



RAPPORT FINANCIER ANNUEL  
2025

banimmo   
the future is flexible

**banimmo**  
The future is flexible.

## CONTENU

Aperçu Banimmo	3
Lettre du Président et du CEO	4
Chiffres clés fin 2025	5
Faits marquants 2025	7
Impact - ESG	12
Banimmo en bourse	32
Rapport d'activités	34
Développements	34
Investment management	36
Gouvernance d'entreprise	39
Rapport de gestion	58
Etats financiers	63
ESRS-reporting	146
Renseignements généraux	195

# APERÇU BANIMMO

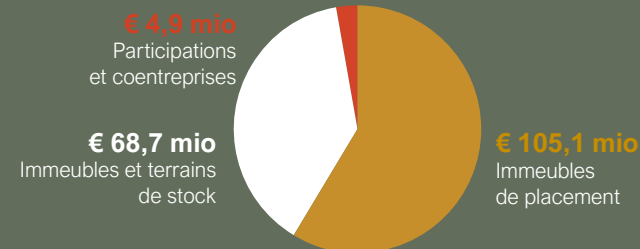
Cotée sur Euronext depuis 2007, Banimmo bénéficie de plus de 30 ans d'expérience en tant que promoteur immobilier et dispose d'un potentiel de développement d'environ 280.000 m<sup>2</sup> de surface au sol. L'entrée dans le capital fin 2018 de Patronale Life en tant qu'actionnaire de référence a permis au management d'accéder à des leviers financiers et à des processus décisionnels courts. La nouvelle société Banimmo est un acteur innovant, axé sur les besoins des futurs utilisateurs de ses bâtiments et dont l'ambition est de répondre aux nouvelles tendances qui vont révolutionner le secteur immobilier. La stratégie de Banimmo repose sur la différenciation des produits, la compréhension des clients, un environnement axé sur le service, des actions guidées par une mission et une communication transparente.

**280.000 m<sup>2</sup>**  
Potentiel  
de développement

**100%**  
Belgique



**€ 178,7 mio**  
Portefeuille immobilier



**€ 6,13**  
VAN par action

# LETTRE DU PRÉSIDENT ET DU CEO

La reprise du marché de l'investissement tarde un peu plus à se manifester que ce qui avait été prudemment prévu il y a un an. Pourtant, les signes indiquant que le creux de la vague a été atteint se multiplient, ce qui pourrait marquer le début d'une nouvelle dynamique en 2026.

L'année écoulée a été marquée par des incertitudes économiques qui ont eu un impact notable sur le marché immobilier, notamment dans le secteur de la location de bureaux. De nombreuses entreprises ont choisi de ne pas revoir leur hébergement, malgré la nécessité croissante de se tourner vers la durabilité. Cela a conduit à une commercialisation de notre projet NETWORKS Gent ATMOS, le plus récent au sein du NETWORKS Campus, inférieure aux attentes. Nous sommes néanmoins heureux d'annoncer que le projet a été livré avec succès début 2026 et qu'il est désormais opérationnel, avec un premier locataire déjà installé.

Au sein du NETWORKS Campus, nous misons pleinement sur le community management et la durabilité. Nous pensons qu'un environnement de travail attrayant, où les gens peuvent se rencontrer spontanément et se sentir chez eux, est essentiel pour attirer les talents. Notre offre d'activités sociales et sportives, d'afterworks et de services constitue une base solide pour la croissance dès que le marché reprendra de la vigueur.

Lares Real Estate SRL  
Administrateur  
représentée par Laurent Calonne  
CEO

Par ailleurs, nous attendons avec impatience la livraison et la vente du nouveau siège social de Farys sur The Loop à Gand, ce qui contribuera positivement à notre résultat en 2026.

Nous continuons également à travailler à la mise en œuvre de divers projets dans le cadre du PES existant à The Loop, notamment des commerces, un hôtel, un bâtiment multifonctionnel et des développements résidentiels.

Avec le plan directeur pour Charleroi et l'avancement du nouveau PES à The Loop, cela garantit un solide pipeline de projets et d'opportunités, et Banimmo est parfaitement positionnée pour connaître une croissance durable et tournée vers l'avenir.

Il est bien sûr difficile d'évaluer l'impact que l'instabilité géopolitique actuelle au Moyen-Orient aura sur ces perspectives.

Malgré tout, avec l'équipe et tous les actionnaires, nous envisageons avec confiance une année 2026 couronnée de succès et au-delà. Nous vous remercions pour votre soutien et votre engagement sans faille.

Au nom du Conseil d'administration,

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



LAURENT CALONNE • CEO



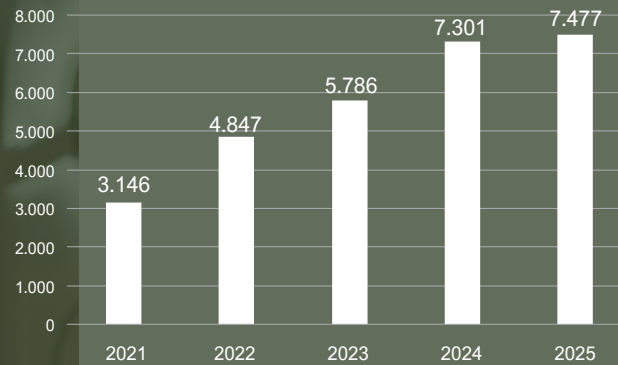
WERNER VAN WALLE • PRÉSIDENT



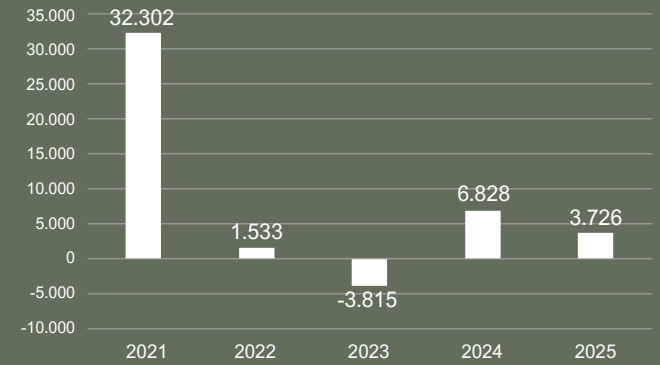
NETWORKS  
FOREST  
SMART HUB

KERNCIJFERS

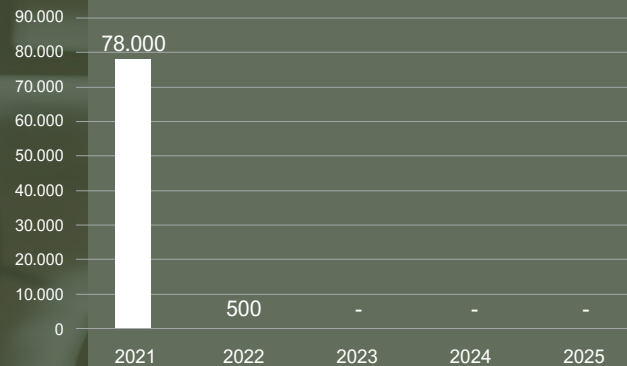
Revenus locatifs (€ '000)



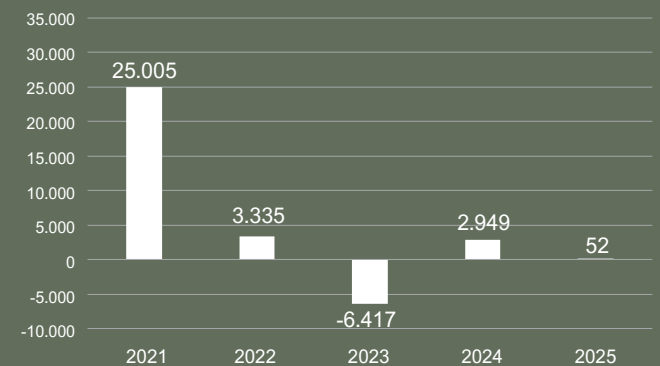
Résultat opérationnel (€ '000)



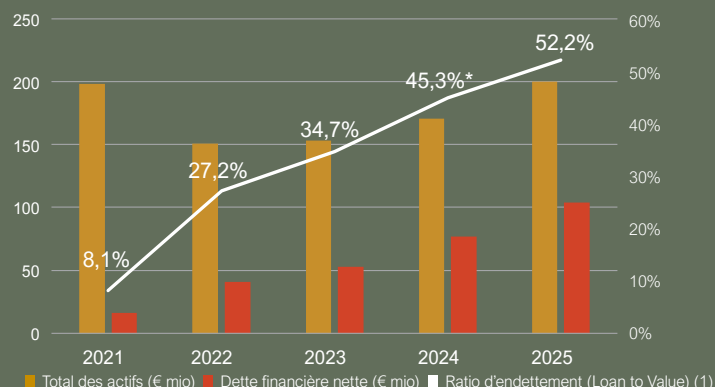
Vente d'actifs (€ '000)



Résultat net (€ '000)



## Évolution du ratio d'endettement (€ '000)



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

\*Le rapport annuel précédent mentionnait 44,9%. La différence résulte de la requalification d'un compte bloqué dans le cadre du financement de Raket 40, d'un montant de € 650k, de trésorerie en actif financier.

## Échéancier des engagements financiers (€ mio)



Année	2026	2027	2028	2029	2030
Remboursement à l'échéance	104,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Remboursement contractuel	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0

Année	2026	2027	2028	2029	2030
Remboursement à l'échéance	104,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Remboursement contractuel	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0

Banimmo confirme le respect de tous les covenants bancaires.

## Chiffres clés portefeuille immobilier

(€ mio)	2025	2024
Juste valeur du portefeuille immobilier	178,7	151,6
Immeubles de placement	105,1	100,5
Immeubles de stock	68,7	46,0
Participations et immeubles détenus via des coentreprises	4,9	5,1
Taux d'occupation du portefeuille immobilier*	87,7%	91,4%
Superficie locative (portefeuille immobilier* - m <sup>2</sup> )	56 574	53 040
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	280 000	290 000

\*Pour les immeubles repris dans le portefeuille immobilier nous renvoyons aux pages 37-38.

## Chiffres clés bilan

(€ '000)	2025	2024
Valeur de l'actif net*	68 973	68 132
Nombre d'actions à la date de clôture (#)	11 249 924	11 249 924
Valeur de l'actif net par action (€)	6,13	6,06
Total de l'actif	199 636	170 512
Dette financière	107 711	80 302
Ratio d'endettement	52,2%	45,3%

\*L'actif net représente la valeur résiduelle des actifs du groupe après déduction de l'ensemble des passifs, à l'exception des intérêts minoritaires. Il correspond à la part du groupe dans les capitaux propres consolidés, comprenant le capital, les réserves, le résultat consolidé et les autres éléments du résultat global.

## Chiffres clés compte de résultats

(€ '000)	2025	2024
Résultat immobilier	8 178	11 120
Résultat opérationnel	3 726	6 828
Résultat net	52	2 949
Résultat par action et après dilution (€)	0,07	0,21

# FAITS MARQUANTS



## FÉVRIER

Banimmo est partenaire fondateur du **Belgian Green Building Council**, une association qui s'engage en faveur de la durabilité de l'environnement bâti en Belgique, par la collaboration, le partage des connaissances et la promotion de normes durables.



## MARS

« **Mipim by train... the sensible way** ». Banimmo organise pour la quatrième fois un déplacement durable vers le Mipim en train, en collaboration avec Simont Braun et Sural, pour un groupe de 86 personnes partageant les mêmes valeurs.

Banimmo franchit une nouvelle étape dans l'immobilier durable et conclut, le 26 mars 2025, un prestigieux **financement Green Loan** avec BNP Paribas Fortis et Belfius Bank. Des lignes de crédit de € 48,5 millions viennent soutenir deux projets phares sur The Loop à Gand : **NETWORKS Gent Atmos** et le nouveau siège social de **FARYS**.



## AVRIL



Comme l'année dernière, Banimmo est présent au **Bouwrun** avec trois équipes.

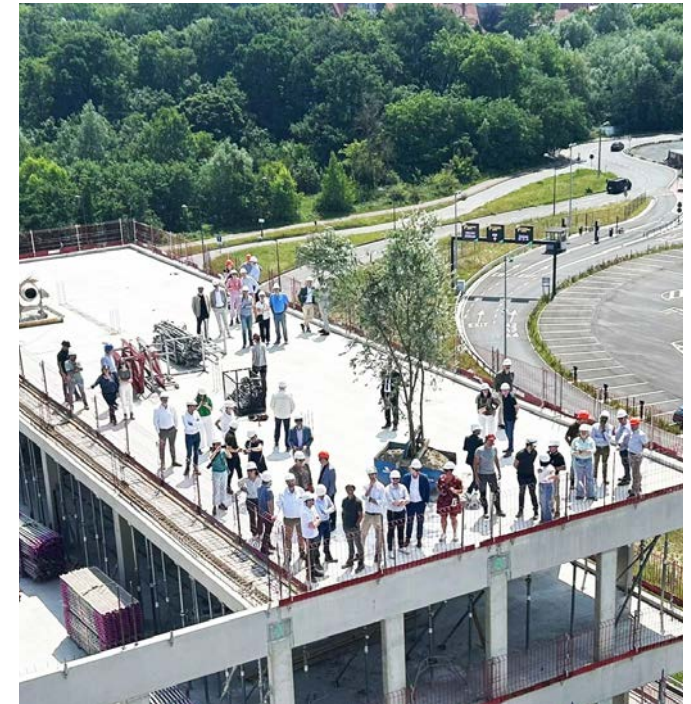
## JUIN

**Immo Padel**, une initiative conjointe de Banimmo et Design Plus au Royal Léopold Club, voit seize équipes s'affronter dans un cadre magnifique et une ambiance formidable, avec en point d'orgue un délicieux barbecue convivial.



La ville de Gand prend acte du **plan d'aménagement pour Veld 12 Oost sur The Loop**.

L'**arbre de mai** a été installé au nouveau **siège social de Farys**. Il symbolise non seulement le point culminant, mais aussi la vision, les ambitions durables, la collaboration, la confiance et le savoir-faire.



## JUILLET

MobilityPlus est la première entreprise à choisir des **bureaux** au sein de **NETWORKS Gent ATMOS**.



## SEPTEMBRE



Pour la troisième année consécutive, Banimmo prend le départ de l'**Immorun** avec trois équipes.

## OCTOBRE

Un accord de prolongation de bail est signé avec Electrolux Belgium SA pour l'immeuble situé au **40 Raketstraat** à Haren. Electrolux est locataire de cet immeuble depuis 2011. L'accord de prolongation de bail porte sur une période de 9 ans, prenant effet le 1/06/ 2026 et courant jusqu'au 31/05/2035.

Banimmo lance le **concept NETWORKS** Campus à **The Loop, à Gand**, avec un premier événement afterwork. NETWORKS Campus est un environnement de travail dynamique et fédérateur qui stimule l'interaction entre les personnes et les entreprises, avec une gestion active de la communauté et une large gamme d'activités sociales et sportives.



## NOVEMBRE

**Els Vervaecke** (via Eljarah SRL), CFO de Montea, est cooptée en tant qu'administratrice indépendante de Banimmo.



## DÉCEMBRE

Le placement privé d'**obligations** de 2020 d'un montant de € 50 millions est remboursé dans sa totalité.

Dans le même temps, Banimmo a obtenu un financement relais subordonné de son actionnaire de référence Patronale Life pour un montant de € 52,25 millions, arrivant à échéance en novembre 2026.

# IMPACT / ESG



## INTRODUCTION

Since 2021, Banimmo has been publishing an ESG report, which explains its ESG values and how they are applied. ESG is embedded in Banimmo's mission, vision and beliefs. These were drawn up on the basis of the United Nations (UN) Sustainable Development Goals (SDGs) and further developed in collaboration with stakeholders to form the double materiality matrix.

For 2024, it was decided to split the ESG report into two parts: an 'IMPACT' chapter covering the key values, achievements and KPIs, and a more formal section in accordance with the ESRS reporting standard, which can be used as a reference for CSRD reporting by downstream stakeholders. This approach was also adopted for this annual report.

The EU Taxonomy regulations support Banimmo in achieving its sustainability objectives and communicating them in a correct and transparent manner.

Each new project is developed with the aim of meeting the requirements of the EU Taxonomy and achieving the highest attainable BREEAM or GRO certification. In addition, we also examine which aspects of other certifications (such as WELL) can be integrated in a cost-effective manner.

As a project developer, Banimmo adopts a thorough, holistic approach from the very start of every project. By working in depth during the study and preparation phase, we minimise financial risks during implementation and ensure that the end result meets the highest standards. A good example of this is the BIM approach. Under this approach, architects, engineering firms and contractors are required to coordinate the works in 3D and to deliver an as-built dossier linked to this BIM model.



SVEN DUMORTIER • CTSO

## INTRODUCTION BY SVEN DUMORTIER (CHIEF TECHNOLOGY AND SUSTAINABILITY OFFICER)

*“In 2024, we began systematically measuring our key sustainability indicators, thereby translating long-term commitments into tangible, data-driven results. This foundation enables us to formulate clearer objectives in 2025 and monitor our progress more accurately. The recent CSRD omnibus has eased reporting obligations for small FSME’s such as Banimmo. Although this reduces our formal compliance burden, it does not alter our conviction in the principles of ESG, the EU Taxonomy and the value of transparent, quantitative reporting. We will continue to*

*publish the KPIs most relevant to our activities, ensuring continuity, comparability and accountability. In a geopolitical context where sustainability efforts are sometimes called into question or pushed into the background, we remain convinced that meaningful progress is possible through pragmatic, well-considered choices – often without significant additional costs. Our projects demonstrate this: they are more sustainable, offer superior user comfort and reduce both climate-related and financial risks.*

*This report provides a clear, data-driven picture of the impact of our actions. It reflects years of consistent implementation and confirms our commitment to a resilient, future-proof property portfolio. Our sustainability journey is one of continuous improvement, driven by the conviction that the balance between nature, people and technology is essential.*

*Being part of the solution matters. Time is limited, and our planet won’t wait.”*



NETWORKS Gent ATMOS

## CHALLENGES AND OPPORTUNITIES IN 2026

### Belgian political context

In 2025, fragmented EPB regulations in Belgium continued to create uncertainty for property developers. Despite stronger European climate ambitions, national and regional frameworks remain poorly aligned, slowing progress on renovation standards, decarbonisation targets and spatial reforms. This regulatory uncertainty presents both a challenge and an opportunity: whilst policy lags behind, Banimmo is strengthening its competitive position by proactively focusing on energy-efficient renovation and climate-resilient design.

### Belgian Green Building Council

The Belgian Green Building Council (BGBC) is a unifying force in a fragmented sustainability landscape. By promoting and documenting high sustainability standards, the BGBC brings greater coherence to the market. Banimmo is not only a member but also plays an active role in the development of BGBC guidelines and documents. In this way, our expertise contributes to sector-wide best practices, whilst simultaneously strengthening the credibility and consistency of our own sustainability approach.

### Green financing

Interest rates remain higher than before the period of inflation, even as monetary policy gradually eases. As a result, stable, ESG-focused assets with predictable long-term performance are favoured in financing. Green financing instruments continue to grow and reward credible sustainability strategies. Banimmo is capitalising on this environment through transparent ESG reporting, alignment with the EU Taxonomy and measurable progress in energy and carbon performance, which strengthens investor confidence and access to sustainable capital.

### Market evolution

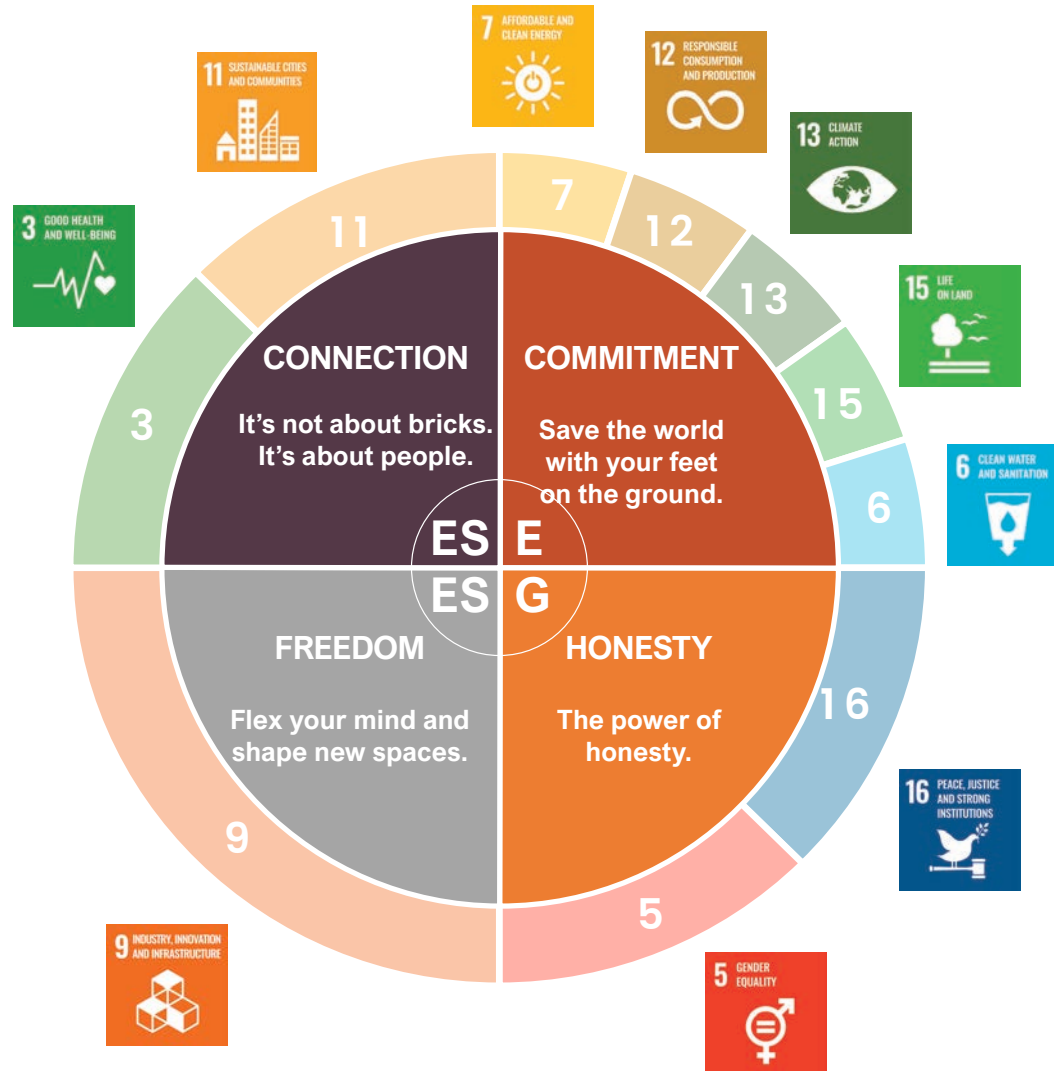
By 2026, demand will shift further towards energy-efficient, flexible and user-focused buildings. Hybrid working models have become established, but tenants are increasingly seeking adaptable offices with strong ESG credentials, smart building technologies and WELL-inspired design. Affordability pressures are driving the growth of the rental and build-to-rent markets, where energy performance directly influences total costs. Our projects anticipate these trends by prioritising comfort, efficiency and long-term resilience.



# VISION AND MISSION BASED ON THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG\*)

## Mission

*“CREATE A BALANCE BETWEEN NATURE, PEOPLE AND TECHNOLOGY.”*



Banimmo is driven by 4 key values. These were established on the basis of Banimmo’s materiality analysis and ESG priorities.

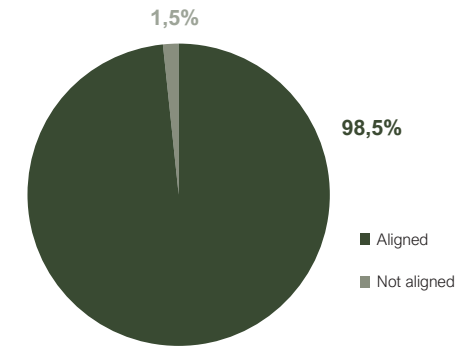
The figure opposite shows the ten SDGs that served as the basis for defining the mission and vision.

\*SDG refers to the 17 global goals of the United Nations aimed at achieving sustainable development by 2030.

