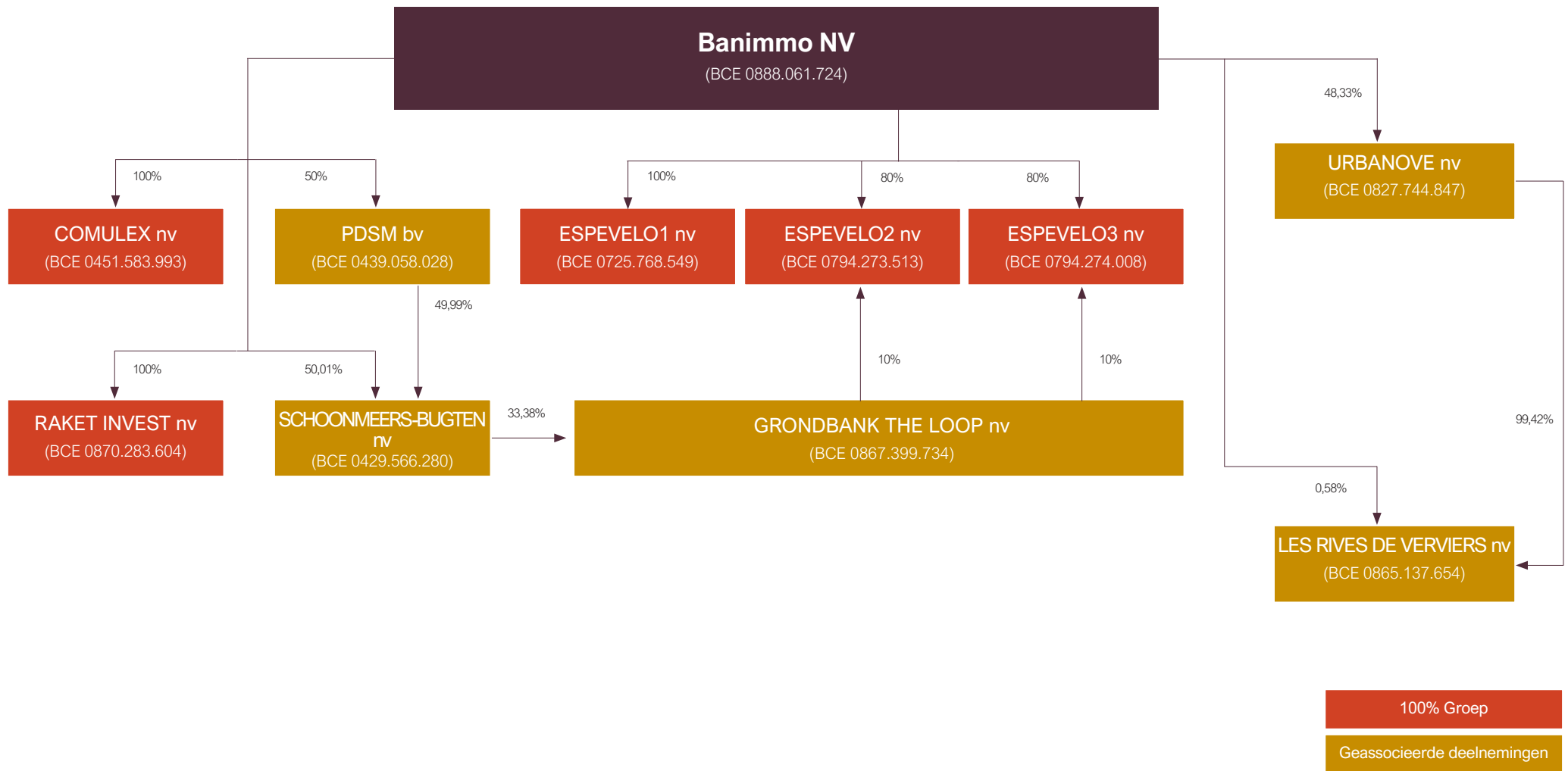
WERKNEMERS

Op 31 december 2025 had Banimmo 2 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 2024 had Banimmo 3 voltijdse werknemers, allen werkzaam in de operationele hoofdzetel.

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