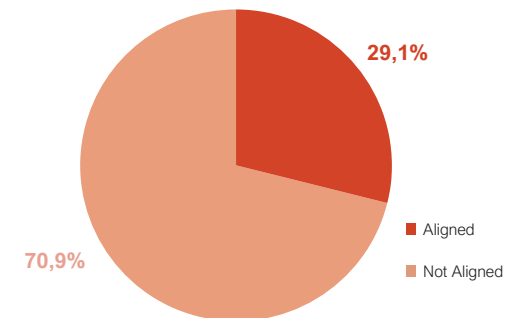
## KPI: EU- TAXONOMY

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

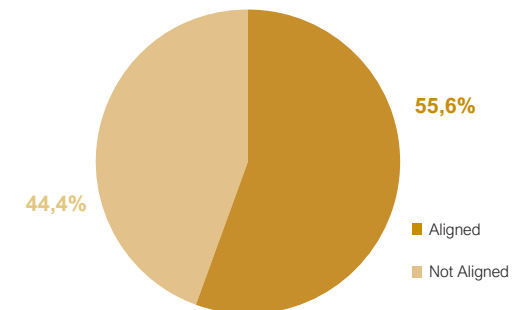
IMPACT REPORT	Objective	2023	2024	2025
<b>Environment</b>				
EU Taxonomy - CAPEX			27 813 059 €	25 065 329 €
EU Taxonomy - CAPEX	100%	90,90%	98,2%	98,5%
EU Taxonomy - OPEX			47 700 €	246 885 €
EU Taxonomy - OPEX	100%	31%	3,0%	29,1%
EU Taxonomy - Turnover			3 016 798 €	4 160 725€
EU Taxonomy - Turnover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



**Capex:** 98,5% (25,1 m€ / 25,5 m€)



**Opex:** 29,1% (0,25 m€ / 0,85 m€)



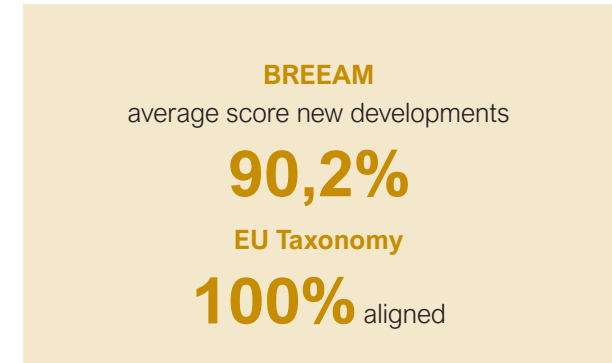
**Turnover:** 55,6% (4,2 m€ / 7,5 m€)

## KPI: NEW DEVELOPMENTS

### “Monitoring of project carbon footprint over complete lifecycle”

IMPACT REPORT	Objective	2023	2024	2025
<b>Environment</b>				
<b>Projects under development</b>				
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 <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	600	420*	415*	408
BREEAM Average score	75%	-	90,2%	90,2%

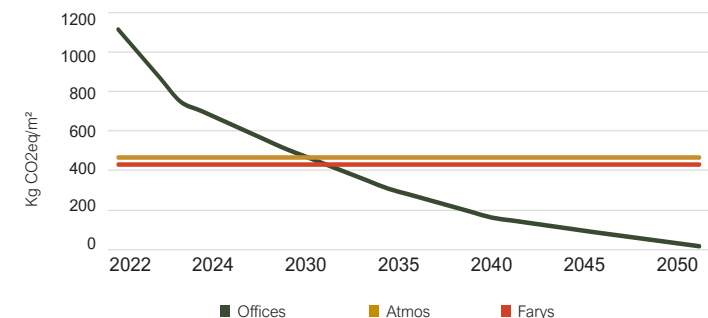
\*Values have been corrected based to actually developed m<sup>2</sup>.



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

### Reduction of embodied carbon

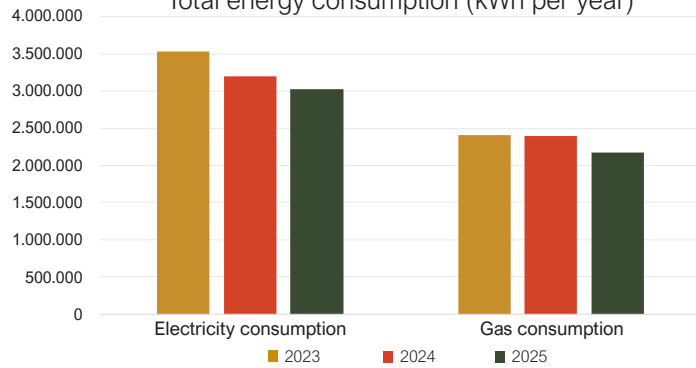
Decarbonization pathway for full scope embodied C<sub>O2</sub> emissions in buildings - scenario ARG



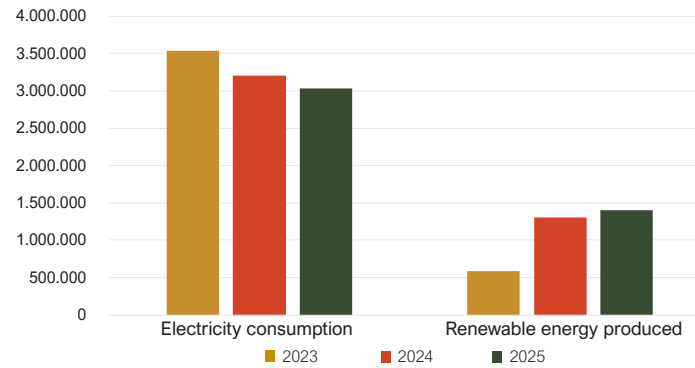
## KPI: ASSETS

### “Absolute consumption decreasing”

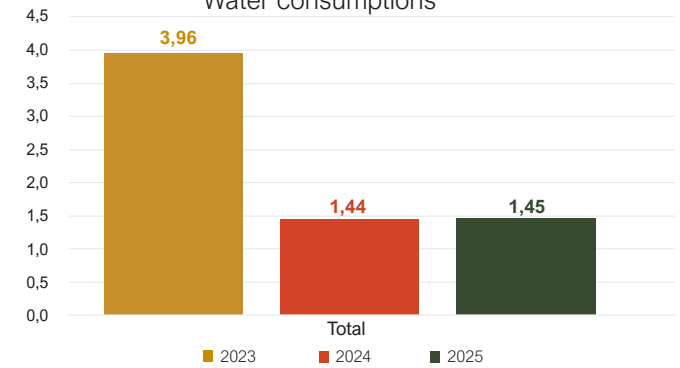
Total energy consumption (kWh per year)



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



Water consumptions

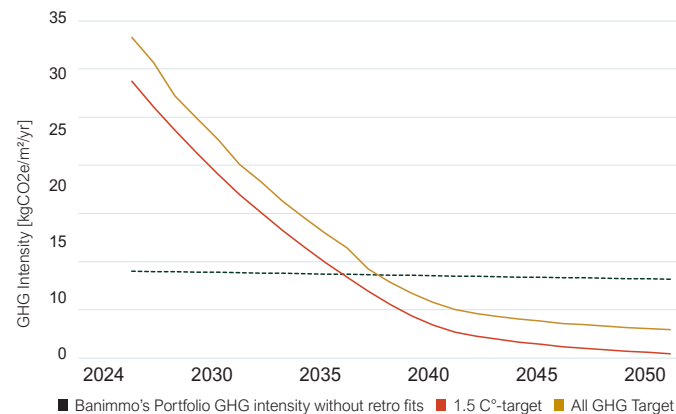


### “Average portfolio performance on track with Paris Agreement”

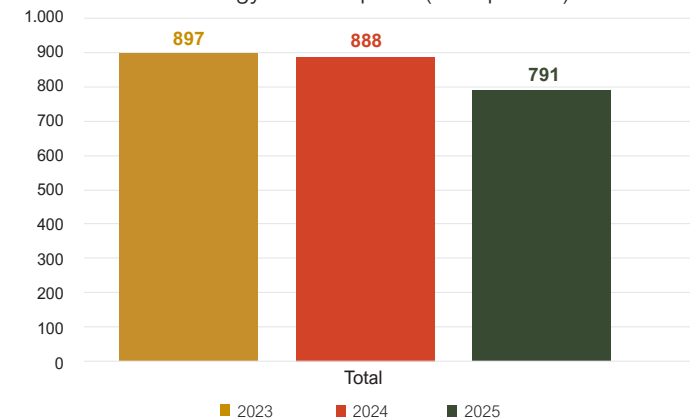
#### IMPACT REPORT

	Objec- tive	2023	2024	2025
<b>Environment</b>				
<b>Assets in use</b>				
% 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)

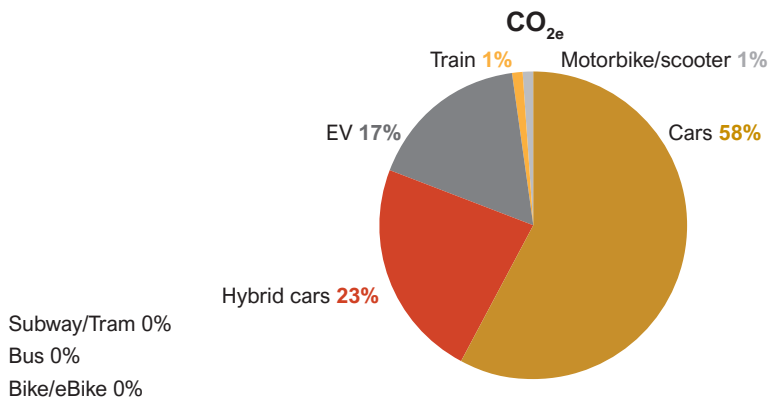
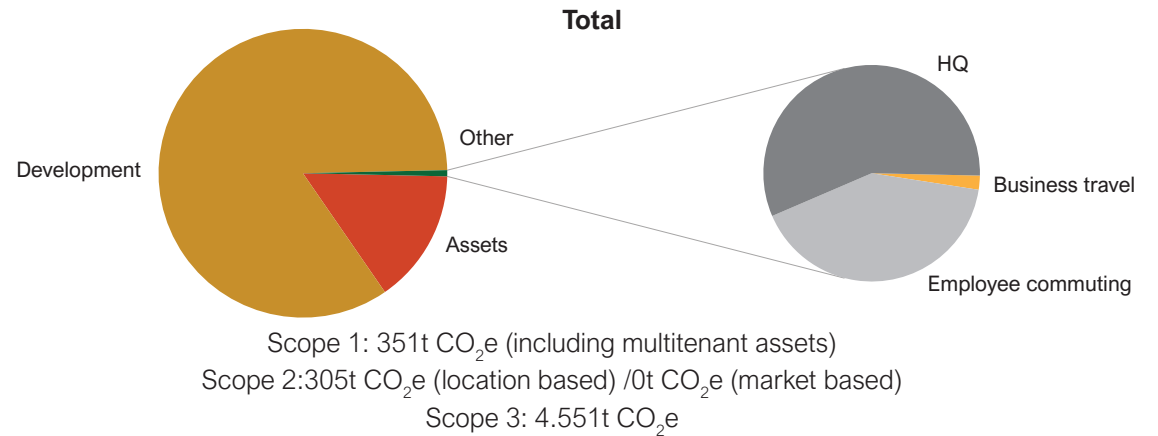


## KPI: GREENHOUSE GAS ACCOUNTING\*

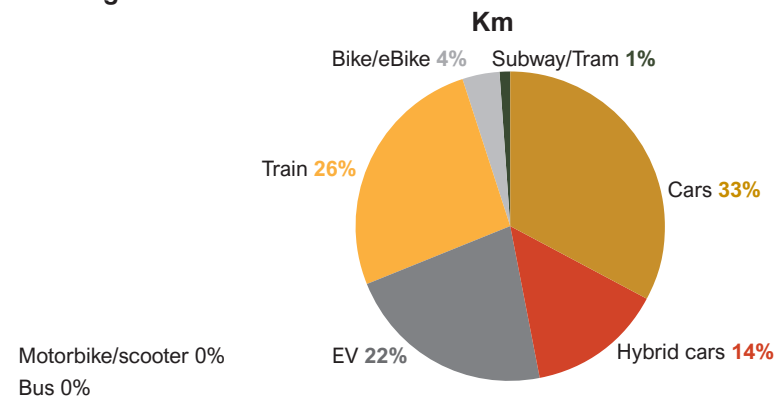
TOTAL	Objective	2023	2024	2025
<b>Environment (in TCO<sub>2</sub>e)</b>				
Gross Scope 1 greenhouse gas emissions		357 240	347 149	350 735
Gross location-based Scope 2 greenhouse gas emissions		363 884	479 408	304 604
Gross market-based Scope 2 greenhouse gas emissions		0	0	0
Gross Scope 3 greenhouse 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 <sup>2</sup> BVO		5 555 m <sup>2</sup>	11 833 m <sup>2</sup>	8 778 m <sup>2</sup>

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

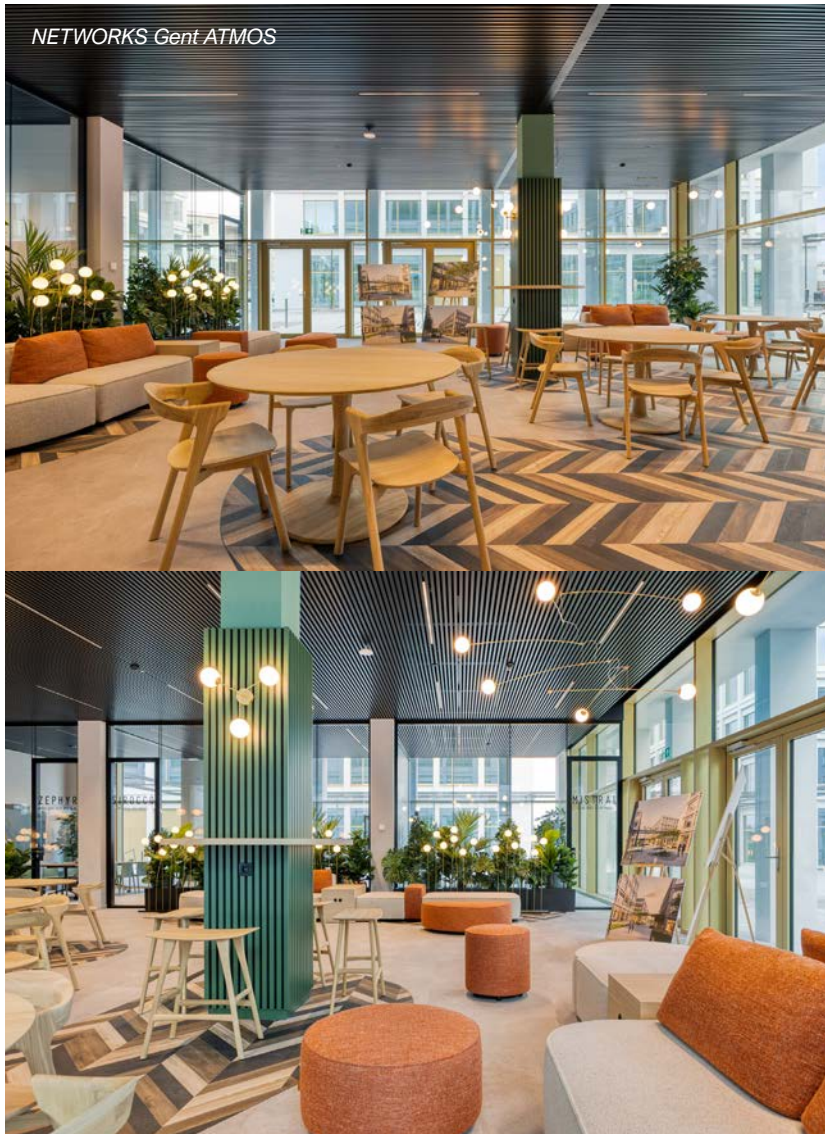
\*\*Values of embodied carbon (scope3) of 2023 and 2024 have been corrected based on the annual developed m<sup>2</sup>. The scope 3 emissions are strongly related to the actually developed m<sup>2</sup>, and can fluctuate significantly between years, notwithstanding that the embodied carbon per m<sup>2</sup> annually decreases (see previous page).



### Employee commuting



Average employee commuting 1t CO<sub>2</sub>e/FTP (benchmark: 0.7t CO<sub>2</sub>e/FTP)



## WALK THE TALK

- ✓ ESG is a standing item on the agenda of the Board of Directors, the Investment Committee and the Audit and Risk Committee. Since 2024, **ESG targets** have also formed an integral part of the targets and variable remuneration of management and staff.
- ✓ Since 2023, Banimmo has been an active member of **UPSI's EU Taxonomy working group**. This working group comprises ESG specialists from Belgian property developers and investors. The aim is to share knowledge about the EU Taxonomy and to play an advisory and guiding role towards the government, legislators and other parties in the property sector. In this way, they aim to integrate the new legislation in a pragmatic and sustainable manner.
- ✓ Banimmo is also an active member of the **Belgian Green Building Council**, an association recently established by 20 visionary stakeholders with a clear mission: to transform the property sector in Belgium in a sustainable way. Banimmo's CTSO actively participates in the working groups to produce policies and documents.
- ✓ Together with Simont Braun and Sural, Banimmo organised a joint **train journey to MIPIM**. This was a success, with 86 participants.
- ✓ A **Well survey** was carried out among **all tenants**. Where necessary, discussions were held with tenants on how any complaints could be resolved.

## KEY ACTION POINTS

### Environmental

- Net-zero carbon construction is the target
- Future-proof, adaptable and flexible buildings
- Energy-efficient refurbishment of existing assets
- Circularity, zero waste and reuse of materials
- Focusing on innovation, digitalisation and new technologies
- Sustainable water management and use
- Respecting biodiversity and green spaces

### Social

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

### Governance

- Integrating ESG into Board and remuneration policy
- Complying with Green Deal regulations
- Respecting social safeguards
- ESG advocacy within the value chain and across the organisation
- Transparency and open communication
- Stakeholder engagement and satisfaction



## Connection

*“IT’S NOT ABOUT BRICKS.  
IT’S ABOUT PEOPLE – ES”*



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

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

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

up with our property managers on a daily basis, and by means of annual satisfaction surveys.

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

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

## Commitment

### “SAVING THE WORLD WITH OUR FEET ON THE GROUND - E”

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

The main axes on which we work are:

- Striving for net-zero buildings. For this we use the approach of the World Green Building Council (WGBC). The most important measures are:
  - A thorough energy efficiency of the building to minimize operational carbon
  - The use of low-CO<sub>2</sub> materials to reduce embodied carbon

- Optimizing renewable energy sources to get local energy production as high as possible
- The remaining CO<sub>2</sub> production is then sustainably offset.
- For new acquisitions, we want to focus as much as possible on the renovation of existing buildings. These are usually already in the best locations, and offer maximum opportunities for the reuse of existing materials, which helps us to approach the goals of zero-waste, while limiting embodied carbon.
- The energetic renovation of our assets. To this end, we use the CRREM approach to bring our assets in line with the climate targets for 2030 and 2050 in a scientifically supported manner.
- “If you can’t measure it, you can’t manage it“. The energy performance of our buildings is monitored to map and monitor our scope 1, 2 and 3 GHG emissions (Green House Gasses). This data is also made available to our tenants.
- Deploying AI and digital twin technologies to drive buildings more sustainably, and reduce environmental impact.
- Focusing on sustainable water management by integrating water-saving technologies for sanitary facilities and focusing on the collection and reuse of rainwater, including by means of green roofs and adequate buffer basins.
- Preservation of biodiversity and green areas. Within our projects, we invest in the creation and conservation of natural native habitats and the promotion of biodiversity (bee hotels, breeding grounds, etc.).

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

## Freedom

**“FLEX YOUR MIND AND  
SHAPE NEW SPACES – ES”**



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

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

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

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

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

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

## Transparency

### “THE POWER OF HONESTY – G”



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

#### 1. EU Taxonomy, ESRS, GRO and BREEAM (G)

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



**BREEAM**<sup>®</sup>

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

Fairness also requires openness to tenants, owners and investors. Sharing data on sustainability performance, such as energy consumption, CO<sub>2</sub> emissions, and water consumption, allows them to make informed decisions and contribute to sustainable practices.

#### 3. Social Safeguards (G)

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

## 4. ESG Ambassadorship

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

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

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

## 5. Respecting biodiversity

Respecting biodiversity is an integral part of a fair and sustainable approach. By limiting greenfield developments and instead striving to redevelop and reuse existing spaces, businesses can protect and preserve natural habitats. This promotes a healthy and resilient environment for both people and nature.

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

	TOTAL	Objective	2023	2024	2025
<b>Governance</b>					
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%



## CARBON NEUTRALITY – NET ZERO CARBON COMMITMENT

### Carbon neutrality

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

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

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

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

Net Zero Carbon differs from carbon neutrality in that Net Zero Carbon places a stronger emphasis on optimizing all other options before applying compensation. When offsets are used, they must reduce CO<sub>2</sub> (i.e. offsets that remove CO<sub>2</sub> from the atmosphere) as opposed to emission reduction offsets (i.e. offsets that reduce CO<sub>2</sub> emissions).

### New Developments

Banimmo is convinced that the start of a sustainable approach starts with your own office space. That is why Banimmo takes a holistic approach to every new project in which sustainability and user experience are paramount. Every new building must meet the 2050 targets, be in line with the EU Taxonomy and achieve the highest possible BREEAM or GRO certification. This involves eliminating the use of fossil fuels, maximizing the use of renewable energy, limiting water use and optimizing water reuse, and carefully selecting building materials to minimize CO<sub>2</sub> emissions.

In 2025, the ATMOS and FARYS projects in Ghent were continued. Both projects comply with the EU Taxonomy and have obtained a BREEAM Outstanding certificate after design. With an energy consumption of less than 10 kWh/m<sup>2</sup>, future owners or tenants are also protected against rising energy costs.



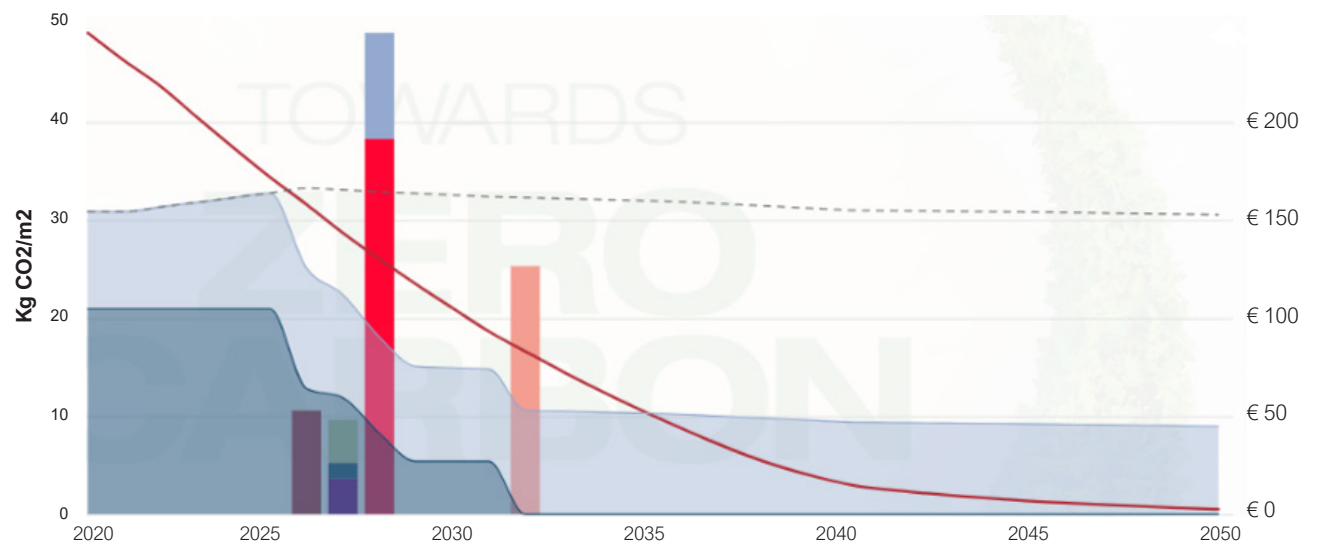
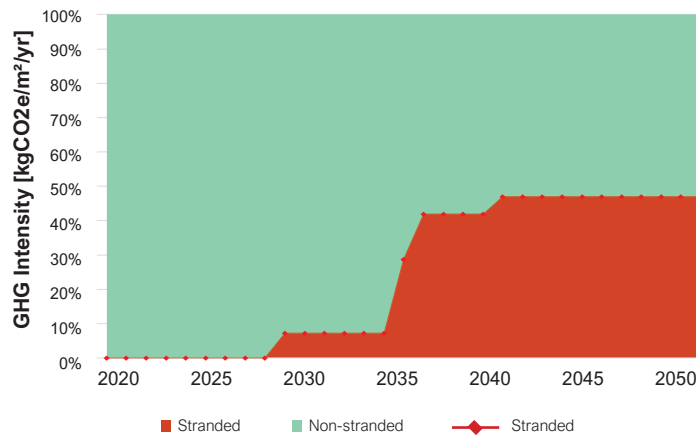
### Portfolio

In order to achieve the environmental objectives of 2030 and 2050, Banimmo has evaluated its assets in a structured way with a CRREM analysis. This analysis, called “Carbon Risk Real Estate Monitor”, focuses on evaluating and managing the CO<sub>2</sub> emissions of real estate portfolios. It provides insight into the carbon intensity of the property and helps property owners and managers develop strategies to reduce environmental impact.

A CRREM analysis (v2.07) of Banimmo’s assets has shown that 92% of the gross asset value is compliant with the 2030 sustainability targets, that 53% of the gross asset value 2050 is compliant.

In addition, for the building in Forest, Networks Forest, and the headquarters, Amazone building, the impact of various energy interventions on the building’s CO<sub>2</sub> emissions

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



## SOCIAL – ACHIEVEMENTS

Together with Simont Braun and Soreal, Banimmo organises an annual **train trip to MIPIM**. This year's event was a success, with 86 participants. Travelling by train is a much more sustainable alternative to flying.

An annual Well survey is conducted **among all tenants**. Where necessary, tenants are consulted to ensure that any concerns or complaints are addressed appropriately.

As in previous years, Banimmo has replaced traditional corporate gifts by contributing to **three special projects close to the hearts of its employees**:

### • Living Loop by Labland & Nestinvest:

Banimmo and Sogent have temporarily made a plot of land available at The Loop in Ghent for the social project Living Loop. Two modular housing units are provided for young adults who, at this stage of their lives, need a low-stimulus environment – a place where they can find peace and quiet. These are often young adults dealing with a combination of psychological and/or psychiatric issues, addiction problems, attachment issues, and behavioural or emotional challenges.

These young adults have no experience of living alone. The Loop was deliberately chosen as its location is currently

somewhat secluded from society. This reduces the social pressure that they often find difficult to cope with at this stage of their lives.

The aim of these residential units is to provide a stable base where young adults can find peace, in the belief that this can bring about positive change.

Labland is responsible for all technical aspects of this project, whilst the non-profit organisation Nestinvest is responsible for letting the residential units and supporting the young adults who will live there.

In addition to providing the land, Banimmo is also sponsoring the electricity connection for the site.

### • FARILU - Inclusive Artisan Bakery & Day Centre:

Farilu (vzw JEST) is a project in the municipality of Watermaal-Bosvoorde. The inclusive bakery primarily serves as a day centre, welcoming around fifteen adults with mild to moderate intellectual disabilities or autism spectrum disorders.

The project aims to encourage activities that promote the skills, potential, autonomy, social recognition and social inclusion of these individuals.



*Living Loop Labland & Nestinvest*

The day centre offers sporting, cultural and recreational activities, as well as adapted work experiences focused on artisanal production through bakery and chocolate-making workshops.

### • NATAGORA, a springboard for the return of the otter:

The aim of this project is to revitalise the Semois by restoring ecosystems where the otter is cautiously returning.

These conservation and research projects contribute to the health of the river — the lifeblood of the region — and

create a high-quality living environment for residents and visitors, now and in the future.

The Semois Valley National Park covers eight municipalities. The Semois forms the vital artery of the area, which is characterised by extensive woodlands, wetlands and pastures for livestock farming.

The omnipresent natural environment is reflected in areas of high biological value and the presence of rare species such as the otter, lynx and barbastelle bat, as well as in the 'ordinary' natural environment, which is equally remarkable. This land of folklore and legends, with its unique landscapes and villages, offers an area to discover, experience and protect.

Banimmo has **also** set aside a budget for charitable initiatives **for 2026**. Part of this budget has already been allocated to four organisations and projects as part of Banimmo's New Year's Wishes.

Employee wellbeing remains a key priority. Monthly team lunches, occasional study trips and an annual two-day team-building event not only strengthen the sense of connection but also provide the light-hearted moments that everyone needs from time to time.

Banimmo is also active in the sporting and competitive arena.

For the third year running, Banimmo took part in the Immorun with three teams. In 2025, the company also took part in the Bouwrun for the third time, once again with three teams at the start.

With several passionate sailors in the team, participation in the annual Winds of Real Estate regatta was also on the agenda. Unfortunately, extreme wind and currents forced the organisers to postpone the event to a date when Team Banimmo could not attend. Our sailors are determined to take part again in 2026.

Banimmo also sponsored the team's assistant, Julie, who swam 16 kilometres from Nieuwpoort to Ostend to raise funds for **Warre's Hope vzw**. This organisation is committed to:

- raising awareness of the impact of childhood cancer, including access to education, sport and leisure activities for children with disabilities;
- providing financial support for affected children and their families;
- supporting research into rare forms of childhood cancer, such as Ewing's sarcoma.



TOTAL	Objective	2023	2024	2025
<b>Social</b>				
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

## URBAN PLANNING AS A KEY TO QUALITY OF LIFE

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

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

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

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

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



# BANIMMO EN BOURSE

## ACTION BANIMMO

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

	31/12/2025
<b>ACTION BANIMMO</b>	
Nombre d'actions émises	11 356 544
<b>COURS DE BOURSE (EN €)</b>	
Plus haut de l'année	€ 3,54
Plus bas de l'année	€ 2,60
À la clôture	€ 2,84
Moyenne de l'année	€ 2,99
<b>VOLUME</b>	
Volume moyen quotidien des transactions	3 718 actions
<b>CAPITALISATION BOURSIÈRE À LA CLÔTURE</b>	€ 32,25 millions

Au 31/12/2025, l'action cotait € 2,84, soit nettement (54%) en dessous de la « valeur de l'actif net » (VAN) ou valeur intrinsèque de € 6,13.

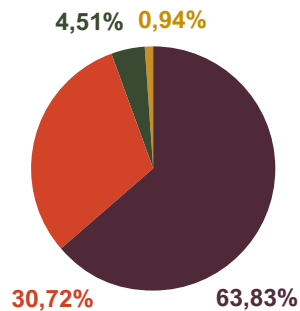
## OBLIGATIONS

En décembre 2020, Banimmo a émis sur le marché un emprunt obligataire privé de € 50,0 millions d'une durée de 5 ans à 4,50%. Celui-ci a été remboursé dans son intégralité le 2 décembre 2025.

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le graphique ci-dessous présente la composition de l'actionnariat de Banimmo au 31 décembre 2025. Elle est basée sur la dernière « déclaration de transparence » reçue par Banimmo et présente les actionnaires détenant plus de 3% des actions. L'actionnariat de l'actionnaire de référence Patronale Life ne repose pas exclusivement sur les déclarations de transparence. Patronale Life détient une partie de sa participation sur un compte-titres auprès de KBC Bank (titres dématérialisés) et dispose en outre d'une participation issue du registre des actionnaires sur support papier.

Au 31 décembre 2025, Patronale Life détenait 5.658.614 actions nominatives et 1.590.337 titres dématérialisés, ce qui correspond à une participation de 63,83%. Étant donné qu'il existe un droit de vote simple (une action donne droit à une voix), Patronale Life exerce un contrôle effectif sur Banimmo. Ce contrôle est renforcé par la présence, au sein du conseil d'administration et des comités de soutien, d'administrateurs désignés par Patronale Life. Les présidents du conseil d'administration, du comité d'audit et des risques ainsi que du comité de nomination et de rémunération sont tous des administrateurs proposés par Patronale Life.



- Patronale Life
- Public
- André Bosmans Mgt SRL
- Actions propres

Au 1er janvier 2025, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Au cours de l'exercice, la société n'a acquis aucune action supplémentaire et n'a procédé à aucune vente ni attribution.

Au 31 décembre 2025, Banimmo détenait donc toujours 106.620 actions propres.

## MODALITÉS PRATIQUES CONCERNANT LA DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Afin de pérenniser la croissance, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale de ne pas distribuer de dividende cette année.

## CALENDRIER DES ACTIONNAIRES

Assemblée générale ordinaire	12 mai 2026
Publication des résultats semestriels au 30 juin 2026	20 août 2026
Publication des résultats annuels 2026	25 février 2027

## COUVERTURE PAR LES ANALYSTES

### VFB

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

### Bank Degroof Petercam

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



# RAPPORT D'ACTIVITÉS

## DÉVELOPPEMENTS

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée en 2025.

### Activités de développement

The Loop, Gand

#### NETWORKS Gent ATMOS

Un permis environnemental exécutoire a déjà été obtenu en décembre 2022 pour le nouveau projet NETWORKS Gent ATMOS. Il s'agit d'un ensemble de 5 bâtiments plus petits (jusqu'à 4.000 m<sup>2</sup>) situés en face du développement existant NETWORKS Gent ONE & TWO, autour d'une zone centrale à circulation réduite. Le projet comprend au total 16.666 m<sup>2</sup> de bureaux et 174 places de parking.

Le projet a été livré le 9/02/2026 et figure parmi les meilleurs en matière de durabilité en Belgique, grâce à une certification BREEAM Outstanding et à sa conformité avec la taxonomie européenne.

La commercialisation est plus lente que prévu initialement. À l'heure actuelle, seul un des trois bâtiments proposés à la location a été partiellement loué. Le marché des bureaux à Gand, tout comme ailleurs en Belgique, affiche un ralentissement manifeste, malgré un faible taux de vacance.

Pour les deux immeubles proposés à la vente, aucun accord n'a encore été négocié à ce jour. Dans ce segment également, on constate un net ralentissement du marché.

#### FARYS

En 2022, un accord de vente conditionnel a été signé avec la société des eaux Farys, pour la vente sur plan d'un immeuble de bureaux avec laboratoires, qui doit encore être construit sur le terrain Veld 5 Oost du site. Les travaux ont débuté en 2024 et la livraison est prévue en avril 2026. Le bâtiment comprend 10.318 m<sup>2</sup> de bureaux, de laboratoires et d'espace de stockage.

#### DÉVELOPPEMENTS FUTURS

Dans le prolongement de la note d'ambition issue de la Master Class animée par Alexander D'Hooghe en 2020, les travaux se poursuivent en collaboration avec la ville de Gand pour le

développement futur de l'ensemble du site.

Dans ce cadre, la ville de Gand a pris acte du plan d'aménagement et de qualité visuelle pour un projet mixte de 78.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le Veld 12 Oost, le terrain situé entre IKEA et Flanders Expo. Ce plan a été élaboré par une équipe multidisciplinaire composée de XDGA et SWECO.

Plusieurs études sont en cours pour le développement d'un complexe commercial de 22.000 m<sup>2</sup>, d'un projet hôtelier de 5.000 m<sup>2</sup> et d'un bâtiment multifonctionnel de 30.000 m<sup>2</sup>.

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

L'élaboration d'un plan d'aménagement et de qualité visuelle pour Veld 11, à vocation principalement résidentielle, a également été lancée. Entre 300 et 400 logements y seraient prévus.

### Charleroi

En concertation avec la ville de Charleroi, une version améliorée du plan directeur pour l'ancien parking du Palais des Congrès de Charleroi a été livrée. Ce plan a été élaboré par XDGA et vise un développement mixte pouvant atteindre 50.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La demande de SOL (Schéma d'Orientation Local) sera bientôt introduite en collaboration avec la ville de Charleroi et la Région wallonne.

### Acquisitions

Banimmo n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2025. La société examine régulièrement des dossiers d'acquisition en vue de futurs redéveloppements.



## Portefeuille de développement

Environ 280.000 m<sup>2</sup> de potentiel de développement :

### Terrain Charleroi

Surface constructible : ca 50.000 m<sup>2</sup>

### Terrain H2 et H3 (extension), site Da Vinci Evere

Surface constructible : 50.000 m<sup>2</sup>

### Terrain Bâle, site Da Vinci Evere

Surface constructible : 35.000 m<sup>2</sup>

### Terrain Bonne Fortune, Ans

Surface constructible : 36.000 m<sup>2</sup>

### Terrains The Loop, Gand

Surface constructible : environ 110.000 m<sup>2</sup> pour la partie Banimmo (entreprises associées)

## INVESTMENT MANAGEMENT

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier à la fin de 2025, compte tenu des contrats signés, s'élève à 87,7% contre 91,4% fin 2024. Cela s'explique principalement par l'intégration du bâtiment **MESOS**, livré mais seulement partiellement loué, au sein de **NETWORKS ATMOS à Gand**.

En 2025, aucun nouveau contrat de location n'a été conclu à **NETWORKS Forest** et deux occupants du Smart Hub ont quitté les lieux.

Le bâtiment est ainsi loué à 80,1%, soit une légère baisse par rapport aux 80,9% enregistrés fin 2024.

Au **40 Raketstraat** à Haren, le locataire Electrolux a prolongé son contrat jusqu'en 2035. Jusqu'au 30 mai 2026 inclus, la surface louée restera identique à celle de 2025, puis elle diminuera de 1.230 m<sup>2</sup> de bureaux. Le taux d'occupation passera alors de 83,5% à 68,6%. L'étage supérieur sera alors entièrement disponible à la location à des tiers.



### Portefeuille locatif



Immeuble	Adresse	Répartition géographique	Type	Superficies (total : 56.574 m <sup>2</sup> )	Année de construction ou rénovation	Locataires	Part de l'immeuble dans le résultat locatif net	WALB	WALT
<b>Da Vinci H3</b>	Avenue Bourget 1, 1140 Evere	BRUXELLES	Immeuble de placement (IAS40)	12.449 m <sup>2</sup> 90 pp	2005-2006	Commission européenne 100%	16,64%	3,42	6,42
<b>Da Vinci H5</b>	Avenue de Schiphol 3, 1140 Evere	BRUXELLES	Stock (IAS2)	3.703 m <sup>2</sup> 69 pp	2010	Equans 100%	6,38%	3,75	3,75
<b>NETWORKS Forest</b>	Boulevard de l'Humanité 292, 1190 Forest	BRUXELLES	Immeuble de placement (IAS40)	14.065 m <sup>2</sup> 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% Services 9,7% Vacant 19,4%	15,31%	2,87	4,46
<b>Raket 40</b>	Rue de la Fusée 40, 1130 Bruxelles	BRUXELLES	Stock (IAS2)	8.243 m <sup>2</sup> 152 pp	2011	Electrolux 83,5% Vacant 16,5%	13,01%	7,27	9,99
<b>NETWORKS Gent ONE &amp; TWO</b>	Raymonde de Larocheaan 13-15, 9000 Gent	FLANDRE	Immeuble de placement (IAS40)	14.582 m <sup>2</sup> 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
<b>NETWORKS Gent ATMOS</b>	Raymonde de Larocheaan 50-58, 9000 Gent	FLANDRE		3.532 m <sup>2</sup>	2026				
<b>MESOS</b>			Immeuble de placement (IAS40)	3.532 m <sup>2</sup>		MobilityPlus 36%	0,00%	3 ans	9 ans

# GOVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

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

société. Banimmo se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ». Une nouvelle « Charte de gouvernance d'entreprise », a été établie par le conseil d'administration de Banimmo le 13 novembre 2019 et approuvée par l'assemblée générale du 4 décembre 2019. Cette Charte de gouvernance d'entreprise visait à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. La Politique de rémunération incluse dans la présente « Charte de gouvernance d'entreprise » a été à nouveau modifiée par le conseil d'administration de Banimmo le 22 avril 2021 et approuvée par l'assemblée générale du 11 mai 2021. La politique de rémunération sera périodiquement revue en 2026.

La Charte de gouvernance d'entreprise a été périodiquement mise à jour par le conseil d'administration de Banimmo du 26 mars 2024, et ce après consultation de tous les comités de soutien. Lors du conseil d'administration de Banimmo du 25 mars 2025, la Charte de gouvernance d'entreprise a été modifiée une dernière fois avec des précisions concernant la répartition des tâches relatives aux objectifs ESG. La Charte de gouvernance d'entreprise sera périodiquement revue en 2026.

La version actuelle de la Charte est applicable à partir du 1er janvier 2025.

La Charte est intégralement disponible sur le site internet de Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Code de référence

Banimmo adopte le Code comme son code de référence.

### Conformité au Code

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

Par application du principe « appliquer ou expliquer » à ces dérogations, le conseil d'administration est d'avis que la détention d'actions de la société par les administrateurs ou les membres de l'organe collégial de gestion journalière doit être une décision individuelle de l'administrateur ou du membre de l'organe collégial de gestion journalière

concerné de sorte que la rémunération partielle sous forme d'actions de la société ou l'obligation de détenir un nombre minimum d'actions de la société ne sont pas considérées comme opportunes par le conseil d'administration.

### Contrôle interne et dispositions Gouvernance d'entreprise

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

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

### Environnement de contrôle

Dans le passé, le conseil d'administration a confié à un bureau externe une évaluation portant sur les risques principaux dans les métiers de Banimmo. Une première évaluation a été effectuée courant 2015 par ce bureau externe suivie d'une nouvelle évaluation en 2018. Après le changement de l'actionnaire de référence une convention de sous-traitance fut rédigée en 2019, dans

laquelle, outre les tâches opérationnelles, l'exercice des fonctions de contrôle a également été prévu. Banimmo reste la responsable finale pour l'exercice adéquat de ces fonctions de contrôle et le suivi de ses activités. En 2019 les risques majeurs ont été évalués, et les risques suivants ont été retenus : les procédures de suivi relatives au project management, la désignation de responsabilités internes et les règles pour la délégation de pouvoirs.

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

- Un **Organe Collégial de Gestion Journalière** qui soumet ses recommandations au conseil d'administration ; il statue également sur toute matière non strictement immobilière mais pertinent pour la gestion journalière de la société.
- Un **comité d'audit et de risques**, qui s'assure du respect des règles de reporting, des procédures comptables, de la quantification et du suivi des principaux risques immobiliers et financiers supportés par la société, de l'examen des comptes, du suivi de la trésorerie et de la qualité de l'information financière qui est diffusée au marché. Il fait rapport au conseil d'administration de manière régulière. Il peut se saisir de tout point qu'il juge utile.
- Un **comité d'investissement** qui analyse les dossiers d'investissement immobiliers et fait des recommandations au conseil d'administration

- Un **comité de nomination et de rémunération** qui transmet au conseil d'administration ses propositions en matière de nomination d'administrateurs, nomination des dirigeants, la politique de rémunération et l'évaluation de la performance des dirigeants.
- Un **comité d'administrateurs indépendants**, composé de 3 administrateurs indépendants, qui dispose des pouvoirs prévus à l'article 7 :97 du Code des Sociétés et Associations.

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

Le fonctionnement de chacun de ces organes est codifié au travers de procédures et règlements écrits, diffusés auprès de chacun des intervenants. Les processus internes sont formalisés de manière écrite. La Charte de gouvernance d'entreprise constitue la pierre angulaire de l'édifice et est reproduite sur le site internet officiel de la société.

### Gestion des risques

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

chaque actif.

Régulièrement, à la demande du comité d'audit et de risques, la direction chargée de la gestion journalière fait état des écarts éventuels constatés dans la maîtrise de ces risques.

### Activités de contrôle

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

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

Au niveau macro-économique, la société dispose d'un logiciel de comptabilité analytique permettant l'identification d'écarts dans l'exécution des décisions. L'utilisation de ce logiciel est faite par une équipe distincte des équipes immobilières et qui se trouve sous la supervision de la direction financière. La transposition de ces données en principes IFRS est réalisée par un logiciel de consolidation. Concernant les coentreprises et les entreprises associées, la société s'assure de diverses manières de l'efficacité du contrôle interne de ces sociétés.

Pour Grondbank The Loop SA et Urbanove Shopping

Development SA (ainsi que pour l'entreprise associée Les Rives de Verviers SA), Banimmo siège aux conseils d'administration, Banimmo participe à la nomination des commissaires aux comptes et Banimmo suit les travaux de reporting et de clôture des comptes. Pour Comulex SA, IPS SA, PSDM SRL, Raket Invest SA, Espevelo1 SA, Espevelo2 SA et Espevelo3 SA un administrateur et/ou un membre de l'Organe Collégial de Gestion Journalière siège aux conseils d'administration.

### Information et communication

Les outils de contrôle reposent sur des outils informatiques diversifiés.

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

La transmission des informations nécessaires au marché relève de la responsabilité de la direction financière, sous la supervision du comité d'audit et de risques et du conseil d'administration pour ce qui touche à l'information périodique.

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

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

Journalière.

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

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

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

Il s'agit ici de :

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

### Pilotage

L'ensemble des dispositions et procédures liées à la présentation des états financiers ainsi que le suivi de la trésorerie du groupe relève de la responsabilité des responsables de la gestion journalière. Ceux-ci informent régulièrement le comité d'audit et de risques qui se rassemble au moins trois fois par an ou chaque fois qu'il le juge nécessaire.

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

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

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

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

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

### Conseil d'administration et comités

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

### Rapport d'activités des réunions du conseil d'administration

Au 31 décembre 2025, Banimmo était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 3 indépendants, au sens du Code des sociétés et des associations et du Code Belge de Gouvernance d'Entreprise 2020.

Durant l'exercice 2025, le **conseil d'administration (« CA »)** s'est réuni sept fois, tant dans les bureaux de la société que par visioconférence, pour discuter des points principaux suivants :

- La situation financière de la société sur une base trimestrielle ;
- Les besoins et les possibilités de financement de la société ainsi que leur impact sur le business plan ;
- Les rapports de contrôle des coûts ;
- Le suivi et les ajustements du business plan pluriannuel et de la planification de trésorerie ;
- Les comptes annuels consolidés et statutaires ainsi que les rapports annuels pour l'exercice 2024 ;
- Les résultats semestriels consolidés ainsi que le rapport semestriel pour l'exercice 2024 ;
- Le rapport sur les indicateurs clés de performance (KPI) figurant dans le service level agreement conclu entre la société et son actionnaire de référence ;
- La délégation de pouvoirs (et sa mise à jour) ;
- L'établissement du calendrier d'entreprise pour 2025 et 2026 ;

- La rédaction du rapport annuel (statutaire) destiné aux actionnaires ;
- Prise de connaissance des avis du Comité des administrateurs indépendants ;
- L'analyse et la prise de décision concernant les dossiers immobiliers, plus précisément :
  - une analyse « hold or sell » du portefeuille immobilier ;
  - les possibilités de financement pour la société et les projets spécifiques des filiales ;
  - étude des possibilités de vente, de location ou de développement du terrain de Bâle ;
  - la finalisation du plan directeur révisé et le dépôt du SOL pour le projet à Charleroi en collaboration avec le maître d'œuvre XDGA (Xaveer De Geyter Architecture) ;
  - The Loop Gand, Veld 12 Oost : discussion d'une proposition d'accord entre Banimmo et sogent et suivi de cette collaboration ;
  - l'évaluation de la candidature en réponse à l'appel d'offres du VDAB ; étude des possibilités sur The Loop, Veld 12 Oost.
- La cooptation d'un nouvel administrateur indépendant.

### Rapport d'activités des réunions des comités

Le **comité d'audit et risques (« CAR »)** s'est réuni trois fois en 2025 en présence des auditeurs externes pour la revue des comptes 2024 et des comptes du premier semestre 2025.

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

- Les résultats financiers annuels pour 2024 ;
- Les résultats financiers semestriels ainsi que le rapport semestriel 2025 ;
- Les conclusions de l'auditeur externe, EY Bedrijfsrevisoren BV ;
- Les conclusions et les travaux de l'auditeur interne : poursuite de la mise en œuvre concrète et pratique de la matrice de contrôle des risques via un modèle de carré risque/contrôle ;
- Le rapport sur les indicateurs clés de performance inclus dans l'accord de niveau de service entre la société et son actionnaire de référence ;
- Les risques juridiques et fiscaux, y compris la gestion des débiteurs ;
- Le budget, le contrôle des coûts et le planning de trésorerie de la société ;
- La discussion du business plan et des besoins de financement de la société, y compris les possibilités de financement externe pour des projets spécifiques, dont NG2 Atmos et NG3 Farys et le refinancement de l'obligation émise ;
- Le reporting ESG ;

- Le contrôle périodique par la FSMA et les réponses de la société au questionnaire.

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

Le **comité de nomination et de rémunération (« CNR »)** s'est réuni trois fois en 2025 pour délibérer, notamment sur :

- Les rémunérations variables pour 2024 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et l'évaluation des objectifs pour les rémunérations variables discrétionnaires ;
- Les objectifs 2025 pour les membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière ;
- Le plan de bonus 2025 pour les membres du personnel ;
- Les départs et les recrutements ;
- La réélection des administrateurs et du commissaire (avis au conseil d'administration) étant donné que les mandats arrivaient à échéance à l'issue de l'assemblée générale relative à l'exercice 2024 ;
- La mise à jour de la délégation de pouvoirs ;
- La nomination d'un nouvel administrateur indépendant (évaluation de la candidature et avis au conseil d'administration en vue de la cooptation) à la suite de la démission d'un administrateur.

Le **comité d'investissement (« CI »)** s'est réuni deux fois en 2025 pour délibérer, notamment sur :

- Le business plan 2025-2030 et les plans directeur des projets, ainsi que le suivi et la préparation des futurs objectifs stratégiques ;
- Le rapport sur le contrôle des coûts ;
- Projets à Bruxelles et Louvain-la-Neuve ;
- Les développements potentiels à Bâle et Da Vinci ;
- Le suivi du développement de Networks Gent Atmos et la construction ;
- Les négociations contractuelles en vue d'une vente sur plan pour Farys sur Veld 5 de The Loop à Gand et le suivi de la construction de ce projet ;
- L'analyse intermédiaire du groupe de travail pour Veld 12 Oost de The Loop à Gand ;
- Le développement et le suivi de la feuille de route pour le site d'Ans - Bonne Fortune ;
- La stratégie à Charleroi et la collaboration possible avec un promoteur résidentiel ; l'étude de faisabilité liée à un plan directeur adapté ;
- La discussion d'une proposition d'accord entre sogent et Banimmo pour la poursuite du développement de Veld 12 Oost de The Loop ;
- La prolongation du bail pour Raket40 ;
- L'évaluation des dossiers d'investissement potentiels ;
- Un brainstorming sur de nouveaux projets.

Le **comité des administrateurs indépendants (« CAI »)** s'est réuni deux fois en 2025.

Une première fois pour conseiller le conseil d'administration sur les financements bancaires d'Espevelo2 SA et d'Espevelo3 SA auprès de BNP PARIBAS FORTIS et Belfius pour les projets Networks Gent Atmos et Farys, ainsi que sur l'octroi des covenants et garanties demandés par Banimmo et par l'actionnaire de référence Patronale Life et les engagements et coûts qui en découlent pour Banimmo. L'avis donné au conseil d'administration était positif.

Une deuxième fois (répartie sur deux séances) pour conseiller le conseil d'administration sur le financement relais accordé par l'actionnaire de référence Patronale Life et la planification de trésorerie de Banimmo pour 2025-2026. Dans ce dossier, le CAI a bénéficié de l'assistance d'un expert indépendant. Là encore, l'avis rendu au conseil d'administration était positif.

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

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

Les mandats suivants ont expiré à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2025 concernant l'exercice clos le 31/12/2024 :

- ABC-Group SA, représentée de manière permanente par M. Werner Van Walle ;
- M. Jo De Clercq ;
- Granvelle Consultants & C° BV, représentée de manière permanente par Mme Annette Vermeiren ;
- A. Schryvers BV, représentée de manière permanente par Mme Ann Schryvers ;
- Liesbeth Keymeulen BV, représentée de manière permanente par Mme Liesbeth Keymeulen.

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale a renouvelé les mandats susmentionnés, à l'exception de celui de M. De Clercq, pour une nouvelle période de six ans. La société Enisor SRL, représentée de manière permanente par M. Jo Clercq, a également été nommée pour une période de six ans.

Ces renouvellements et cette nomination ont été publiés dans les annexes au Moniteur belge.

Sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration a coopté, le 18

novembre 2025, Elijarah SRL, représentée de manière permanente par Mme Els Vervaecke, en remplacement de Mylecke SA, représentée de manière permanente par M. Hendrik Danneels, après que ce dernier eut démissionné de son mandat à compter de cette même date. Elijarah SRL, représentée de manière permanente par Mme Els Vervaecke, a été nommée administratrice indépendante. Cette cooptation a été publiée dans les annexes au Moniteur belge.

Lors de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2026 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la cooptation de l'administrateur Elijarah SRL, représentée de manière permanente par Mme Els Vervaecke, sera soumise à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de confirmer cette cooptation.

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



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Début de mandat	Fin de mandat	Présence CA 2025	Présence CAR 2025	Présence CI 2025	Présence CNR 2025
ABC-Group SA (Président), Rozenlaan 10 – 2950 Kapellen Représentant permanent : <b>Werner Van Walle</b>	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	2/2	2/2
Patronale Life SA (Vice-Président), Bld. Bischoffsheim 33 - 1000 Bruxelles Représentant permanent : <b>Filip Moeykens</b>	10/05/2022	9/05/2028	6/7	2/3	-	-
Mylecke SA, Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Représentant permanent : <b>Hendrik Danneels</b>	10/05/2022	18/11/2025	4/4	-	2/2	-
Lares Real Estate SRL, Avenue Georges Henri 447 - 1200 Bruxelles Représentant permanent : <b>Laurent Calonne</b>	10/05/2022	9/05/2028	7/7	-	-	-
Liesbeth Keymeulen SRL, Frans Halsvest 24/1 - 2800 Malines Représentante permanente : <b>Liesbeth Keymeulen</b>	13/05/2025	13/05/2031	6/7	-	-	-
André Bosmans Management SRL, Posteernestraat 42 - 9000 Gand Représentant permanent : <b>André Bosmans</b>	10/05/2022	09/05/2028	7/7	-	-	-
<b>Jo De Clercq</b> , Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen	4/12/2019	13/05/2025	2/2	-	1/1	-
Granvelle Consultants & C° SRL, Van Schoonbekestraat 36 (boîte 401) - 2018 Anvers Représentante permanente : <b>Annette Vermeiren</b>	13/05/2025	13/05/2031	7/7	2/3	-	2/2
A. Schryvers SRL, Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Malines Représentante permanente : <b>Ann Schryvers</b>	13/05/2025	13/05/2031	7/7	-	2/2	-
Access & Partners SRL, Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Bruxelles Représentant permanent : <b>Didier Malherbe</b>	10/05/2022	9/05/2028	7/7	3/3	-	2/2
Enisor SRL, Draaiboomstraat 2, 9070 Destelbergen Représentant permanent : <b>Jo De Clercq</b>	13/05/2025	13/05/2031	3/5	-	1/1	-
Eljarah SRL, Kapelletjesweg 19, 2280 Grobbendonk Représentante permanente : <b>Els Vervaecke</b>	18/11/2025	9/05/2028	2/2	-	-	-

## CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

### Werner Van Walle

Représentant permanent de ABC-Group SA.

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

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

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

En 2002 il a repris, conjointement avec Filip Moeykens, la Société Patronale Hypothécaire, la société qui, en 25 ans de temps, a évolué d'un mini-acteur sur le marché financier belge à la société Patronale Life SA actuelle.

Le groupe Patronale dans son ensemble comprend notamment Patronale Life, une compagnie d'assurance-vie belge, plusieurs sociétés de crédit social agréées, une participation majoritaire dans Energy Solutions Group (une entreprise qui investit dans des parcs de panneaux solaires et d'éoliennes, des infrastructures de recharge (rapide) et des projets BESS), la filiale à 100% Patronale Real Estate, qui a constitué depuis 2014 un portefeuille immobilier logistique et semi-industriel, ainsi qu'une participation majoritaire dans Banimmo, détenue depuis 2018.

Werner Van Walle est administrateur non exécutif de Patronale Life, président du conseil d'administration des filiales immobilières et de crédit, et administrateur d'ESG SA, la filiale active dans les énergies renouvelables.

### Laurent Calonne

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.

Administrateur délégué.

Laurent Calonne dispose d'une grande expérience immobilière.

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

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

Laurent Calonne a rejoint Banimmo en novembre 2018 en tant que Chief Investment Officer. Il occupe le poste de CEO de Banimmo depuis mai 2019. Il est membre du conseil de surveillance de Grondbank The Loop SA.

En 2023, il a suivi le programme « Director Climate Journey » chez Chapter Zero et à la Vlerick Business School. Il est membre fondateur du Glass House Collective.

Laurent Calonne est ingénieur civil en construction de l'Université libre de Bruxelles.

### André Bosmans

Représentant permanent de André Bosmans Management SRL.

Administrateur.

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

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

Il est administrateur de plusieurs sociétés et ASBL (notamment Grondbank The Loop, VEDIS, Bieënkorf, Alzheimer Dementia Network Belgium, Bosgroep Oost-Vlaanderen, etc.), membre indépendant du comité d'investissement du pôle immobilier de Participatie Maatschappij Vlaanderen et également membre du conseil de direction de Belgian Land.

Il a été président du conseil d'administration de la SIR Inclusio jusqu'au 22 octobre 2024.

### Didier Malherbe

Représentant permanent de Access & Partners SRL. Administrateur indépendant, membre du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'audit et risques.

Didier Malherbe est président de l'Agence du commerce extérieur (Sa Majesté le Roi en est le président d'honneur), président de Bel V (filiale de l'AFCN, chargée d'effectuer les contrôles réglementaires et les évaluations de sécurité dans les principales installations nucléaires belges). Licencié en droit de l'UCL, il a débuté sa carrière comme consultant puis chef de cabinet au sein des gouvernements wallon, bruxellois et fédéral. En 1993, il choisit le secteur privé, après avoir obtenu un Executive MBA de l'Université de G. Washington (USA). Il a ensuite travaillé successivement pour Spadel, Bellsouth (USA), avant de devenir responsable des relations extérieures de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB).

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

Didier Malherbe est également délégué général aux relations extérieures de l'AKT (ex-Union wallonne des entreprises) et membre du conseil d'administration de VOKA.

### Annette Vermeiren

Représentante permanente de Granvelle Consultants & Co SRL.

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

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

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

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

### Ann Schryvers

Représentante permanente de A. Schryvers SRL.

Administratrice, membre du comité d'investissement.

Ann Schryvers dispose d'une grande expérience

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

Elle représentait par ailleurs AG Real Estate au sein du comité d'investissement de la SIR Ascencio et elle est membre du comité d'investissement de Retail Estates. Jusqu'à récemment, elle occupait le poste de consultante indépendante en tant que Senior Development Manager Commercial Real Estate chez Brussels Airport Company. Avant de rejoindre AG RE, Ann Schryvers a travaillé pour de nombreuses entreprises telles qu'Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, etc. De fin 1994 à début 2006, elle a également travaillé pour Banimmo, pour laquelle elle a géré de nombreux investissements et développements.

### Jo De Clercq

Représentant permanent d'Enisor SRL.

Administrateur, Président du comité d'investissement.

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

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

€ 1,5 milliards.

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

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

Il est titulaire d'un post graduat en immobilier.

### Filip Moeykens

**Représentant permanent de Patronale Life SA.**

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

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

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

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

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

### Els Vervaecke

**Représentante permanente d'Elijah SRL.**

**Administratrice indépendante, membre du comité d'investissement.**

Depuis 2016, CFO de Montea.

Els Vervaecke a entièrement bâti sa carrière dans le secteur immobilier. Elle a débuté dans l'audit chez EY, où elle a notamment accompagné des clients du secteur immobilier, puis a gravi les échelons chez le promoteur Pylos, passant de Finance Manager à CFO Benelux. En tant qu'ingénieure commerciale (UMons), elle allie une solide expertise analytique à une intuition aigüe. Au sein de Montea, Els oriente la stratégie financière vers une création de valeur durable et transgénérationnelle : de la réhabilitation de friches industrielles au développement d'entrepôts logistiques à l'épreuve du temps. Sous sa direction financière, Montea, avec un portefeuille d'une valeur de plus de € 3 milliards en immobilier logistique situé en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne, a intégré l'indice BEL20 début 2025.

### Liesbeth Keymeulen

**Représentante permanente de Liesbeth Keymeulen SRL. Administratrice.**

Liesbeth Keymeulen a rejoint Banimmo en octobre 2019 en tant que Chief Operations Officer et assure à ce titre la gestion opérationnelle des activités immobilières.

Liesbeth Keymeulen possède une solide expérience

dans l'immobilier, d'abord en tant que Project Manager chez Bopro, Square et NATO, puis en tant que Head of Construction chez Extensa (actuellement Nextensa) et en tant que Chief Operations Officer chez The House of Development.

En 2023, elle a suivi le programme « Director Climate Journey » chez Chapter Zero et à la Vlerick Business School. Elle est membre du comité d'investissement de Triginta.

Liesbeth Keymeulen est ingénieure civile et architecte diplômée de l'université de Gand.

## Organe collégial de gestion journalière

### ORGANE COLLEGIAL DE GESTION JOURNALIERE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Depuis le 4 décembre 2019, le conseil d'administration a délégué la gestion journalière de la société à un organe collégial de gestion journalière, le tout conformément au Code des sociétés et des associations et à l'article 21 des nouveaux statuts de la société. Au 31 décembre 2025, l'organe collégial de gestion journalière de Banimmo est composé des membres suivants :

**Laurent Calonne**

Représentant permanent de Lares Real Estate SRL.  
Chief Executive Officer.

**Liesbeth Keymeulen**

Représentante permanente de Liesbeth Keymeulen SRL.  
Chief Operations Officer.

**Sven Dumortier**

Représentant permanent de Mundovert Ires SRL.  
Chief Sustainability & Technology Officer.

Sven Dumortier a rejoint Banimmo en septembre 2019. Il est un gestionnaire de projet très expérimenté en matière de constructions élevées et de projets civils. Après l'obtention de son grade de docteur en sciences appliquées, il a travaillé pendant 16 ans pour le département Engineering de Besix. Après avoir dirigé de grands projets pendant plusieurs années en qualité de gestionnaire, il fut entre 2010 et 2016 Engineering Manager responsable du fonctionnement général du bureau d'études interne. En 2016, il a rejoint DEME où il a développé la cellule de gestion de la conception et a occupé le poste de responsable de la conception pour la nouvelle écluse de Terneuzen.

Il est coprésident de la commission Technique et Durabilité et membre de la commission Taxonomie de l'UE ainsi que de la BVS-UPSI. Il est également ambassadeur de l'économie circulaire.

Sven Dumortier est ingénieur civil en génie civil de l'Université libre de Bruxelles.

**Chief Financial Officer**

Les tâches du Chief Financial Officer (CFO) sont assurées par un collaborateur (qui est également administrateur exécutif et CFO) de l'actionnaire de référence Patronale Life, dans le cadre d'un contrat d'externalisation assorti de « service levels ». Outre les missions du CFO et d'autres tâches financières, ce contrat prévoit également l'externalisation d'autres services à Patronale Life. Le conseil d'administration de Banimmo veille chaque année de près à la bonne exécution de ce contrat d'externalisation et vérifie si les niveaux de service convenus ont bien été atteints.

## Politique en cas de conflits d'intérêts

Les administrateurs et les membres de l'organe collégial de gestion journalière agissent en tout temps dans l'intérêt de Banimmo et de ses filiales. Toute opération conclue entre, d'une part, la société et ses filiales, et, d'autre part, tout administrateur ou membre de l'organe collégial de gestion journalière, qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations, requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Dans un tel cas, un comité d'administrateurs indépendants est mis en place pour conseiller le conseil d'administration au sujet d'un éventuel conflit d'intérêts. Au cours de l'exercice sous revue, le Comité des administrateurs indépendants a donné un avis au conseil d'administration à deux reprises.

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

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

Le conseil d'administration procède à une évaluation régulière de son efficacité et de celle de ses comités afin de déterminer si (i) le conseil d'administration agit de façon

efficace, (ii) les questions importantes sont débattues et préparées de façon adéquate, (iii) chaque administrateur contribue de façon constructive dans les discussions et la prise de décision et (iv) la composition du conseil d'administration ou des comités correspond à celle qui est souhaitable. Cette auto-évaluation a lieu périodiquement (tous les trois ans) et a été organisée tout au long de l'année 2024 au sein du conseil d'administration et de tous les comités de soutien. La prochaine évaluation sera organisée en 2027.

## Bonus sous forme d'actions

Au cours de l'exercice 2025 l'assemblée générale n'a pas eu à délibérer sur l'attribution de tel bonus.

## Rapport de rémunération

**Description de la procédure adoptée pendant l'exercice 2025 pour élaborer une politique de rémunération pour les administrateurs, les autres dirigeants et les délégués à la gestion journalière de la société et pour fixer leur rémunération.**

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

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

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

d'administration les recommandations nécessaires.

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

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

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

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

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

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

d) Les informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux suivants.

La politique de rémunération pour l'exercice faisant l'objet de ce rapport n'a pas été modifiée, mais il est prévu qu'elle sera modifiée pour l'exercice suivant.

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

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

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

Le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs non exécutifs par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société, s'élève pour 2025 à € 282.750 HTVA.

Détail des rémunérations :

en €		Rémunération attribuée pour participation à :					Total
		CA	CNR*	CAR**	CI***	Adm. Indep.	
Administrateur indépendant	Granvelle Consultants & C° SRL	25.500	3.000	6.000		6.000	40.500
Administrateur indépendant	Access & Partners SRL	25.500	3.000	4.500		3.000	36.000
Administrateur indépendant (jusqu'au 13/05/2025)	Jo(han) De Clercq	6.750			3.000	1.500	11.250
Administrateur non-exécutif (indépendant du 13/05/2025 au 18/11/2025)	Enisor SRL	15.750			3.000		18.750
Administrateur indépendant (depuis le 18/11/2025)	Elijarah SRL	6.750				1.500	8.250
Administrateur non-exécutif	A. Schryvers SRL	25.500			3.000		28.500
Administrateur non-exécutif	ABC-Group SA	48.000	6.000		3.000		57.000
Administrateur non-exécutif	Patronale Life SA	24.000		3.000			27.000
Administrateur non-exécutif (jusqu'au 18/11/2025)	Mylecke SA	21.000			3.000		24.000
Administrateur non-exécutif	André Bosmans Management SRL	25.500					25.500
							<b>282.750</b>

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

Globalement, le montant des rémunérations et autres avantages attribués directement ou indirectement aux administrateurs exécutifs, autres dirigeants et délégués à la gestion journalière, par la société ou par une société qui fait partie de son périmètre de consolidation, s'élève à € 1.076.280 HTVA.

Répartition de ce montant :

- la rémunération de base s'élève à € 837.278 HTVA ;
- la rémunération variable : € 238.993 HTVA ;
- pension : aucun montant ;
- les autres composants de la rémunération, tels que les frais ou la valeur d'assurances et autres avantages en nature, dont les spécificités des plus importants sont commentés : € 0.  
Cette rémunération n'a pas été fondamentalement adaptée par rapport à l'exercice qui fait l'objet du présent rapport annuel.
- rémunération pour fin de contrat : € 0.

Au cours de l'exercice 2025 le conseil d'administration n'a pas accordé d'options.

Les critères de performance (ou objectifs) auxquels la rémunération des administrateurs exécutifs ou des personnes chargées de la gestion journalière a été évaluée sont établis et évalués par le Comité de nomination et de rémunération. Les objectifs sont fixés sur la base du business plan de la société et se répartissent en quatre grandes catégories :

- Objectifs financiers** (de la société) **pour 35%**  
Cet indicateur clé de performance (KPI) se répartit en 30% pour le résultat net et 5% pour les charges opérationnelles. Les évaluations sont exclues de ce KPI, sauf en cas de résultat nul ou négatif, auquel cas les fluctuations de valeur sont prises en compte.
- Objectifs quantitatifs** (au niveau des projets) **à court terme pour 35%**  
Cet indicateur clé de performance (KPI) se répartit entre « ventes aux conditions du marché », « développements », « construction », « location », « financement », « nouveaux projets », « partenariats » et les thèmes ESG (qui représentent à eux seuls 21% des objectifs quantitatifs).
- Objectifs qualitatifs** (à court terme) **pour 10%**
- Objectifs quantitatifs** (liés aux projets) **à plus long terme pour 20%**.

L'évaluation de ces critères pour l'exercice clos au 31/12/2025 donne le résultat suivant :

- Résultat net : 120% atteint, charges opérationnelles : 100% atteint
- Objectifs quantitatifs à court terme : 69,74% atteints en moyenne
- Objectifs qualitatifs à court terme : 81,82% atteints en moyenne
- Objectifs quantitatifs à long terme : 100,00% atteints en moyenne
- Moyenne pondérée totale : 93,59%**

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

en € (hors TVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier	Total
Rémunération de base	296.862	282.734	257.691	837.278
Rémunération variable	85.221	80.447	73.325	238.993
<b>Total</b>	<b>382.083</b>	<b>363.181</b>	<b>331.016</b>	<b>1.076.280</b>

Une erreur matérielle dans la rémunération variable pour l'exercice clos le 31/12/2024 a été corrigée, de sorte que la rémunération variable supplémentaire suivante

sera facturée (75% en mars 2026 ; les 25% restants en décembre 2026) :

Les services financiers sont externalisés auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life, dans le cadre d'un contrat assorti de niveaux de service.

Le montant facturé en 2025 pour cette externalisation des services financiers s'élevait à € 235.000. Ce montant couvre l'ensemble des services ; aucun détail n'est fourni. La base est un forfait de € 180.000 pour Banimmo et de € 5.000 par filiale.

en € (hors TVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier	Total
Correction rémunération variable sur 2024	4.444	4.100	3.839	12.383

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

Ci-dessous, les rémunérations annuelles moyennes des administrateurs et des personnes chargées de la gestion journalière sont comparées à la rémunération des employés :

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
rémunération annuelle moyenne administrateurs (€)	35.344	30.563	31.875	19.500	20.375	21.435
rémunération annuelle moyenne OCGJ (management) (€)	358.757	346.659	313.804	316.066	346.883	260.130
rémunération la plus élevée OCGJ (€)	382.083	373.198	331.838	339.189	314.517	261.956
rémunération brute annuelle moyenne des salariés (€)	79.468	86.497	83.107	75.056	84.184	89.140
rémunération brute la plus basse des salariés (€)	72.629	69.842	68.807	61.944	68.196	63.141
ratio rémunération la plus élevée OCGJ/ rémunération brute la plus basse salariés (€)	5,3	5,3	4,8	5,5	4,6	4,1

## DIVERSITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Banimmo accorde une grande importance à l'égalité de traitement et à l'égalité des chances pour tous les collaborateurs et administrateurs, indépendamment du sexe, de l'âge, du handicap, du niveau de formation ou de l'expérience professionnelle, tant dans le fonctionnement quotidien que lors de chaque recrutement et nomination. En revanche, Banimmo n'a pas élaboré de politique de diversité distincte, ce qui s'explique par la taille réduite de l'entreprise et la structure actuelle de son conseil d'administration. Au 31 décembre 2025, le conseil d'administration compte 6 administrateurs masculins et 4 administratrices, ce qui permet à Banimmo d'atteindre l'objectif d'une représentation minimale d'un tiers de chaque sexe au sein du conseil d'administration.

## RÈGLES VISANT À PRÉVENIR LES ABUS DE MARCHÉ

Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, Jan Gillis est le Compliance Officer de Banimmo. Le Compliance Officer veille notamment au respect des

règles de conduite, des obligations de notification et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société effectuées par des dirigeants, des employés ou des personnes étroitement liées, afin de prévenir les abus de marché. Dans le rapport de 2026 sur l'exercice 2025, la liste des personnes sera sensiblement élargie par mesure de précaution et afin de protéger le marché et les actionnaires externes. Ainsi, les membres du conseil d'administration, du comité d'investissement et du comité de direction de l'actionnaire de référence Patronale Life NV, ainsi que certains collaborateurs de l'actionnaire de référence Patronale Life NV occupant des postes clés et ayant accès à des données financières ou autres données sensibles concernant Banimmo, tels que certains collaborateurs des départements gestion des investissements, comptabilité, service juridique, audit interne et développement commercial y seront inclus. En outre, les personnes qui partagent leur résidence principale avec ces personnes concernées sont également inscrites sur la liste et soumises aux règles applicables en matière de prévention des abus de marché.

### Surveillance des transactions effectuées sur les actions Banimmo

Le Compliance Officer établit et tient à jour la liste des personnes ayant accès à des informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations

privilegiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

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

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

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

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

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

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

Les dirigeants ou toute personne qui leur est étroitement liée doivent également notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur des instruments financiers (y compris dérivés) de Banimmo. L'obligation de notification visée ci-avant doit être rencontrée au plus tard dans les 3 jours ouvrables suivant l'exécution de la transaction.

## RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

Le conseil d'administration de Banimmo veille au respect des procédures prévues par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations concernant les conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration. Conformément à la Charte de Gouvernance d'entreprise, toute opération conclue entre d'une part la société et ses filiales, et d'autre part, tout administrateur ou tout membre de l'organe collégial de gestion journalière - qu'elle soit visée ou non par les articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations - requiert l'approbation préalable du conseil d'administration, lequel doit être complètement informé des termes et conditions de l'opération ainsi que des intérêts de la société qui sont en jeu. Au cours de l'exercice 2025, à l'exception des opérations éventuellement mentionnées dans le rapport de gestion (en application des articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations), aucune autre opération n'a nécessité l'approbation préalable du conseil d'administration.

## INFORMATIONS SUR LA RECHERCHE ET LE DÉVELOPPEMENT

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

# RAPPORT DE GESTION

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en € 000)

	2025	2024
Revenus locatifs	7 477	7 301
Produits de cession d'immeubles de stock	0	0
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 477</b>	<b>7 301</b>
Charges locatives	-849	- 811
Prix de revient des immeubles de stock vendus	0	0
<b>Charges des activités ordinaires</b>	<b>-849</b>	<b>- 811</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>6 628</b>	<b>6 490</b>
Honoraires et commissions de gestion	244	219
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	0	0
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	-68	2 836
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	1 878	2 053
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location	-426	- 425
Autres (charges)/produits opérationnels	-78	- 53
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>8 178</b>	<b>11 120</b>
Charges administratives	-4 452	-4 292
Autres revenus	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>3 726</b>	<b>6 828</b>
Charges financières	-3 560	-3 623
Produits financiers	46	210
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-302	- 239
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	-206	- 182
Résultat des autres actifs financiers	360	- 118
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>64</b>	<b>2 876</b>
Impôts	-12	73
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>
Résultat des activités non poursuivies	0	0
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>
Attribuable à :		
- Actionnaires de la société	841	2 337
- Intérêts minoritaires	-789	612
Résultat par action et dilué attribuable aux actionnaires (en euros par action)	0,07	0,21

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les revenus locatifs se sont élevés à € 7,5 millions en 2025, contre € 7,3 millions en 2024. Cette légère augmentation est principalement due à l'indexation.

Les charges nettes du propriétaire se sont élevées à € 848k, soit une légère augmentation par rapport aux € 811k enregistrés en 2024. Cela s'explique par une indexation des charges.

Ainsi, les revenus locatifs nets ont augmenté de 2,1%, passant de € 6,5 millions à € 6,6 millions.

Aucun immeuble de stock n'a été vendu.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier a eu un impact positif de € 1,9 million sur les immeubles et terrains de stock (IAS2), partiellement compensé par un impact négatif limité de € 68k sur les immeubles de placement (IAS40). L'impact positif résulte principalement d'une valorisation plus élevée des droits de bail emphytéotique des terrains à Evre

Sous IFRS 16, des actifs ont été amortis à raison de € 426k. Le résultat immobilier s'élève à € 8,2 millions.

Les frais de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) ont légèrement augmenté, passant de € 4,3 millions à € 4,5 millions.

Le résultat opérationnel affiche un bénéfice de € 3,7 millions.

Les charges financières s'élèvent à € 3,6 millions, les charges financières nettes à € 3,5 millions, contre € 3,4 millions en 2024.

Le résultat des participations affiche une légère perte de € 206k.

Les impôts s'élèvent à € 12k.

L'exercice se clôture sur un résultat net positif de € 52k.

## BILAN

(en € 000)	2025	2024
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	105 050	100 482
Immobilisations corporelles	190	241
Immobilisations incorporelles	68	48
Droits d'usage des contrats de location	3 762	4 133
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	4 891	5 097
Actifs d'impôts différés	2 570	34
Actifs financiers non courants	3 791	3 448
Créances commerciales et autres créances non courantes	1 206	1 636
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>121 528</b>	<b>115 119</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Immeubles de stocks	68 741	46 041
Actifs financiers courants	696	696
Créances commerciales et autres créances courantes	5 140	5 449
Créances d'impôts courants	88	172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 443	3 035
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>	<b>78 108</b>	<b>55 393</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>199 636</b>	<b>170 512</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	30 000	30 000
Réserves consolidées	38 973	38 132
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>68 973</b>	<b>68 132</b>
Intérêts minoritaires	1 342	2 132
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 315</b>	<b>70 264</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Provisions non courantes	65	153
Passifs d'impôts différés	2 550	0
Instruments financiers dérivés non courants	0	123
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	3 384	3 905
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	2 283
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>7 749</b>	<b>47 744</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Dettes financières courantes	105 961	39 022
Dettes d'impôts courantes	53	51
Provisions courantes	29	29
Instruments financiers dérivés courants	88	0
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location	522	546
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 919	12 856
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>	<b>121 572</b>	<b>52 504</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>199 636</b>	<b>170 512</b>

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Les immeubles de placement (IAS40) ont augmenté de € 4,6 millions pour atteindre € 105,1 millions, principalement en raison d'une valorisation plus élevée du droit d'emphytéose sur le bâtiment DVH3 à Evere et des investissements dans 3 bâtiments de NETWORKS Gent ATMOS.

Les immeubles de stock (IAS2) ont également enregistré une augmentation importante, passant de € 22,7 millions à € 68,7 millions, également en raison des investissements réalisés dans NETWORKS Gent ATMOS et dans l'immeuble destiné à Farys.

Le total du bilan augmente ainsi de 17% pour atteindre € 199,6 millions.

Les capitaux propres restent pratiquement stables à € 70,3 millions. La valeur nette d'inventaire (VAN) ou valeur intrinsèque de l'action passe de € 6,06 par action à € 6,13 par action. L'action cotait € 2,84 au 31/12/2025, ce qui représente une décote significative de 54% par rapport à la VAN.

La dette financière au 31/12/2025 s'élève à € 107,7 millions.

Le taux d'endettement financier net passe de 45,3%\* au 31 décembre 2024 à 52,2% fin 2025.

\*Le rapport annuel précédent mentionnait 44,9%. La différence résulte de la requalification d'un compte bloqué dans le cadre du financement de Raket 40, d'un montant de € 650k, de trésorerie en actif financier.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Un contrat de location complémentaire a été signé avec le locataire actuel Lightspeed pour une surface de bureau supplémentaire de 435 m<sup>2</sup> et 8 places de parking supplémentaires dans l'immeuble de bureaux ONE situé sur le Campus NETWORKS à The Loop à Gand.

Ce bail supplémentaire de 9 ans prendra effet le 01/04/2026, date à laquelle les autres espaces loués par Lightspeed seront également alignés pour les 9 prochaines années. La superficie totale louée s'élève ainsi à 1.265 m<sup>2</sup> (682 m<sup>2</sup> de bureaux au 6ème étage et 435 m<sup>2</sup> de bureaux au 5ème étage, ainsi qu'une terrasse privée de 148 m<sup>2</sup> au 6ème étage).

Par conséquent, les immeubles ONE et TWO sont désormais loués à 100%.

À l'échéance du crédit roll-over existant, Banimmo a refinancé son immeuble de bureaux Networks Gent ONE & TWO, situé sur The Loop à Gand, par un nouveau 'Green Loan' de € 27 millions conclu avec BNP Paribas Fortis pour une durée de cinq ans. Il reflète la pleine occupation de l'immeuble ainsi que son positionnement durable, confirmé par son alignement avec la taxonomie européenne et sa certification BREEAM Excellent. Cette opération permet à Banimmo de sécuriser le financement à long terme de cet

actif et s'inscrit dans la gestion active et responsable de son portefeuille immobilier.

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

Outre l'impact difficile à évaluer des récents événements géopolitiques, le conseil d'administration n'a pas connaissance d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur l'évolution de la société que celles mises en évidence dans le présent rapport annuel.

## UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

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

En ce qui concerne les taux d'intérêt, la société a adopté une politique visant à couvrir ce risque, le cas échéant, à

l'aide d'instruments de type swap de taux d'intérêt ou d'une combinaison de floors et de caps de durée et de montants similaires.

Fin 2025, la société disposait d'un contrat de swap pour couvrir le risque de taux d'intérêt sur l'emprunt d'Espevelo 1 (cf. note 15).

## ENVIRONNEMENT

Lors de chaque acquisition, les aspects environnementaux liés aux immobilisations corporelles de la société sont systématiquement pris en compte, sur la base de la « due diligence » préalable et des garanties éventuellement reçues. Des provisions sont constituées dans les comptes de la société pour tous les risques environnementaux répertoriés.

Une provision spécifique a ainsi été constituée en rapport avec les risques environnementaux liés à l'Albert Building à Anvers, l'immeuble vendu en 2006. Il s'agit de la seule provision que la société a comptabilisée pour couvrir un risque environnemental. Cette provision a déjà été partiellement utilisée.

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

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

## DIVIDENDE

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

## DÉCHARGE AU COMMISSAIRE

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2025.

## JUSTIFICATION DE L'INDÉPENDANCE ET DE LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT

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

## INFORMATION SUR L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

La société n'a pas de succursales.

## CONFLIT D'INTÉRÊTS ET OPÉRATIONS ASSIMILÉES

Hormis les deux opérations susmentionnées (conseil sur les financements bancaires pour Espevelo2 SA et Espevelo3 SA auprès de BNP PARIBAS FORTIS et Belfius et conseil sur le financement relais accordé par l'actionnaire de référence Patronale Life), aucune opération n'a fait l'objet, au cours de l'exercice concerné, de la procédure prévue aux articles 7:96 ou 7:97 du Code des sociétés et des associations.

Fait à Bruxelles le 24 mars 2026.

# ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels	63
Compte de résultat consolidé	64
État consolidé du résultat global	65
Bilan consolidé	66
Tableau consolidé des flux de trésorerie	68
État consolidé des variations des capitaux propres	71
Notes aux comptes consolidés	72
Rapport du commissaire	139
Comptes annuels abrégés de Banimmo	144

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en € 000)	NOTES	2025	2024
Revenus locatifs	19	7 477	7 301
Produits de cession d'immeubles de stock	20	-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>7 477</b>	<b>7 301</b>
Charges locatives	19	- 849	- 811
Prix de revient des immeubles de stock vendus	20	-	-
<b>Charges des activités ordinaires</b>		<b>- 849</b>	<b>- 811</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>		<b>6 628</b>	<b>6 490</b>
Honoraires et commissions de gestion		244	219
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	20	-	-
Profits (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	21	- 68	2 836
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	21	1 878	2 053
Amortissements sur droits d'usage des contrats de location		- 426	- 425
Autres (charges)/produits opérationnels	22	- 78	- 53
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>8 178</b>	<b>11 120</b>
Charges administratives	23	-4 452	-4 292
Autres revenus		-	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>3 726</b>	<b>6 828</b>
Charges financières	25	-3 560	-3 623
Produits financiers	25	46	210
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'usage des contrats de location		- 302	- 239
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	8	- 206	- 182
Résultat des autres actifs financiers	25	360	- 118
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>64</b>	<b>2 876</b>
Impôts	26	- 12	73
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>52</b>	<b>2 949</b>
Résultat des activités non poursuivies		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>52</b>	<b>2 949</b>
Attribuable aux:			
- Actionnaires de la société		841	2 337
- Intérêts minoritaires		- 789	612
Résultat de base et dilué par action revenant aux actionnaires (en euros par action)		0,07	0,21

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 000)	2025	2024
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
Autres éléments comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Impôts différés	-	-
Autres éléments du résultat global non reclassifiables au compte de résultat des périodes ultérieures	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>
Attribuable aux :		
– Actionnaires de la société	841	2 337
– Intérêts minoritaires	- 789	612

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2025.

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 000)	NOTES	2025	2024
<b>ACTIFS</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	6	105 050	100 482
Immobilisations corporelles	7	190	241
Immobilisations incorporelles		68	48
Droits d'usage des contrats de location	12	3 762	4 133
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	8	4 891	5 097
Actifs d'impôts différés	16	2 570	34
Actifs financiers non courants	9	3 791	3 448
Créances commerciales et autres créances non courantes	10	1 206	1 636
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>121 528</b>	<b>115 119</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Immeubles de stock	11	68 741	46 041
Actifs financiers courants*	9	696	696
Créances commerciales et autres actifs courants liés aux opérations	10	5 140	5 449
Créances d'impôts courants		88	172
Trésorerie et équivalents de trésorerie*	13	3 443	3 035
<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>78 108</b>	<b>55 393</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>199 636</b>	<b>170 512</b>

### \*Reclassement d'un placement financier

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, une erreur de classification a été identifiée dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024.

Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en Trésorerie et équivalents de trésorerie. Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les Actifs financiers courants.

Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

(en € 000)	NOTES	2025	2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	14	30 000	30 000
Réserves consolidées		38 973	38 132
Capitaux propres part du groupe		68 973	68 132
Intérêts minoritaires		1 342	2 132
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>70 315</b>	<b>70 264</b>
<b>PASSIFS</b>			
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Dettes financières non courantes	15	1 750	41 280
Provisions non courantes	17	65	153
Passifs d'impôts différés	16	2 550	-
Instruments financiers dérivés non courants	15	-	123
Dettes non courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		3 384	3 905
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	-	2 283
<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>7 749</b>	<b>47 744</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes financières courantes	15	105 961	39 022
Dettes d'impôts courants		53	51
Provisions courantes	17	29	29
Instruments financiers dérivés courants	15	88	-
Dettes courantes liées aux droits d'usage des contrats de location		522	546
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	14 919	12 856
<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>		<b>121 572</b>	<b>52 504</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>199 636</b>	<b>170 512</b>

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2025.

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 000)	Notes	2025	2024 retraité	2024 publié
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>				
RÉSULTAT NET DU GROUPE		841	2 337	2 337
RÉSULTAT NET QUOTE PART DE TIERS (1)		- 789	612	612
- Impôts	26	12	- 73	- 73
- (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement (1)	21	68	-2 836	-2 836
- Amortissements sur droits d'usage des contrats de location (2)	12	426	425	425
- (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers (3)	9	- 360	118	118
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles de stocks (4)	21	-1 878	-2 053	-2 053
- (Reprises de) réductions de valeur sur sur créances		-	126	126
- Amortissement des immobilisations corporelles	7	7	6	6
- Amortissement des immobilisations incorporelles		18	20	20
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles		419	259	259
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées (5)	8	206	182	182
- Charges d'intérêts	25	3 898	4 010	4 010
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	25	- 46	- 210	- 210
- (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés (6)	25	- 37	- 149	- 149
<b>RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>2 785</b>	<b>2 774</b>	<b>2 774</b>
<i>Variations du fonds de roulement</i>				
Acquisition d'immeubles de stock *		-	-2 274	-2 792
Dépenses d'investissements sur immeubles de stock (7)		-20 822	-11 940	-11 940
Créances commerciales et autres créances*		321	408	295
Dettes commerciales et autres dettes*		- 219	4 615	4 619
Provisions (8)		- 88	- 90	- 90
<b>TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		<b>-18 023</b>	<b>-6 507</b>	<b>-7 134</b>
Impôts payés		2	- 193	- 193
Impôts reçus		85	33	33
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		<b>-17 936</b>	<b>-6 668</b>	<b>-7 294</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

(en € 000)	Notes	2025	2024 retraité	2024 publié
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement (9)		-4 636	-12 914	-12 914
Acquisitions d'immobilisations corporelles		- 11	- 4	- 4
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		- 39	- 21	- 21
Prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées		-	- 30	- 30
Remboursements de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées*		18	19	780
Cessions/remboursements d'autres immobilisation financières (3)		-	23	23
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-4 668</b>	<b>-12 927</b>	<b>-12 166</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Nouveaux emprunts (10)		65 501	-	-
Remboursements d'emprunts (11)		-1 580	-1 580	-1 580
Emissions d'obligations (net de frais)*		0	12 000	11 866
Remboursements d'obligation (12)		-36 700	-	-
Remboursements de dettes liées aux droit d'usage des contrats de locations (2)		- 547	- 573	- 573
Augmentation des comptes à termes**		-	- 650	-
Intérêts payés		-3 711	-4 001	-4 001
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés		3	271	271
Autres intérêts perçus		46	210	210
<b>TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>		<b>23 012</b>	<b>5 677</b>	<b>6 193</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		408	-13 917	-13 267
Situation nette de trésorerie en début d'année	13	3 035	16 952	16 952
Situation nette de trésorerie en fin d'année**	13	3 443	3 035	3 685

Commentaire sur les différences entre les chiffres publiés et les chiffres comparatifs retraités

\*Effets liés à la prise de contrôle d'Espevelo 3

Les montants comparatifs 2024 ont été retraités afin de corriger la présentation des effets liés à la prise de contrôle d'Espevelo 3. Dans les comptes publiés, la disparition d'une créance intragroupe à la date de consolidation avait été incorrectement présentée comme un flux de trésorerie ("Remboursement de prêts consentis à des coentreprises et entreprises associées"), alors qu'il s'agit d'une simple élimination de consolidation ne générant aucune entrée de trésorerie.

Les ajustements portent également sur la correcte prise en compte de la dette envers les anciens actionnaires dans le coût d'acquisition. Les différences entre les chiffres publiés et les chiffres retraités présentés dans le tableau comparatif résultent de ces reclassements.

\*\*Reclassement d'un placement financier

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, une erreur de classification a été identifiée dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024.

Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les « Actifs financiers courants » dans la rubrique « Prêts à court terme ».

Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

Ces corrections n'ont aucun impact sur le résultat ni sur les capitaux propres, uniquement sur la classification des flux de trésorerie.

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2025.

## Pour l'année 2025 :

- (1) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement » concerne une diminution de valeur des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de l'immeuble NETWORKS Forest et une augmentation de valeur des immeubles Da Vinci H3 et NETWORKS Gent ONE & TWO (voir note 6).
- (2) Les postes « Amortissements sur droits d'usage des contrats de location » et « Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de locations » se rapportent à l'application de la norme IFRS 16 (voir note 12).
- (3) Les postes « (Profits) / pertes de juste valeur sur autres actifs financiers » et « Cessions/remboursements d'autres immobilisations financières » se rapportent à la valorisation des certificats fonciers Atlantic House (voir note 9).
- (4) Le poste « (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks » se rapporte à des augmentations de valeur sur les immeubles : Bâle, Da Vinci H2, Raket 40 et Da Vinci H5 et à une diminution de valeur sur l'immeuble SDEC Charleroi (voir note 11 et 21).
- (5) Le poste « Quote-part dans la perte/ (le bénéfice) des coentreprises et entreprises associées » se rapporte au résultat de l'entreprise associée Grndbank The Loop (voir note 8).
- (6) Le poste « (Profits) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés » se rapporte à une opération de couverture de charge d'intérêts sur l'emprunt contracté pour financer les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO (voir note 25).
- (7) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles en stock » concerne principalement les travaux de construction des immeubles Exos et Ionos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que les travaux de construction de l'immeuble Farys (voir note 11).
- (8) Le poste « Provisions » concerne l'extinction de la garantie locative sur l'ancien immeuble Alma Court (note 17 et 22).
- (9) Le poste « Dépenses d'investissements sur immeubles de placement » concerne principalement les travaux de construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS (voir note 6).
- (10) Le poste « Nouveaux emprunts » correspond d'une part à la conclusion d'emprunts bancaires sur les immeubles Exos, Ionos, Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que sur l'immeuble Farys et d'autre part à la conclusion d'une ligne de crédit général auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life (voir note 15 et 32).
- (11) Le poste « Remboursements d'emprunts » correspond à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble Raket 40 ainsi qu'à un remboursement contractuel de l'emprunt de financement de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO (voir note 15).
- (12) Le poste « Remboursements d'obligation » se rapporte au remboursement intégral à l'échéance de l'emprunt obligataire émis le 2 décembre 2020 (voir note 15 et 32).

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 000)	Notes	Capital	Réserve liée au capital	Titres auto- détenus	Réserves conso- lidées	Gains et pertes comp- tabilisés directe- ment en fonds propres	Total des capitaux propres part du groupe	Part de tiers	<b>Total des capitaux propres consolidés</b>
<b>SOLDE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024</b>		30 000	392	-1 843	37 246	-	65 794	1 021	66 816
Résultat de l'exercice 2024					2 337		2 337	612	
Acquisition part de tiers								499	
Autres					-		-	-	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>		30 000	392	-1 843	39 583	-	68 132	2 132	70 264
Résultat de l'exercice 2025					841		841	- 789	
Acquisition part de tiers								- 1	
Autres					-		-		
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>		30 000	392	-1 843	40 424	-	68 973	1 342	70 315

Les notes 1 à 35 font partie intégrante des états financiers IFRS consolidés au 31 décembre 2025.

## NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life SA sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6.828.447 actions a été apporté à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détenait 6.828.447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo et en a donc pris le contrôle de la société. Au 31 décembre 2025, Patronale Life détenait 5.658.614 actions nominatives et 1.590.337 titres dématérialisés, ce qui correspond à une participation de 63,83 %. Étant donné qu'il existe dans la société un droit de vote simple (une action donne droit à une voix), Patronale Life continue à exercer un contrôle effectif sur Banimmo. Ce contrôle est renforcé par la présence, au sein du conseil d'administration et ses comités, d'administrateurs désignés par Patronale Life. Les présidents du conseil d'administration, du comité d'audit et des risques ainsi que du comité de nomination et de rémunération sont tous des administrateurs proposés par Patronale Life.

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

Le portefeuille immobilier actuel porte sur environ 56.574 m<sup>2</sup> de surfaces louées et une réserve d'environ 280.000 m<sup>2</sup> à développer.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2025, en ce compris les annexes, préparés selon le référentiel IFRS (« International Financial Reporting Standards ») ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 24 mars 2026 et sont soumis à l'assemblée générale des Actionnaires du 12 mai 2026.

### NOTE 2 : RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

#### A. Base de préparation et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de Banimmo au 31 décembre 2025 ont été établis en respectant l'ensemble des dispositions du référentiel IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et qui ont été publiées à cette date, à savoir les normes publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et les interprétations publiées par l'IFRIC IC (« International Financial Reporting Interpretations Committee »).

Ces dispositions correspondent aux normes et interprétations publiées par l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2025.

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

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de

complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 4.

### **Normes, amendements aux normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne entrant en vigueur en 2025 :**

Plusieurs amendements et interprétations entrent en vigueur pour la première fois en 2025, mais n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe. Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes, interprétations ou amendements qui ont été publiés et qui ne sont pas encore entrés en vigueur.

Les amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire dès l'exercice 2025 :

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

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

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

- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » - publié par l'IASB le 18 décembre 2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2026 ;
- Amendement à la norme IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir », intitulé « Classification et évaluation des instruments financiers » - publié par l'IASB le 30 mai 2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2026 ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » - publié par l'IASB le 18 décembre 2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2026 ;
- Amendement à la norme IFRS 9 – « Instruments financiers », intitulé « Classification et évaluation des instruments financiers » - publié par l'IASB le 30 mai

2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2026 ;

- Améliorations annuelles – volume 11 – publié par l'IASB le 18 juillet 2024, adopté par l'UE et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2026.

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

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

- IFRS 14 – « Comptes de report règlementaires » - publiée par l'IASB le 30 janvier 2014 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 18 – « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » - publiée par l'IASB le 9 avril 2024 et non encore adoptée par l'UE ;
- IFRS 19 – « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public » - publiée par l'IASB le 9 mai 2024 et non encore adoptée par l'UE ;
- Amendement à la norme IAS 21 – « Effets des variations des monnaies étrangères », intitulé « Absence de convertibilité » - publié par l'IASB le 15 août 2023, adopté par l'UE le 12 novembre 2024 et applicable au niveau européen à partir du 1er janvier 2025

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

## **B. Méthodes de consolidation**

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

### **I. Filiales**

Les filiales sont les entités au sein desquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de 50 % des droits de vote.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. À partir de cette

date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultat consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

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

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

Si l'acquisition porte sur une entité répondant à la définition d'une entreprise, la méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser le regroupement d'entreprises. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

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

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

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

## II. Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les

décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable en participant aux décisions de politique financière et opérationnelle. Cette influence est présumée si le Groupe détient au moins 20% des droits de vote.

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

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

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

Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une coentreprise ou entreprise associée est supérieure ou égale à sa participation dans la coentreprise ou l'entreprise associée, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la coentreprise ou l'entreprise associée. Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les coentreprises et entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans ces coentreprises et entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, sauf lorsque les pertes non réalisées donnent l'indication d'une perte de valeur de l'actif transféré. Les méthodes comptables des coentreprises et entreprises associées sont modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

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

### III. Activités conjointes

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

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

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

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

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

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

### C. Immeubles et immeubles de placement

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

- Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. (Voir point G ci-dessous).
- Les immeubles de placement (IAS 40), pour l'essentiel des immeubles de bureaux et des espaces commerciaux, sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital dans une optique de détention à long terme, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement aux coûts d'acquisition ou de construction, y compris les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats. Dans le cas des immeubles en construction, les coûts d'emprunts encourus durant la période permettant de les amener à leur état de fonctionnement prévu sont capitalisés. Par la suite, ces immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. Pour les immeubles en construction non livrés, la juste valeur à la clôture de l'exercice est basée sur la valeur de marché, actes en mains, déterminée deux fois par année (au 30 juin et au 31 décembre) par des experts indépendants. Pour les autres immeubles, cette valeur est ajustée des frais d'actes et d'enregistrement, de la réduction probable de prix liée à la latence fiscale existant dans le cadre de conventions de ventes d'actions, des frais de rénovation capitalisés au cours de la période entre la date de valorisation et la date de clôture des comptes. La livraison d'un immeuble est matérialisée par sa réception provisoire ou sa réception définitive en cas d'absence de cette première réception.

La valeur de marché, actes en mains, retenue par le Groupe est basée sur la méthode de capitalisation de la valeur locative déterminée par les experts. Cette valeur représente le montant dont les locataires sont raisonnablement redevables au bailleur en contrepartie de l'utilisation exclusive du bien immobilier, ceci compte tenu des conditions locatives habituelles qui sont d'application dans le marché pour ce type de bien.

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

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

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

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

Les terrains détenus par le groupe dans le cadre de

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

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

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

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

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

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

Conformément aux normes IAS 40 et IFRS 16, une entité peut comptabiliser, en tant que preneur à bail, un droit d'utiliser un immeuble de placement si ce droit découle d'un contrat de location et si l'actif est destiné à générer des revenus locatifs ou une plus-value. Le reclassement en « immeuble de placement » n'est possible qu'en cas de changement d'usage justifié par des faits et circonstances objectifs, conformément aux paragraphes 57 et 58 de la

norme IAS 40. Ces changements peuvent inclure :

- la désignation d'un immeuble précédemment occupé par le propriétaire pour la location ;
- la conservation d'un actif initialement destiné à la vente afin de générer des revenus locatifs ;
- la réaffectation d'un immeuble en construction destiné à être occupé par son propriétaire à des fins d'investissement ;
- ou tout autre changement substantiel par rapport à son usage initialement prévu.

Ces changements sont des indicateurs, mais le reclassement dépend également de la stratégie de l'organe de gestion visant à refléter l'intention réelle de conserver l'immeuble pour la génération de revenus locatifs ou la réalisation de plus-values à long terme.

Dans ce cas, l'actif au titre du droit d'utilisation est initialement comptabilisé conformément à la norme IFRS 16, puis évalué à la juste valeur conformément à la norme IAS 40, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat.

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

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

#### D. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de construction, sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Le coût d'acquisition ou de construction inclut tous les coûts directs ainsi que tous les coûts nécessaires pour mettre l'actif en état de marche. Les coûts d'emprunts encourus au titre de la construction des immeubles en cours de construction ou de rénovation sont capitalisés au cours de la période nécessaire permettant de les amener à l'état de fonctionnement pour l'utilisation prévue.

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

Les dépenses de réparations et d'entretien qui ne font que maintenir, et non augmenter, la valeur des immobilisations, sont prises en charges dans le compte de résultat. Le montant amortissable des immobilisations corporelles est amorti sur leur durée d'utilité probable, selon la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité probable de l'actif.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

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

Les amortissements des bâtiments s'appuient sur la méthode des amortissements par composants et s'appliquent essentiellement sur les investissements dans les hôtels et les centres de conférences. La durée d'utilité probable peut varier selon les composants (gros œuvre, façades, installations et techniques) des immeubles.

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

### E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les logiciels acquis. Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (incluant les coûts directement attribuables à la transaction, à l'exclusion des coûts indirects), sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur éventuelles cumulées. Aucun coût de financement n'est inclus dans la valeur d'acquisition des actifs incorporels. Les actifs incorporels sont amortis sur leur durée d'utilité probable, en utilisant la méthode linéaire. Le montant amortissable correspond au coût d'acquisition diminué, le cas échéant, de la valeur résiduelle estimée au terme de la durée d'utilité.

Les durées de vie retenues sont les suivantes :

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

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

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

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

### G. Stocks

Les projets en cours de développement, les biens immeubles acquis ou détenus en vue d'une rénovation importante et les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en stocks (IAS 2 – Stocks) dès lors qu'ils sont détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité ou en cours de production pour une telle vente. Les immeubles en construction qui font l'objet d'un contrat de vente sont présentés sous la dénomination « Immeubles - commandes en cours d'exécution ». Le Groupe est un développeur immobilier et non un constructeur professionnel auquel s'appliquerait IFRS 15 en matière de contrats avec les clients. Les immeubles acquis exclusivement, quelle que soit leur situation locative initiale, en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et/ou commercial, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stocks. Au terme d'une opération de redéveloppement et de repositionnement, l'immeuble est reclassé en immeubles de placement s'il existe des indications probantes attestant un changement d'utilisation.

Ces immeubles sont évalués au plus bas du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cadre d'un processus normal de développement d'un projet immobilier, diminué des coûts estimés à la terminaison et des coûts estimés nécessaires à la vente. Le coût de revient comprend les coûts d'acquisition et les coûts directs et indirects de transformation ou de développement, y compris le cas échéant les coûts d'emprunts. Le montant de toute dépréciation des stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation et toutes les pertes de stocks sont comptabilisées en charges de la période au cours de laquelle la dépréciation ou la perte se produit. Le montant de toute reprise d'une dépréciation des stocks résultant d'une augmentation de la valeur nette de réalisation est comptabilisé comme une réduction du montant des stocks en charges dans la période au cours de laquelle la reprise intervient.

## H. Droits d'usage des contrats de location

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

Les droits d'usage des contrats de location sont évalués initialement à leur coût correspondant à la somme des éléments suivants :

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

## I. Pertes de valeurs sur immobilisations corporelles et incorporelles

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée (par exemple les terrains) ne sont pas amortis et sont soumis à un test annuel de dépréciation. Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'évènements ou de circonstances particulières, le caractère recouvrable de leur valeur comptable est mis en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable de l'actif. La valeur recouvrable d'un actif correspond à sa juste valeur diminuée des coûts de cession ou à sa valeur d'utilité, si celle-ci est supérieure. Aux fins de l'évaluation d'une éventuelle perte de valeur, les actifs sont regroupés en unités génératrices de trésorerie (UGT). Une UGT correspond au plus petit groupe d'actifs générant des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie provenant d'autres actifs ou groupes d'actifs, conformément à IAS 36.

L'identification des UGT se fonde exclusivement sur les entrées de trésorerie générées par les actifs, sans tenir compte des sorties de trésorerie. Lorsque cela est possible, cette évaluation est réalisée sur chaque actif individuellement. Pour les actifs ayant subi une perte de valeur, la reprise éventuelle de la dépréciation est examinée à chaque date de clôture.

## J. Actifs financiers

Les actifs financiers entrant dans le champ d'application d'IFRS 9 sont évalués initialement à leur juste valeur, augmentée, le cas échéant, des coûts de transaction directement attribuables (sauf pour les actifs classés à la juste valeur par le résultat).

Après la comptabilisation initiale, la classification et l'évaluation des actifs financiers dépendent :

- du modèle économique dans lequel l'actif est détenu ;
- des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels (test SPPI), c'est à dire que les flux doivent être constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

Ainsi :

- Coût amorti : les actifs détenus dans un modèle visant à collecter les flux contractuels et satisfaisant au test SPPI sont évalués au coût amorti.
- Juste valeur par les autres éléments du résultat global : les actifs détenus dans un modèle visant à collecter les flux contractuels et à vendre, et satisfaisant au test SPPI, sont évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global.
- Juste valeur par le résultat : les actifs qui ne satisfont pas au test SPPI ou qui sont détenus dans un autre modèle économique sont évalués à la juste valeur par le résultat.

Pour les instruments de capitaux propres, le Groupe peut, à l'acquisition, opter de manière irrévocable pour une évaluation à la juste valeur par les autres éléments du résultat global. À défaut, ils sont évalués à la juste valeur par le résultat.

### **K. Créances commerciales et autres actifs liés aux opérations**

Les créances sont comptabilisées lors de leur première reconnaissance à leur valeur nominale, puis évaluées au coût amorti, c'est-à-dire à la valeur actualisée des flux de trésorerie à recevoir (sauf lorsque l'effet de l'actualisation n'est pas significatif), conformément à la norme IFRS 9.

Une provision pour pertes de crédit attendues est constituée dès la première comptabilisation de la créance, selon la méthode simplifiée des expected credit loss (ECL) prévue par la norme.

Cette provision reflète les pertes attendues sur la durée de vie des créances, en utilisant des informations historiques, actuelles et prospectives (y compris des facteurs macroéconomiques).

L'évaluation est réalisée de manière collective à l'aide d'une matrice de provisionnement basée sur l'ancienneté des créances et ajustée en fonction des perspectives économiques.

Les créances présentant un risque de crédit significativement accru ou en défaut font l'objet d'une analyse individuelle.

La provision est réexaminée à chaque date de clôture sur la base des informations disponibles et des perspectives économiques.

Les charges payées d'avance et les produits acquis sont repris en tant qu'autres actifs liés aux opérations.

### **L. Instruments financiers dérivés**

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, options caps, options floors) pour gérer son exposition au risque de taux d'intérêt lié à ses activités de financement.

Les dérivés sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, puis réévalués à leur juste valeur à chaque date de clôture.

Le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture au sens d'IFRS 9. Par conséquent, toutes les variations de juste valeur des instruments dérivés sont comptabilisées immédiatement en résultat financier.

Les instruments dérivés sont présentés en actifs ou passifs courants ou non courants en fonction de leur maturité résiduelle.

### **M. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités, les dépôts bancaires à vue et les placements à très court terme présentant une échéance de trois mois ou moins à compter de leur date d'acquisition par le Groupe, et présentant un risque négligeable de variation de valeur.

Les découverts bancaires figurent au bilan dans les dettes financières en passif courant.

### **N. Capital**

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

### **O. Dettes financières**

Les dettes financières sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement attribuables. Ces coûts sont intégrés dans le calcul du coût amorti et sont amortis sur la durée de l'obligation selon la méthode du taux d'intérêt effectif, conformément à l'IFRS 9 §5.1.1.

Ces dettes sont ensuite évaluées au coût amorti, c'est à dire à la valeur actualisée des flux de trésorerie à payer (sauf lorsque l'effet de l'actualisation n'est pas significatif). Tout écart entre le montant initial (y compris les coûts de transaction) et la valeur de remboursement est comptabilisé en résultat sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières sont classées en passifs courants, sauf lorsque leur échéance dépasse douze mois ou lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de différer le règlement de la dette d'au moins douze mois après la date de clôture. Dans ce cas, ces obligations sont classées en passifs non courants.

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

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

aux droits d'usage des contrats de location ».

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

L'évaluation initiale des paiements futurs du contrat comprennent :

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

A chaque période de clôture les dettes sont réévaluées en :

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

## Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

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

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

## R. Impôts sur le résultat

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

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

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

Le Groupe réalise certaines transactions de ventes d'immeubles de placement par conventions de ventes d'actions qui ne sont pas taxées selon la réglementation fiscale belge. En conséquence, le Groupe ne comptabilise aucun impôt différé passif au titre de la différence temporelle provenant de l'accroissement entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles de placement logés dans des sociétés dont il est probable que la vente future interviendra à travers une cession non imposable d'actions. Comme indiqué sous la rubrique « Immeubles de placement », la réduction probable de prix liée à cette latence fiscale est déduite de la juste valeur des immeubles concernés.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

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

## S. Avantages du personnel

### I. Avantages à court terme

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

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

### II. Avantages postérieurs à l'emploi

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

Le plan est un engagement de pension avec rendement garanti sur les réserves par l'assureur jusqu'à l'âge terme prévu dans le règlement de pension. Les investissements avant 2004 pouvaient être faits – par choix individuel – dans un mode de financement avec rendement garanti (Branche 21) ou sans (Branche 23 ou fonds d'investissement).

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

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

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

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

Le rendement minimum sera calculé au moment de la sortie

de l'individu et sera gelé à ce moment.

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

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

### III. Indemnités de départ

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

## T. Provisions

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

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

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

## U. Contrats de location

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

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

Lorsque le groupe intervient en tant que preneur dans un contrat de location portant sur un actif répondant à la définition d'une immobilisation corporelle, le droit d'usage de ce contrat de location est classé dans la rubrique «

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

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

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

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

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

## V. Reconnaissance des revenus

### I. Revenus locatifs et de gestion d'immeuble

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

### II. Revenus de cessions d'immeubles

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

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

Les revenus sont reconnus dans la mesure où ils peuvent être considérés comme définitivement acquis et mesurés de manière fiable, sous déduction de toutes les charges raisonnablement prévisibles liées aux obligations qui restent assumées par le Groupe à l'égard de l'acquéreur, notamment en rapport avec la construction et la commercialisation de l'immeuble.

La quote-part du revenu qui se rapporte au terrain comme élément séparable est reconnue immédiatement en résultat si le transfert à l'acquéreur du contrôle et/ou des risques et avantages liés au terrain est substantiellement réalisé et qu'une partie identifiable des revenus peut lui être attribuée. La quote-part terrain est alors évaluée suivant les paramètres du marché (juste valeur) et du contrat. La partie des revenus, attribuable à la construction (conjointement au terrain si ce dernier ne représente pas un élément séparable de la transaction), est constatée en résultat selon l'état d'avancement des travaux ou à l'achèvement, selon que les risques et avantages sont transférés à l'acquéreur pendant ou à l'issue de la construction. La reconnaissance des revenus à l'avancement, dans le cadre d'une vente de biens, suppose un transfert continu des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours au fur et à mesure que la construction progresse.

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

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

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

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

Les produits de cession d'immeubles comprennent le montant de la contrepartie fixé contractuellement ainsi que les montants variables tels que les modifications de travaux, réclamations et primes de performance.

Conformément à IFRS 15, ces montants variables ne sont reconnus en produits que dans la mesure où il est hautement probable qu'aucun recul significatif du montant cumulé des produits reconnus ne surviendra lorsque l'incertitude sera levée.

Les coûts d'un tel contrat comprennent les coûts directement liés au contrat concerné, les coûts attribuables à l'activité de contrats en général et qui peuvent être affectés au contrat et tous autres coûts qui peuvent être spécifiquement imputés au client selon les termes du contrat. Sont exclus des coûts, les coûts de vente, les coûts d'administration générale et les frais de recherches et de développement dans la mesure où ces derniers ne sont pas spécifiquement remboursables par le client. S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépassera le total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

## W. Information sectorielle

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

## X. Tableau des flux de trésorerie

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

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

Les flux de trésorerie générés par l'activité opérationnelle sont les flux des principales activités génératrices de

produits et autres activités qui ne sont ni d'investissement, ni de financement. Ils se rapportent aux :

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

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

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

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

- entrées et sorties de trésorerie provenant de l'augmentation et diminution des emprunts bancaires, des

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

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

### Y. Modification des principes comptables

Il n'y a eu aucune modification des principes comptables durant l'exercice 2025.

## NOTE 3 : GESTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Groupe est exposé à divers risques et incertitudes inhérents à l'évolution du secteur de la promotion immobilière et de la location immobilière, ainsi qu'à celle de la conjoncture générale et du secteur financier. Ces risques et incertitudes peuvent avoir une incidence défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

### A. Risques et incertitudes liés à la situation économique générale

L'évolution de la situation économique mondiale sur le marché où le Groupe détient des actifs ou envisage d'en développer peut avoir un impact défavorable important sur la valeur de son portefeuille immobilier, sa stratégie de développement et, en fin de compte, ses perspectives de croissance.

Depuis 2022, divers facteurs tels que l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à l'augmentation des rendements immobiliers. Il en résulte une perte de valeur générale de l'immobilier et une recherche d'autres opportunités par les investisseurs. Le développement est également devenu plus coûteux en raison, entre autres, de la hausse des coûts de construction et des coûts de financement.

Le ralentissement économique général entraîne également une baisse de la demande, par exemple pour les bureaux. Cela se traduit par une augmentation des taux de vacance dans les portefeuilles existants et par des difficultés à louer ou à vendre de nouveaux projets.

Au cours des dernières années cela a eu un impact négatif sur la valeur du portefeuille immobilier et sur les perspectives de croissance du groupe.

Le groupe Banimmo tente de réduire cet impact en limitant le nombre de projets spéculatifs (construction sans contrat de location ou de vente préalablement conclu).

Il faut bien sûr attendre de voir quelles seront les conséquences de la situation géopolitique actuelle sur les facteurs économiques.

### B. Risques opérationnels du marché immobilier

Le résultat du groupe Banimmo dépend de sa capacité à

vendre ou à louer des actifs à un prix permettant de générer une marge bénéficiaire qui tienne compte de l'ensemble des coûts directs et indirects y afférents.

Ce résultat peut donc varier sensiblement d'une année à l'autre et dépend de la capacité du groupe à mener à bien des projets et à trouver des acheteurs ou des locataires dans un délai permettant une optimisation élevée de ces actifs.

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

- Des actifs loués qui assurent une rentabilité actuelle et supportent en grande partie les coûts fixes ;
- Des projets d'actifs déjà commercialisés (pré-vendus ou pré-loués) qui garantissent une rentabilité future ;
- Projets d'actifs à commercialiser qui prévoient une rentabilité future probable.

#### **a) Risque de changement de circonstances**

Pour ses développements, et pour chaque dépense y afférente, le Groupe procède à une analyse détaillée des conditions économiques dans lesquelles le projet serait mis sur le marché. Cette analyse est basée sur une estimation complète de la valeur du bâtiment, de la valeur locative, de la valeur marchande, de l'intérêt du marché pour la vente ou la location, etc., afin de déterminer le rendement potentiel sur investissement.

La réalité pourrait s'écarter de l'estimation et avoir des conséquences négatives directes sur le résultat opérationnel et indirectes sur le résultat financier, le ratio d'endettement, la situation financière générale du Groupe et sa capacité à développer de nouveaux projets.

Afin d'éviter de tels risques et incertitudes, le groupe Banimmo sélectionne ses projets avec prudence, s'entoure en interne et en externe des meilleures compétences et procède à un arbitrage de chaque estimation pour chaque projet.

Il devient plus important, pour les projets de plus grande envergure composés de sous-projets, de revoir régulièrement les hypothèses et estimations précédemment formulées et, si nécessaire, d'ajuster les projets.

En outre, chaque projet fait l'objet d'un processus d'approbation préalable strict et d'un suivi continu pendant la période de développement, ce qui permet de détecter rapidement tout écart par rapport au budget.

Chaque projet est développé dans le cadre d'une étude de faisabilité approuvée par le Conseil d'administration. Les paramètres de l'étude de faisabilité comprennent à la fois les revenus attendus, les coûts budgétés et le calendrier. Les coûts sont suivis en détail dans le rapport de contrôle des coûts qui est régulièrement présenté au comité d'audit et des risques et au conseil d'administration. En cas d'écarts dus à l'évolution du marché immobilier (par exemple, prix de location/vente prévus, augmentation

des coûts de construction), l'étude de faisabilité est, si nécessaire, adaptée et réapprouvée par le conseil d'administration.

Afin de limiter le risque d'augmentation des coûts de construction, des contrats à prix fixes sont conclus autant que possible avec les entrepreneurs et les sous-traitants. De même, les prix de vente et de location seront liés à des indices de révision des coûts de construction ou à des indices généraux pendant le développement des projets.

#### **b) Risque lié au temps**

Les développements sont également soumis au risque de retards qui pourraient entraîner un report de la réalisation du résultat et, par conséquent, un dépassement des budgets, une perte ou une diminution du résultat attendu et la perte de locataires ou d'un acheteur potentiel de l'actif. Le retard peut être causé par un grand nombre de facteurs externes tels que les conditions météorologiques, la situation politique, l'environnement social (conflit, maladie, accident, etc.) chez les sous-traitants, la solvabilité des sous-traitants, une pénurie de matériaux et d'équipements de construction, la constatation d'erreurs et de défauts dans la construction ou des retards de livraison.

De plus, le processus d'obtention des permis prend aujourd'hui beaucoup plus de temps et comporte un risque accru de recours.

Afin de limiter au maximum ce risque, le Groupe prend des précautions internes et externes. Un processus de contrôle interne permet de suivre strictement le planning, éventuellement en combinaison avec un suivi par des chefs de projet externes. Le Groupe négocie des contrats dans lesquels il fait porter aux sous-traitants et aux prestataires de services la responsabilité de tout retard causé par leur faute.

Les garanties données au client en matière de délais sont imposées aux entrepreneurs de manière back-to-back.

#### **c) Risques environnementaux**

Les actifs immobiliers et les développements immobiliers du Groupe sont soumis à la législation environnementale en matière de qualité de l'air, du sol et de l'eau, de substances dangereuses ou toxiques, de santé et de sécurité. Le Groupe est donc exposé au risque de violation, d'interprétation erronée, d'informations incorrectes ou de non-respect de cette réglementation, mais aussi au risque de responsabilité (partagée) en cas de pollution, de danger, d'accident ou d'amende.

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

Le portefeuille ne comporte pas de présence significative de sols pollués ou d'autres éléments ayant un impact sur l'environnement qui pourraient donner lieu à de tels risques.

#### **d) Risques de crédit et de solvabilité**

Les immeubles loués par le groupe sont soumis à divers risques liés aux locataires, notamment : l'insolvabilité, la faillite ou la disparition des locataires, la détérioration des surfaces louées, les sinistres, l'utilisation abusive, l'équipement, les conflits entre locataires, le non-respect de la législation par le locataire, etc.

Compte tenu de la large diversification de son portefeuille, le groupe ne court pas de risque significatif de concentration de crédit sur certains clients.

Les garanties bancaires fournies couvrent généralement 6 mois de loyer. De cette manière, les loyers attendus ne sont pas entièrement couverts.

Le Groupe se prémunit contre ces risques en s'informant, avant chaque location, de la solvabilité des candidats locataires, mais aussi en communiquant régulièrement avec les locataires existants afin de détecter tout indice lié aux risques susmentionnés.

La mise à jour permanente d'une balance âgée, qui est également communiquée au Comité d'audit et des risques, permet de réagir rapidement aux retards de paiement et aux éventuels problèmes rencontrés par les locataires.

Le risque de défaut de paiement ou « taux de défaut », c'est-à-dire la mesure dans laquelle les clients ne sont pas en mesure de respecter leurs obligations de paiement, est faible (voir note 10).

#### **e) Risques liés à la durabilité**

Le rapport d'impact décrit en détail dans quelle mesure les projets sont conformes ou non à la législation actuelle et aux objectifs futurs en matière de durabilité. Les outils et indicateurs de performance clés (KPI) nécessaires ont été mis en place pour mesurer la conformité de tous les projets aux objectifs fixés. Cela vaut tant pour les exigences nationales ou régionales (valeurs E, performances énergétiques, etc.) que pour les exigences européennes (taxonomie de l'UE) et les exigences commerciales courantes (BREEAM, Well, etc.).

Les analyses nous permettent de conclure qu'il n'y a pas de risques liés à la non-conformité dans le portefeuille.

#### **f) Risques de concentration**

Le portefeuille du groupe se compose en grande partie de deux positions foncières : sa participation dans Grondbank The Loop à Gand et un terrain à Charleroi.

Le portefeuille foncier de The Loop est mixte et comprend, outre des bureaux, des commerces, des hébergements de courte durée, des fonctions publiques, des loisirs et une

importante composante résidentielle. Sur le Veld 12 Oost, par exemple, un projet de développement commercial et peut-être une fonction publique seront lancés.

À Charleroi également, le projet est mixte, avec une majorité de développements résidentiels, mais aussi des commerces et des bureaux.

De cette manière, le potentiel à moyen et long terme est suffisamment diversifié.

Banimmo continuera à se diversifier en examinant de nouvelles opportunités.

### **C. Risques financiers**

#### **a) Risques liés à l'obtention de financements**

Le groupe Banimmo court un risque de liquidité et de crédit qui pourrait entraîner un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou de résiliation de ses contrats de crédit en cours, ou en cas d'impossibilité d'obtenir de nouveaux financements ou de respecter ses obligations à l'échéance. Pour chaque projet de développement ou d'investissement, le Groupe s'efforce de s'assurer de la disponibilité de ressources financières suffisantes jusqu'à l'achèvement ou la commercialisation du projet. Ces financements peuvent être tant internes qu'externes, y compris ceux de son actionnaire de référence « Patronale Life ».

Au 31 décembre 2025, le financement du Groupe repose sur :

- des lignes de crédit bancaire d'une valeur nominale totale de € 58,0 millions ;
- un emprunt subordonné auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life d'une valeur nominale totale de € 15,0 millions ;
- une ligne de crédit auprès de l'actionnaire de référence Patronale Life d'une valeur nominale totale de € 33,8 millions.

Le ratio d'endettement net du Groupe s'élève à 52,23% du total du bilan fin 2025.

Au 31 décembre 2025, la majeure partie du financement était à court terme. En outre, près de la moitié de celui-ci était financé par l'actionnaire majoritaire.

Au premier trimestre 2026, une nouvelle ligne de crédit de € 27 millions a été obtenue pour les bâtiments NETWORKS Gent ONE & TWO pour une période de 5 ans. La ligne de crédit de € 40 millions pour le financement de NETWORKS Gent ATMOS et du bâtiment pour Farys sera remboursée en 2026 grâce au produit de la vente du bâtiment pour Farys. De cette manière, les financements à court terme seront limités à ceux accordés par l'actionnaire majoritaire, qui continue à soutenir le Groupe.

Le Groupe Banimmo souhaite néanmoins continuer à diversifier ses sources de financement, notamment par le biais de financements de projets et le refinancement de certains immeubles et terrains existants.

### b) Risque de taux

En 2025, la majorité des financements du Groupe sont contractés à taux variable, exposant le Groupe au risque de fluctuation des taux d'intérêts. Afin de limiter cette volatilité, les crédits à un taux variable ayant une échéance d'origine à long terme font généralement l'objet de produits de couverture appropriés (tels que des instruments dérivés de type swaps de taux), permettant de sécuriser tout ou partie du coût futur de financement.

La politique du Groupe consiste à évaluer systématiquement les conditions de marché ainsi que l'opportunité de recourir à une couverture, afin d'assurer une gestion optimale du risque de taux d'intérêts.

L'impact potentiel d'une variation des taux sur les charges financières et sur la juste valeur des instruments de couverture est présenté en note 25.

Une conséquence indirecte de la hausse des taux d'intérêt est l'augmentation des rendements immobiliers attendus.

Ce phénomène généralisé est connu depuis 2023 et se traduit par une baisse des valorisations immobilières, une augmentation des coûts de développement (y compris les coûts de financement) et une réduction des marges. Cette situation est en partie compensée par une augmentation des loyers, mais ce rattrapage est de longue haleine.

### c) Risque de change

Le Groupe n'est actuellement pas exposé à des risques de change, car toutes ses activités se déroulent dans la zone euro.

## D. Risques liés aux participations associées et aux coentreprises

Depuis plusieurs années, Banimmo est associé à d'autres groupes financiers et/ou d'investissement immobilier. Pour Banimmo, l'objectif de ces associations est le suivant :

- réaliser des projets de grande envergure dont les risques financiers sont partagés avec d'autres investisseurs (par exemple, Grondbank The Loop) ;
- réaliser des développements immobiliers dans lesquels les autres investisseurs ont une compétence dans le domaine financier et/ou immobilier.

Outre l'apport de capitaux propres, Banimmo finance ces participations associées et coentreprises au moyen d'avances subordonnées aux dettes accordées à ces entreprises par les institutions financières. Dans ce contexte, le caractère recouvrable des avances accordées par Banimmo à ces entreprises dépend de la rentabilité

du projet immobilier. La valeur de vente du projet doit permettre non seulement le remboursement des prêts accordés par les institutions financières, mais aussi le remboursement des avances par Banimmo (et les autres actionnaires). Pour évaluer le caractère recouvrable de ces avances, la direction de Banimmo doit estimer la valeur future de ces projets et, par conséquent, formuler des hypothèses sur les coûts de construction, la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels aucun permis de construire n'a encore été obtenu), la valeur locative et les conditions de vente.

Le montant brut des prêts d'actionnaires en cours à ces entités est présenté à la page 130 (note 32). Aucune perte de crédit n'est attendue. Il n'y a pas d'autres risques significatifs liés aux coentreprises et aux entreprises associées.

## E. Risques concrets

### a) Risque lié à la situation locative du portefeuille locatif existant

Le climat économique actuel, la situation géopolitique et le niveau des taux d'intérêt peuvent amener les entreprises à demander un report ou une suspension de loyer, une réduction de la surface louée ou une renégociation des conditions à la fin du bail.

Le portefeuille locatif de Banimmo a jusqu'à présent été épargné de ces conséquences. En effet, la majeure partie du portefeuille, à savoir les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO, Raket 40 (locataire Electrolux), Da Vinci H5 (locataire Equans), Da Vinci H3 (Commission européenne) et une partie substantielle de NETWORKS Forest, est louée à long terme.

Il est vrai que le renouvellement du bail d'Electrolux à Raket 40 jusqu'en 2035 prévoit une réduction de la surface louée. NETWORKS Forest risque également de connaître une augmentation du taux de vacance à partir de 2028. Des études sont en cours pour déterminer comment rendre le bâtiment plus durable afin de conserver les locataires existants et d'en attirer de nouveaux.

Le locataire Equans à DaVinci H5 ne renouvellera pas son contrat en 2029. Des efforts sont en cours pour trouver un acheteur pour le bâtiment.

### b) Risque de difficulté à louer les surfaces vacantes du portefeuille locatif existant

En raison de la situation économique susmentionnée, on s'attend à une pression sur le taux d'occupation, en particulier pour les bâtiments qui ne sont pas « core », c'est-à-dire les bâtiments plus anciens situés dans des emplacements de second ordre. Lors d'une offre croissante

de bâtiments « core » dans un marché en contraction, cela rendra encore plus difficile la location des surfaces vacantes existantes. Pour Banimmo, cela se limite principalement aux 2.510 m<sup>2</sup> de bureaux vacants à NETWORKS Forest et aux 2.586 m<sup>2</sup> de bureaux (à partir du 1/06/2026) à RAKET 40. Comme indiqué précédemment, des études sont en cours pour déterminer comment rendre le bâtiment NETWORKS Forest plus durable afin d'attirer de nouveaux locataires.

Le projet de bureaux NETWORKS Gent Atmos (5 bâtiments, 16.666 m<sup>2</sup>) récemment achevé n'est actuellement loué qu'à 8%. Malgré un taux de vacance limité et une offre restreinte de nouveaux bureaux durables à Gand, la demande de nouveaux bureaux s'est pratiquement arrêtée en 2025. Maintenant que les premiers signes d'une reprise de la demande se font sentir, on espère que les bâtiments immédiatement disponibles pourront être loués.

### **c) Risque lié à la location ou à la vente de projets en cours de développement**

Tant en matière de location que d'investissement, les immeubles « core » continueront d'attirer au détriment des immeubles « non core ». Il est probable qu'un certain nombre d'entreprises opteront également pour ce type d'immeubles en raison de leur durabilité et de leur confort. Un projet spéculatif a récemment été développé chez Banimmo : NETWORKS Gent ATMOS est un projet de 5 nouveaux bâtiments de qualité. Ces bâtiments répondent aux critères des bâtiments « core », c'est-à-dire des bâtiments modernes, sûrs et durables (basse consommation d'énergie à passifs, BREEAM Outstanding, conformes à la taxonomie européenne) situés dans un très bon emplacement.

Deux des 5 bâtiments sont proposés à la vente. Tout comme pour la location, la demande est actuellement faible, mais elle a augmenté début 2026 par rapport à 2025.

D'autres développements non spéculatifs sont en cours de préparation à Gand et à Charleroi. Il s'agit de commerces de détail, d'un hôtel, d'un bâtiment multifonctionnel à caractère public et de développements résidentiels. Ces destinations souffrent moins de la situation économique dont est victime le marché des bureaux. On constate donc un intérêt accru pour ces produits.

### **d) Risque de vente des immeubles loués en portefeuille**

Les immeubles loués Raket 40 à Haren et DVH5 sur la Schiphollaan à Evere sont activement mis en vente, à des conditions conformes au marché et alignées sur les justes valeurs actuelles. Il est vrai que la liquidité des immeubles de bureaux existants et anciens dans la périphérie bruxelloise est très faible et qu'il faut s'attendre à un long processus avec un nombre limité de candidats. En attendant, ces immeubles génèrent des revenus locatifs et contribuent au résultat.

Dans la note 11 nous commentons sur les incertitudes d'estimation potentielles qui risquent d'entraîner un ajustement matériel de la valeur comptable au cours de l'exercice suivant.

## NOTE 4 : ESTIMATIONS COMPTABLES ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

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

- La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 2 (point c) des états financiers. Pour l'arrêté du 31 décembre 2025, l'expert retenu est Stadim. Les autres estimations comptables utilisées par le Groupe pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont les suivantes :
  - une quotité forfaitaire de frais d'actes de 2,5 %, validés par l'expert ;
  - une latence fiscale existante dans le cadre de conventions par ventes d'actions est déterminée au cas par cas en fonction des tendances du marché immobilier.

- Note de l'expert Stadim :

### Material valuation uncertainty

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

*could have a material effect on the valuation, the RICS Red Book requires a valuer to draw attention to this, indicating the cause of the uncertainty and the degree to which this is reflected in the reported valuation.*

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

- Les stocks sont évalués, par le management, au plus faible de leur coût d'acquisition ou de construction et de la valeur nette de réalisation probable en y intégrant les coûts des travaux restant à réaliser pour pouvoir vendre l'actif. Un test de parité est pratiqué à chaque clôture afin de déterminer une réduction de valeur éventuelle. En cas de doute un expert indépendant est nommé. Dans la note 11 nous commentons sur les incertitudes d'estimation potentielles qui risquent d'entraîner un ajustement matériel de la valeur comptable au cours de l'exercice suivant.
- La valorisation des participations dans des coentreprises et des entreprises associées ainsi que des autres éléments de l'actif directement liés à ces participations est faite, par le management, en tenant compte de l'évaluation des actifs et passifs identifiables sous-jacents. Ces actifs et passifs sous-jacents sont évalués, par le Management, selon les mêmes estimations que celles retenues pour les actifs et passifs du groupe, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement, des stocks, des immobilisations financières et des actifs destinés à la vente (voir note 3).
- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés sur un bénéfice imposable dans un horizon prévisible ;
- Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question ainsi que de sa valeur résiduelle au terme de cette durée d'utilité ;
- Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

**Méthodes et hypothèses employées pour déterminer les justes valeurs, par types de techniques utilisées :****31/12/2025**

<b>ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>Valeurs comptables</b>			<b>Justes valeurs</b>		
(en € 000)	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	<b>Total</b>	Hiérarchie de la juste valeur	<b>Total</b>
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	9	3 301	-	-	3 301	niveau 3	3 301
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	1 140	1 140	niveau 2	1 140
Clients et créances rattachées	10	-	-	3 521	3 521	niveau 2	3 521
Autres créances (1)	10	-	-	105	105	niveau 2	105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	3 443	3 443	niveau 1	3 443
<b>TOTAUX</b>		<b>3 301</b>	<b>-</b>	<b>8 209</b>	<b>11 510</b>		<b>11 510</b>

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

A comparer à l'année précédente :

**31/12/2024**

<b>ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>Valeurs comptables</b>			<b>Justes valeurs</b>		
(en € 000)	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs en juste valeur par les autres éléments du résultat global	Actifs au coût amorti	<b>Total</b>	Hiérarchie de la juste valeur	<b>Total</b>
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	9	2 940	-	-	2 940	niveau 3	2 940
Autres actifs financiers courants et non courants	9	-	-	1 158	1 158	niveau 2	1 158 <sup>(2)</sup>
Clients et créances rattachées	10	-	-	3 737	3 737	niveau 2	3 737
Autres créances (1)	10	-	-	367	367	niveau 2	367
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	-	-	3 035	3 035	niveau 1	3 035 <sup>(2)</sup>
<b>TOTAUX</b>		<b>2 940</b>	<b>-</b>	<b>8 297</b>	<b>11 237</b>		<b>11 237</b>

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

(2) Reclassement d'un placement financier

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, une erreur de classification a été identifiée dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024.

Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les « Actifs financiers courants » dans la rubrique « Prêts à court terme ».

Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

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

Les tableaux ci-dessous présentent des montants non actualisés.

## 31/12/2025

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Notes	Passifs en juste valeur	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	12	-	-	-	niveau 2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	58 308	58 308	niveau 2	58 308
Emprunts auprès des entreprises liées	15	-	15 438	15 438	niveau 2	15 297
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	15	-	33 959	33 959	niveau 2	33 819
Dépôts de garantie	18	-	129	129	niveau 2	129
Instruments financiers dérivés	15	88	-	88	niveau 2	88
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	-	-	3 906	3 906	niveau 2	3 906
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	18	-	12 914	12 914	niveau 2	12 914
<b>TOTAUX</b>		<b>88</b>	<b>124 653</b>	<b>124 742</b>	<b>niveau 2</b>	<b>124 461</b>

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

A comparer à l'année précédente:

## 31/12/2024

PASSIFS FINANCIERS		Valeurs comptables			Justes valeurs	
(en € 000)	Notes	Passifs en juste valeur	Passifs au coût amorti	Total	Hiérarchie de la juste valeur	Total
Emprunts obligataires	12	-	36 819	36 819	niveau 2	36 819
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	-	27 861	27 861	niveau 2	27 861
Emprunts auprès des entreprises liées	15	-	15 622	15 622	niveau 2	15 622
Dépôts de garantie	18	-	120	120	niveau 2	120
Instruments financiers dérivés	15	123	-	123	niveau 2	123
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	-	-	4 452	4 452	niveau 2	4 452
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	18	-	13 186	13 186	niveau 2	13 173
<b>TOTAUX</b>		<b>123</b>	<b>98 060</b>	<b>98 183</b>	<b>niveau 2</b>	<b>98 170</b>

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

## PASSIFS FINANCIERS

Échéances au 31/12/2025

(en € 000)	2026	2027	2028	2029	2030	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	56 558	500	500	500	250	-
Emprunts auprès des entreprises liées	15 438	-	-	-	-	-
Lignes de crédit auprès des entreprises liées	33 959	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	129	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	88	-	-	-	-	-
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	498	468	409	390	373	1 767
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	12 914	-	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>119 584</b>	<b>968</b>	<b>909</b>	<b>890</b>	<b>623</b>	<b>1 767</b>

A comparer à l'année précédente :

## PASSIFS FINANCIERS

Échéances au 31/12/2024

(en € 000)	2025	2026	2027	2028	2029	+ de 5 ans
Emprunts obligataires	36 819	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 581	24 530	500	500	500	250
Emprunts auprès des entreprises liées	622	15 000	-	-	-	-
Dépôts de garantie	120	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés			123			
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de construction	547	522	498	468	409	2 008
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	13 186	-	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>52 874</b>	<b>40 052</b>	<b>1 121</b>	<b>968</b>	<b>909</b>	<b>2 258</b>

Hiérarchie de la Juste Valeur :

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

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

En 2019, le Groupe a contracté auprès de son actionnaire de référence Patronale Life une ligne de crédit de € 15,0 millions entièrement tirée compris dans la rubrique « Autres emprunts financiers ».

Caractéristiques : taux fixe 5%, intérêts payables annuellement le 1er juin, remboursement du principal le 1er juin 2026. Au 31 décembre 2025, les intérêts courus depuis le 1er juin 2025 s'élèvent à € 0,44 million. La valeur comptable totale

s'élève ainsi à € 15,44 millions.

Conformément à IFRS 13, la juste valeur est calculée en actualisant les flux futurs au moyen d'un taux de marché reflétant le taux sans risque, la marge de crédit et un ajustement de liquidité. Compte tenu des indications des conditions de marché observables à fin 2025, un taux d'actualisation de 7,105% a été retenu.

Sur base de ce taux, la juste valeur de ligne de crédit est estimée à € 15,30 millions à comparer à sa valeur comptable de € 15,44 millions.

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

### **Certificats fonciers Atlantic House**

Les conditions contractuelles de ces certificats donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie ne correspondant pas uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû puisque ces versements dépendent de la rentabilité de l'actif sous-jacent. En application de la norme IFRS 9, ces certificats Atlantic House ne sont donc considérés ni comme actifs financiers devant être évalués au coût amorti, ni comme actifs financiers devant être évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Par conséquent, les certificats Atlantic House ont été comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net (soit un produit financier de € 0,36 millions en 2025).

## **NOTE 5 : INFORMATION SECTORIELLE**

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

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

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

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

## Secteurs géographiques

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

Secteurs géographiques au 31.12.2025 (en € 000)	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Revenus locatifs des immeubles de placement	2 778	-	3 115	-	5 893
Charges locatives des immeubles de placement	- 560	-	- 162	-	- 722
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de placement</b>	<b>2 218</b>	<b>-</b>	<b>2 953</b>	<b>-</b>	<b>5 171</b>
Revenus locatifs des immeubles de stock	1 584	-	-	-	1 584
Charges locatives des immeubles de stock	- 127	-	-	-	- 127
<b>Revenus locatifs nets des immeubles de stock</b>	<b>1 457</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 457</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DES IMMEUBLES</b>	<b>3 675</b>	<b>-</b>	<b>2 953</b>	<b>-</b>	<b>6 628</b>
Honoraires et commissions de gestion	8	-	236	-	244
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	930	-	- 998	-	- 68
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur droits d'utilisation immobiliers	- 370	-	-	- 56	- 426
(Dotations) et reprises de réductions de valeur sur immeubles de stock	1 912	- 34	-	-	1 878
Autres charges et produits opérationnels	- 64	- 7	- 5	- 2	- 78
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>6 091</b>	<b>- 41</b>	<b>2 186</b>	<b>- 58</b>	<b>8 179</b>
Charges administratives				-4 452	-4 452
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL PAR SECTEUR</b>	<b>6 091</b>	<b>- 41</b>	<b>2 186</b>	<b>-4 510</b>	<b>3 726</b>
Charges financières nettes					-3 514
Charges d'actualisation sur les dettes liées aux droits d'utilisation immobiliers					- 301
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées					- 206
Résultat sur autres actifs financiers					360
Impôts					- 12
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>					<b>52</b>
Résultat des activités non poursuivies					-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>					<b>52</b>

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

Les autres informations relatives à l'exercice 2025 ventilées par secteur géographique sont :

(en € 000) au 31 décembre 2025	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Acquisitions d'immeubles de placement	337	-	4 299	-	4 636
Amortissements sur droits d'utilisation immobiliers	- 371	-	-	-	- 371
Acquisitions d'immeubles en stock	22	55	20 745	-	20 822
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	50	50
Charge d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	- 25	- 25
Amortissements sur droits d'utilisation des immobilisations corporelles	-	-	-	- 56	- 56

Le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels par secteur géographique au 31 décembre 2025 :

(en € 000) au 31 décembre 2025	Bruxelles	Wallonie	Flandre	Non affecté	Total
Immeubles de placements	26 161	-	78 889	-	105 050
Droits d'utilisation immobiliers	3 762	-	-	-	3 762
Immeubles de stock	21 862	6 227	40 651	-	68 740
Coentreprises et entreprises associées	-	-	4 890	-	4 890
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	258	258
<b>ACTIFS SECTORIELS</b>	<b>51 785</b>	<b>6 227</b>	<b>124 430</b>	<b>258</b>	<b>182 700</b>
Autres actifs	-	-	-	-	16 936
<b>ACTIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199 636</b>
Dettes financières	2 750	-	23 530	81 431	107 711
Dettes liées aux droits d'usage des contrats de location	-	3 906	-	-	3 906
Provisions	65	-	-	29	94
<b>PASSIF SECTORIEL</b>	<b>2 815</b>	<b>3 906</b>	<b>23 530</b>	<b>81 460</b>	<b>111 711</b>
Fonds propres	-	-	-	-	70 315
Autres passifs	-	-	-	-	17 610
<b>PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199 636</b>

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les passifs sectoriels reprennent les provisions et les dettes financières.

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

## NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>100 482</b>	<b>84 058</b>
Acquisitions	-	-
Dépenses capitalisées	4 636	13 588
Cessions (note 20)	-	-
Gains (pertes) de juste valeur (note 21)	- 68	2 836
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>105 050</b>	<b>100 482</b>

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

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

En 2025, Banimmo n'a réalisé aucune acquisition ou cession d'immeuble de placement.

€ 4,3 millions des dépenses capitalisées se rapportent à la construction des immeubles Tropos, Mesos et Stratos du projet NETWORKS Gent ATMOS. D'autres part, des travaux d'amélioration ont été réalisés sur l'immeuble Networks Forest.

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données d'entrée observables de niveau 2 et des données d'entrées non observables de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur (IFRS 13).

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

Étant donné que l'évaluation repose de manière significative sur des données non observables de niveau 3, la juste valeur des immeubles de placement pris dans leur ensemble est classée au niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur de la norme IFRS 13. L'objectif de l'évaluation de la juste valeur demeure le même, à savoir l'estimation d'un prix de sortie du point de vue d'un intervenant du marché qui détient l'actif. Ainsi, les données d'entrée non observables reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses concernant le risque.

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

Le portefeuille d'immeubles de placement est évalué au 31 décembre 2025 par les experts indépendants à la juste valeur. Celui-ci ne comprend que des immeubles (Da Vinci H3, Networks Forest, Networks Gent ONE ET TWO, NETWORKS Gent ATMOS bâtiments Tropos, Mesos et Stratos) qui sont des actifs très différents ayant un taux de capitalisation et une valeur

locative spécifique. Etablir une moyenne pondérée des informations quantitatives n'apporterait aucune information au lecteur. De ce fait, pour chaque immeuble nous avons fait varier le taux d'actualisation de 50 points et la valeur locative de 5%.

Une variation positive de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation négative de € 7,8 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 50 points du taux de capitalisation entraînerait une variation positive de € 9,2 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

De même, une variation positive de 5% de la valeur locative entraînerait une variation positive de € 5,4 millions de la juste valeur de ce portefeuille. Une variation négative de 5% de la valeur locative entraînerait une variation négative de € 5,4 millions de la juste valeur de ce portefeuille.

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

Données d'entrée utilisée pour déterminer les justes valeurs :

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 <sup>2</sup> 87,5 €/m <sup>2</sup> - 175 €/m <sup>2</sup> 737.635 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,46% 34 years	3.843 m <sup>2</sup> 86,25 €/m <sup>2</sup> -172,5 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 175 €/m <sup>2</sup> 683.555 € 7,15% 249.409 € 3 years 64% 6,37% 34 years	3.531 m <sup>2</sup> 172,5 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 87,5 €/m <sup>2</sup> - 175 €/m <sup>2</sup> 737.898 € 7,25% 0 € 0 years 100% 6,46% 34 years	3.844 m <sup>2</sup> 86,25 €/m <sup>2</sup> -172,50 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 87,5 €/m <sup>2</sup> - 175 €/m <sup>2</sup> 2.847.175 € 6,50% 3.105.319 € 4,59 years 0,61% 5,80% 34,75 years	14.581 m <sup>2</sup> 85 €/m <sup>2</sup> -170 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 59 €/m <sup>2</sup> - 118 €/m <sup>2</sup> 1.794.471 € 8,25% 1.546.561,00 2,87 years 19,76% 9,29 20,25 years	14.383 m <sup>2</sup> 59 €/m <sup>2</sup> -118 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> -160 €/m <sup>2</sup> 5.492.300 € 7% 0 € 0 years 100% 6,37% 55 years	34.000 m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> -160 €/m <sup>2</sup> 5.492.300 € 7% 0 € 0 years 100% 6,38% 56 years
*Trefond/Long lease		Economical life span	55 years	56 years

## NOTE 7 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 000)	Droits d'usage des contrats de location	Installations techniques, mobilier et ma- tériel roulant	Autres immobi- lisations corporelles	<b>Total</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>				
Valeur d'acquisition	515	1 577	-	2 092
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 237	-1 558	-	-1 795
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>278</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>297</b>
<b>Exercice comptable 2024</b>				
Valeur nette à l'ouverture	278	18	-	297
Acquisitions	-	4	-	4
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 54	- 6	-	- 60
<b>VALEUR NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>224</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>241</b>
<b>Au 31 décembre 2024</b>				
Valeur d'acquisition	515	1 581	-	2 096
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 291	-1 564	-	-1 855
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>224</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>241</b>
<b>Exercice comptable 2025</b>				
Valeur nette à l'ouverture	224	17	-	241
Acquisitions	-	11	-	11
Cessions / désaffectations	-	-	-	-
Transfert entre compte	-	-	-	-
Amortissements	- 56	- 7	-	- 63
<b>VALEUR NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>169</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>190</b>
<b>Au 31 décembre 2025</b>				
Valeur d'acquisition	515	1 592	-	2 107
Amortissements et pertes de valeur cumulés	- 346	-1 571	-	-1 917
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>169</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>190</b>

Les droits d'usage sur les contrats de location dans lesquels le Groupe intervient en tant que preneur portant sur les espaces de bureau (siège social et/ou d'exploitation des sociétés du groupe) et les emplacements de parking y attenants sont classés dans la rubrique « Immobilisations corporelles ». Ces droits d'usage sont valorisés au coût amorti (IFRS 16). En 2024 et 2025 ces droits d'usage se rapportent à la prise en location d'une surface de bureau destinée au siège social de Banimmo dont la prise d'effet date du 1er novembre 2019.

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

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

## NOTE 8 : PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>5 097</b>	<b>5 346</b>
Acquisitions	-	-
Cessions	-	-
Quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 206	- 182
Changement de périmètre de consolidation	-	- 67
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>4 891</b>	<b>5 097</b>
Dont :		
Valeur comptable des titres cotés	-	-
Valeur boursière des titres cotés	-	-

Au 31 décembre 2025, Banimmo détient indirectement l'entreprise associée Grondbank The Loop SA. Cette société est détenue à 25,04% par l'intermédiaire des deux entreprises associées Schoonmeers-Bugten et PDSM (voir organigramme en fin de rapport annuel).

La société Schoonmeers-Bugten et PDSM n'ayant comme seuls actifs des participations dans Grondbank The Loop, leur valeur est nulle, Grondbank The Loop quant à elle a une valeur comptable (quote part du groupe) de € 4,9 millions.

L'entreprise associée Urbanove Shopping Development SA pour une valeur comptable nulle.

### 1. ENTREPRISE ASSOCIÉE GRONDBANK THE LOOP SA : RÉSULTAT NÉGATIF DE € 0,2 MILLION (PART DU GROUPE)

L'entreprise associée Grondbank The Loop a conclu des accords de développement pour Veld 3 Oost et Veld 5 Oost à Gand. La commercialisation du Veld 5 Oost a commencé avec les deux premiers développements qui ont été réalisés (immeubles livrés à Deloitte et à Vlaamse Milieumaatschappij). Par la suite la société Grondbank The Loop a apporté en nature à la société liée Espevelo1 un terrain sur lequel ont été développés et commercialisés les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO, un terrain à la société liée Espevelo2 sur lequel le développement du projet NETWORKS Gent ATMOS comprenant cinq immeubles, ainsi qu'un terrain à la société liée Espevelo3 sur lequel la construction de l'immeuble Farys est en cours de construction (voir note 6 et 11).

Le résultat négatif est dû aux frais de structures de la société et des travaux d'infrastructure.

### 2. ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT SA (URBANOVE) : RÉSULTAT NUL (PART DU GROUPE)

#### a. Plan de réorganisation judiciaire

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

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

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

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

*b. Résumé de la situation financière du groupe Urbanove*

Valeur en quote part 100% (en € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Consolidation
<b>Actifs non courants</b>	-	-	-
<b>Actifs Courants</b>	111	46	157
- dont trésorerie et équivalents de trésorerie	111	46	157
<b>Fonds propres</b>	-2 993	-842	-3 835
<b>passifs non courants</b>	3 098	-	3 098
- dont passifs financiers non courants	3 098	-	3 098
<b>Passifs courants</b>	6	888	894
- dont passifs financiers courants	-	884	884
<b>Charges</b>	31	7	38
- dont amortissements	-	-	-
- dont charges d'intérêts	-	2	2
- dont charges d'impôt sur le résultat	-	-	-
<b>Produits</b>	1	695	696
- dont produits d'intérêts	-	-	-
- dont produits d'impôt sur le résultat	-	-	-
<b>Résultats nets des activités poursuivies</b>	-30	688	658
<b>Résultat net après impôt des activités non poursuivies</b>	-	-	-
<b>Autres éléments du résultat global</b>	-	-	-
<b>Résultat global total</b>	-30	688	658
<b>Pourcentage d'intérêt de Banimmo</b>	48,33%	48,63%	
<b>Résultat Quote part Banimmo ( voir note 8 )</b>	-14	335	320

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

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs- comptes indivi- duels	*	Passifs- comptes indivi- duels	Chiffre d'affaires - comptes individuels	Partici- pation (%)	Valeur de la partici- pation détenue par le groupe	Quote- part du Groupe dans le résultat net (1)
<b>2025</b>									
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 999	NC	351	-	50	148	- 12
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	55	C	-	-			
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	- 144	- 10
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	1	C	290	-			
Grondbank The Loop SA	Belgique	NC	641	NC	-	-	25,04	4 888	- 184
Grondbank The Loop SA	Belgique	C	33 563	C	18 144	-			
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 098	-	48,33	-	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	157	C	894	-			
<b>Quote part dans les coentreprises et entreprises associées</b>								<b>4 891</b>	<b>- 206</b>

Raison sociale (en € 000)	Pays	*	Actifs- comptes indivi- duels	*	Passifs- comptes indivi- duels	Chiffre d'affaires - comptes individuels	Partici- pation (%)	Valeur de la partici- pation détenue par le groupe	Quote- part du Groupe dans le résultat net (1)
<b>2024</b>									
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	NC	1 991	NC	376	-	50	161	- 13
Schoonmeers Bugten SA	Belgique	C	105	C	-	-			
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	NC	1 440	NC	-	-	50	- 134	- 9
Project Development Survey and Management CVBA	Belgique	C	-	C	268	-			
Grondbank The Loop SA	Belgique	NC	642	NC	-	-	50	5 070	- 160
Grondbank The Loop SA	Belgique	C	34 295	C	18 143	-			
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	NC	-	NC	3 236	-	48,33	-	-
Urbanove Shopping Development SA	Belgique	C	347	C	1 189	-			
<b>Quote part dans les coentreprises et entreprises associées</b>								<b>5 097</b>	<b>- 182</b>

\* NC = non courant, C = courant.

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

## NOTE 9 : ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers du Groupe comprennent les éléments suivants :

(en € 000)	2025	2024
Prêts à long terme	490	508
Autres actifs financiers à long terme	-	-
Prêts à court terme*	696	696
Actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	3 301	2 940
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>4 487</b>	<b>4 145</b>

### \*Reclassement d'un placement financier

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, le Groupe a identifié une erreur de classification dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024. Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les « Actifs financiers courants » dans la rubrique « Prêts à court terme ». Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

## A. PRÊTS À LONG TERME

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>508</b>	<b>1 258</b>
Prêts consentis pendant l'exercice	-	2
Remboursements reçus	- 45	- 780
Produits d'intérêts	27	28
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>490</b>	<b>508</b>

En 2025, les prêts à long terme, à hauteur de € 0,49 million (€ 0,50 million en 2024), concernent les avances de trésorerie que Banimmo a consenties aux entreprises associées Schoonmeers-Bugten et PDSM, qui détiennent ensemble l'entreprise associée Grondbank The Loop. Leur évolution s'explique principalement par un remboursement partiel et la capitalisation des intérêts.

## INFORMATIONS SPÉCIFIQUES SUR L'ENTREPRISE ASSOCIÉE URBANOVE ET SA FILIALE

Banimmo détient une créance s'élevant à € 49,5 millions, celle-ci a cependant fait l'objet d'une réduction de valeur totale fin 2016. Banimmo n'a plus aucune exposition sur le groupe Urbanove (voir la note 8 en ce qui concerne la valeur de la participation dans le groupe Urbanove).

## B. PRÊTS À COURT TERME

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>696</b>	<b>46</b>
Prêts consentis pendant l'exercice*	-	650
Remboursements reçus	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>696</b>	<b>696</b>

**\*Reclassement d'un placement financier**

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, le Groupe a identifié une erreur de classification dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024. Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les « Actifs financiers courants » dans la rubrique « Prêts à court terme ». Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

Banimmo n'a consenti aucun nouveau prêt à court terme durant l'année 2025.

Au 31 décembre 2025, comme au 31 décembre 2024, les prêts à court terme se rapportent :

- A des proratas d'intérêts sur les prêts à long terme.
- A un dépôt sur compte à terme d'un montant de € 0,65 million. Ce dépôt à terme est une obligation dans le cadre du covenant de la ligne de crédit sur l'actif Raket 40. Ce compte à terme a pour échéance le 05 janvier 2026 mais est reconduit pour une durée de 1ans.

## C. ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LA JUSTE VALEUR PAR LE RESULTAT

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>2 940</b>	<b>3 081</b>
Acquisitions	-	-
Cessions / remboursements	-	- 23
Profit (perte) de juste valeur comptabilisé en résultat	360	- 118
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>3 301</b>	<b>2 940</b>
Dont actions détenues à court terme	-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LA JUSTE VALEUR PAR LE RESULTAT</b>	<b>3 301</b>	<b>2 940</b>

Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat sont des certificats immobiliers de l'actif Atlantic House situé à Anvers.

Ces certificats font l'objet d'une valorisation à la valeur nette d'investissement calculée par la Banque Degroof-Petercam.

En 2025, cette expertise a fait apparaître une augmentation de la valeur des certificats.

Un gain de juste valeur de € 0,36 million a donc été comptabilisée (une perte de valeur de € 0,12 million en 2024).

Les certificats ont une valeur de € 3,3 millions au 31 décembre 2025 (€ 2,94 millions en 2024).

Les actifs financiers à long terme, repris au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant de € 3,8 millions (€ 3,5 millions en 2024) correspondent à la somme des prêts à long terme de € 0,49 million (€ 0.50 millions en 2024) et des actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat, détenus à long terme de € 3,3 millions (€ 2,9 millions en 2024).

Les actifs financiers à court terme, repris pour un montant de € 0,7 million au bilan au 31 décembre 2025 (€ 0,7 million en 2024) correspondent exclusivement à la somme des prêts à court terme.

## NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS LIES AUX OPERATIONS

Les créances commerciales et autres actifs courants liés aux opérations s'analysent comme suit :

(en € 000)	2025	2024
Créances commerciales brutes	4 443	4 655
Réductions de valeur sur créances douteuses	- 930	- 930
<b>Créances commerciales nettes</b>	<b>3 513</b>	<b>3 725</b>
Comptes de régularisation	742	593
Autres créances	2 092	2 766
<b>CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS LIES AUX OPERATIONS</b>	<b>6 347</b>	<b>7 085</b>
Moins créances commerciales et autres créances non courantes	-1 206	-1 636
Créances commerciales et autres créances courantes	5 140	5 449

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

Les autres créances incluent la T.V.A. à récupérer pour un montant de € 0,3 million en 2025 (€ 0,3 million en 2024) et concernent la T.V.A. à récupérer sur les honoraires liés à la construction des immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS et Farys avant l'intégration des sociétés Espevelo2 et Espevelo3 dans l'unité T.V.A. de Patronale Life.

Les linéarisations sont composées des linéarisations de loyers, honoraires et travaux pour € 1,7 millions (€ 2,1 millions en 2024) portant essentiellement sur les locations les plus récentes de l'immeuble NETWORKS Forest, l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO et l'immeuble DA VINCI H5.

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

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

L'analyse des créances commerciales fait apparaître que les créances commerciales dont la date de paiement est échue représentent un montant de € 0,6 million (€1,1 au 31 décembre 2024) dont € 0,5 million (€1,0 million au 31 décembre 2024) avec un retard de paiement inférieur à 3 mois, le solde de

€ 0,1 million (€0,1 million au 31 décembre 2024) avec un retard de paiement supérieur à 3 mois.

Pour ses créances commerciales locataires, Banimmco estime que le risque de crédit est faible et non matériel vu que le taux de défaut de son portefeuille est historiquement très bas et que le groupe a mis en place une procédure de suivi stricte pour tout retard de paiement.

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>930</b>	<b>930</b>
Réductions de valeur sur créances locataires	-	-
Créances irrécouvrables décomptabilisées durant l'exercice	-	-
Reprises de montants inutilisés	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>930</b>	<b>930</b>

Le cas échéant, la dotation et la reprise des réductions de valeur sur créances douteuses sont comptabilisées en 'Autres charges/ produits opérationnels' (note 22) dans le compte de résultat. Aucune dotation n'a été comptabilisée depuis de nombreuses années, les réductions de valeur se rapportant à d'anciens dossiers non encore finalisés.

## NOTE 11 : STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

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

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

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>46 041</b>	<b>29 256</b>
Acquisitions	-	-
Dépenses capitalisées	20 822	14 733
(Dotations) et reprises de réductions de valeur (note 21)	1 878	2 053
Cessions	-	-
Autres éléments liés aux cessions	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>68 741</b>	<b>46 041</b>

(en € 000)	2025	2024
<b>Prix d'acquisition</b>	<b>74 488</b>	<b>53 666</b>
Réductions de valeur	-5 746	-7 624
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>68 741</b>	<b>46 041</b>

Banimmo a obtenu le 14 mars 2024 un permis pour la construction d'un immeuble de bureaux de 10.318 m<sup>2</sup> avec des laboratoires et des espaces de stockage sur The Loop à Gand. Ce permis est définitif et donc exécutable depuis le 22 avril 2024.

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

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

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

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

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

En 2024, des dépenses d'investissement de € 7,2 millions se rapportent à la construction des immeubles Ionos et Exos du projet NETWORKS Gent ATMOS pour un montant de € 7,2 millions ainsi qu'à l'immeuble Farys décrit ci-dessus pour un montant de € 7,3 millions. Banimmo a également réalisé des dépenses d'investissement sur le terrain à Charleroi pour un montant de € 0,2 million consistant en des frais d'études lié à son développement.

En 2025, des dépenses d'investissements de € 20,8 millions en 2025 se rapportent essentiellement à la poursuite de la construction des immeubles Ionos et Exos du projet NETWORKS Gent ATMOS pour un montant de € 2,3 millions ainsi qu'à l'immeuble Farys décrit ci-dessus pour un montant de € 18,3 millions. Banimmo a également réalisé des dépenses d'investissement pour un montant de € 0,1 million consistant en des frais d'études dans le cadre d'un futur développement sur les terrains détenus par Grondbank The Loop.

## REPARTITION DES VALEURS PAR CATEGORIE

Catégorie	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Valeurs comptables	Justes valeurs	Valeurs comptables	Justes valeurs
Terrains et bâtiments acquis non encore en développement	12 329 175	19 265 363	11 121 451	18 141 549
Projets en développement	39 422 413	49 820 953	18 782 431	30 355 814
Projets achevés	16 989 903	16 989 903	16 137 635	16 137 605
<b>Totaux</b>	<b>68 741 491</b>	<b>86 076 219</b>	<b>46 041 517</b>	<b>64 634 968</b>

Les informations sur la détermination de la juste valeur sont décrites en note 11.

Un projet est considéré en développement dès lors que tous les permis qui permettent de le développer sont accordés et que tout recours est vidé. Un projet est achevé dès lors qu'il peut être mis en exploitation ce qui correspond généralement à la date de réception provisoire. Les projets qui ne sont ni en développement, ni achevés ainsi que les terrains sont repris en « Terrains et bâtiments non encore en développement ».

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

En 2024, plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet d'une reprise de réductions de valeur afin d'ajuster leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée, lorsque cette dernière est inférieure à leur valeur d'acquisition. Le montant total de ces ajustements, qui s'élève à € 2,1 millions, concerne les bâtiments suivants : RAKET 40 (€ 0,3 million), BÂLE (€ 0,7 million), DA VINCI H5 (€ 0,6 million), DA VINCI H2 (€ 0,5 million) et Charleroi (€ 0,02 million).

Pour l'année 2025, des reprises similaires ont eu lieu sur plusieurs immeubles de stock, pour un montant global de € 1,9 million. Les immeubles concernés sont : RAKET 40 (€ 0,6 million), BÂLE (€ 0,7 million), DA VINCI H5 (€ 0,3 million), DA VINCI H2 (€ 0,3 million) et Charleroi (€ 0,02 million). Les bâtiments achevés repris en stock (DVH5, Raket 40) étaient déjà considérés comme tels avant que Patronale Life ne prenne une participation majoritaire fin 2018.

C'est un choix stratégique de continuer de traiter les immeubles situés à Evere comme des stocks dans l'optique de les vendre. Cette décision repose sur plusieurs facteurs :

- Localisation en périphérie, avec une forte concurrence et un désavantage fiscal par rapport à la périphérie flamande ;
- Structure en emphytéose (absence de valeur résiduelle et paiement d'une redevance annuelle) ;
- Bâtiments vieillissants ;
- Cahier des charges strict imposé par CityDev (par exemple : affectation, taux d'emploi).

Les immeubles sont proposés à la location et à la vente, avec une mise à jour régulière des vacances transmises aux agents immobiliers.

Quant au calendrier des ventes, il reste difficile à prévoir en raison des difficultés liées à la commercialisation du site, ce qui empêche de définir un cycle d'exploitation standard ou habituel.

La valeur nette de réalisation est également incertaine pour les mêmes raisons évoquées concernant le timing de la vente. Il est donc raisonnable de mentionner une possible incertitude d'estimation de fair value pour ces immeubles. Ces incertitudes d'estimation comportent un risque significatif d'ajustement matériel de la valeur comptable au cours de l'exercice suivant.

Pour DVH5, deux dossiers de vente concrets ont été analysés l'an dernier, mais aucune transaction n'a abouti.

## NOTE 12 : DROITS D'USAGE

Fin 2025, la valorisation des droits d'usage des contrats de location concerne trois catégories d'actifs :

### 1. Immeubles de placement

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

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

(en € 000)	2025	2024
<b>CANONS PAYÉS</b>	<b>212</b>	<b>253</b>
Variation de juste valeur des droits d'usage	307	354
Loyers cédés ou escomptés	-212	-254
Charges d'actualisation	117	153
Valeur des droits d'usage	594	689
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-504	-594
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-90	-95
	<b>212</b>	<b>253</b>

### 2. Immeubles de stock

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

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

(en € 000)	2025	2024
<b>CANONS PAYÉS</b>	<b>580</b>	<b>526</b>
Amortissements des droits d'usage	371	371
Charges d'actualisation	129	110
Valeur des droits d'usage	3762	4133
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-2791	-3171
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-380	-397
Différentiel droit d'usage/dettes	-511	-520
	<b>580</b>	<b>526</b>

### 3. Immobilisations corporelles

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

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

(en € 000)	2025	2024
<b>LOYERS PAYÉS</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Amortissements des droits d'usage	55	56
Charges d'actualisation	14	13
Valeur des droits d'usage	167	223
Dettes non courantes liées au droits d'usage	-89	-141
Dettes courantes liées aux droits d'usage	-52	-54
Différentiel droit d'usage/dettes	-26	-28
	<b>69</b>	<b>69</b>

### NOTE 13 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 000)	2025	2024
Placements à terme*	-	-
Liquidités	3 443	3 035
	<b>3 443</b>	<b>3 035</b>

**\*Reclassement d'un placement financier**

Lors de la préparation des états financiers consolidés de l'exercice 2025, une erreur de classification a été identifiée dans les états financiers publiés pour l'exercice 2024. Un montant de € 650.000, correspondant à un compte à terme dont l'échéance au moment de son acquisition excédait trois mois, avait été présenté à tort en « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Conformément à IAS 7, ce placement aurait dû être classé parmi les « Actifs financiers courants » dans la rubrique « Prêts à court terme ». Les informations comparatives 2024 ont été retraitées pour refléter ce reclassement, sans impact sur le résultat, les capitaux propres ou les flux de trésorerie nets du Groupe.

## NOTE 14 : CAPITAL

(en € 000)	Nombre d'actions (hors actions propres) (en milliers d'actions)	Capital versé	Réserves liées au capital	Total
<b>31 DÉCEMBRE 2023</b>	11 250	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
<b>31 DÉCEMBRE 2024</b>	11 250	30 000	392	30 392
Acquisitions d'actions propres	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Réduction de capital par incorporation de pertes cumulées	-	-	-	-
<b>31 DÉCEMBRE 2025</b>	11 250	30 000	392	30 392

La réserve liée au capital est constituée fin 2025 de la valorisation des warrants lors de l'émission obligataire de 2010 pour un montant de € 0,39 million (voir note 15).

Toutes les actions donnent droit uniquement à un dividende ordinaire.

À l'exception des actions, il n'existe pas d'autre instrument financier, représentatif ou non du capital de Banimmo. Banimmo détenait au 31 décembre 2025, 106 620 actions propres.

Au 31 décembre 2025, toutes les actions sont entièrement libérées.

Chaque action donne droit à un vote.

## NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES

(en € 000)	2025	2024
<b>NON COURANTES</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	1 750	26 280
Emprunts obligataires — taux fixe	-	-
Emprunts entreprises liées - taux fixe	-	15 000
	1 750	41 280
<b>COURANTES</b>		
Emprunts bancaires — taux flottant	56 557	1 765
Découvert bancaire	6	-
Emprunts obligataires — taux fixe	-	36 819
Emprunts entreprises liées - taux fixe	15 438	438
ligne de crédit entreprises liées - taux flottant	33 959	-
Autres dettes financières	2	1
	105 961	39 022
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>107 711</b>	<b>80 302</b>

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

(en € 000)	2025	2024
Dettes financières à taux flottant	92 265	28 045
Dettes financières à taux fixe	15 438	52 256
Dettes financières sans intérêt	8	1
	107 711	80 302

Toutes les dettes financières sont en euro et le Groupe n'est donc pas sujet à un risque de change.

## A. EMPRUNTS BANCAIRES À TAUX FLOTTANT

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

Banimmo bénéficie au 31 décembre 2025 de quatre financements bancaires bilatéraux destiné à financer des projets spécifiques :

- 1) Un financement de l'immeuble RAKET 40 pour un montant nominal total de € 2,25 millions (€ 2,75 millions au 31 décembre 2024), entièrement utilisé. Cet emprunt a pour échéance le 1er juillet 2029 et prévoit des remboursements annuels de € 0,5 million. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes à hauteur de € 0,5 million et dans les dettes financières non courantes à hauteur de € 1,75 millions (€ 2,25 millions au 31 décembre 2024).
- 2) Un financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO pour un montant nominal de € 24,0 millions (€ 25,1 millions au 31 décembre 2024) entièrement tirés au 31 décembre 2025. Ce financement a une échéance au 27 février 2026 et prévoit des remboursements annuels de € 1,08 millions. Ce financement est donc repris dans les dettes financières courantes pour sa totalité (Au 31 décembre 2024 : à hauteur de € 1,1 millions en dettes financières courantes et de € 24,0 millions en dettes financières non courantes).

Dans le cadre de ce financement, la société doit respecter deux clauses contractuelles :

- Un ratio prêt/valeur de l'immeuble inférieure ou égale à 65%. Ce ratio s'élevant à 48 %, la clause est respectée au 31 décembre 2025.
- Un ratio de couverture du service supérieur à 1,1. Ce ratio s'élevant à 1.55, la clause est respectée au 31 décembre 2025.

Aucun manquement à ces clauses n'est attendu dans le futur.

- 3) Un nouveau financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent ATMOS de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 28,5 millions tirés au 31 décembre 2025 à hauteur de € 20,0 millions. Ce financement a une échéance au 31 mars 2027 ; cependant il prévoit un remboursement à hauteur de € 20,0 millions en cas de vente de l'immeuble Farys après remboursement du crédit spécifique à cet immeuble (voir ci-dessous). Ce financement est donc repris entièrement dans les dettes financières courantes.
- 4) Un nouveau financement à court terme de l'immeuble Farys de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 20,0 millions tiré au 31 décembre 2025 à hauteur de € 2,0 millions. Ce financement a une échéance au 31 mars 2027 ; cependant il prévoit un remboursement en cas de vente de l'immeuble. L'immeuble fait l'objet d'une convention de vente à la société des eaux Farys qui sera réalisée à la date de livraison de l'immeuble prévue dans le courant du deuxième trimestre 2026. Ce financement est donc repris entièrement dans les dettes financières courantes.

En garantie de ces emprunts à taux flottant, le Groupe a octroyé au 31 décembre 2025, une inscription hypothécaire s'élevant à € 1,2 million (€ 1,0 million au 31 décembre 2024) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 94,8 millions (€ 35,2 millions au 31 décembre 2024).

Des gages sur créances ont été octroyés pour un montant nominal de € 57,3 millions, des avances subordonnées pour un montant nominal de € 34,2 millions et des gages sur titres nominatifs pour un montant nominal de € 38,5 millions.

## B. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

(en € 000)	2025		2024	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Swaps de taux d'intérêts	-	88	-	123
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>123</b>

Les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs de l'évolution du taux d'intérêts se détaillent comme suit au 31 décembre 2025 :

Période	Dérivé (1) (en € 000)	Taux à payer	Taux à recevoir	Montant
2024 - 2027	IRS	2,39%	Euribor 3 mois	24 030

(1) IRS : swap de taux d'intérêt.

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

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

La juste valeur de ce produit dérivé de type Swap de taux d'intérêt est négative d'un montant de € 0,09 million.

Banimmo n'applique pas la comptabilité de couverture.

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

La valeur de cet instrument de couverture est fonction du niveau des taux d'intérêt. À titre d'exemple, si au 31 décembre 2025 les taux d'intérêt étaient de 50 points de base supérieurs, l'impact positif sur la valeur de marché des instruments de couverture serait de € 200.607. À l'inverse, une baisse de même ampleur des taux d'intérêt aurait un impact négatif de € 200.607 sur la valeur des instruments de couverture.

## C. EMPRUNT OBLIGATAIRE

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

Les obligations ont été souscrites à l'origine à hauteur de € 26,8 millions par Patronale Life, actionnaire de référence du groupe Banimmo.

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat partiel de ses obligations détenue par Patronale Life à hauteur de € 25,3 millions. Patronale Life ne détenant plus que € 1,5 millions d'obligations à l'issue de cette opération. Les obligations rachetées étaient conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de €12,0 millions afin de financer une partie de la

construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que de la construction de l'immeuble Farys. L'emprunt obligataire ayant comme échéance le 2 décembre 2025 a été intégralement remboursé (€ 36,7 millions en circulation dont € 13,5 millions détenus par Patronale Life et € 23,5 millions détenus par des tiers) au moyen de nouveau financement mis à la disposition de Banimmo par son actionnaire de référence Patronale Life (voir point D.).

#### D. EMPRUNTS DE SOCIÉTÉS LIÉES

Banimmo a signé en juin 2019 un emprunt subordonné de € 15 millions au taux de 5% arrivant à échéance le 30 juin 2026, sans aucune sûreté ni gage.

Au 31 décembre 2025, cet emprunt subordonné de € 15 millions d'euros est entièrement tiré. La valeur comptable de ce crédit diffère légèrement de sa juste valeur. Une information à ce propos est donnée en note 3 point F.

Le 2 décembre 2025, Banimmo a procédé au remboursement des obligations en circulation, d'un montant de € 36,7 millions (voir point C.). D'autre part, l'emprunt subordonné de € 15 millions accordée par Patronale Life NV à Banimmo NV arrive également à échéance le 30 juin 2026 (voir ci-dessus).

D'autres accords de financement en cours avec des institutions financières arrivent à échéance au cours de l'exercice 2026/2027 (voir point A).

La stratégie et la durée du financement de Banimmo SA sont en partie déterminées par les hypothèses de son plan d'affaires qui prévoit que plusieurs projets immobiliers, une fois achevés, devraient générer une capacité financière suffisante pour rembourser en grande partie les financements en cours.

Cependant, la commercialisation du projet « ATMOS » est ralentie. Au vu des prévisions financières et des flux de trésorerie inclus dans le plan de trésorerie, qui s'étend de fin 2025 à 2030, il apparaît que les ressources nécessaires au remboursement des obligations le 2 décembre 2025 et de l'emprunt subordonné en cours auprès de Patronale Life NV le 30 juin 2026 n'étaient pas disponibles.

Afin de respecter l'ensemble des obligations financières, de créer les conditions permettant un refinancement auprès d'institutions financières externes et de garantir à Banimmo SA la liquidité nécessaire au soutien de ses différents projets immobiliers dans leur phase finale de développement, Banimmo a obtenu le 27 novembre 2025 une ligne de crédit global auprès de son actionnaire de référence, Patronale Life SA, pour une durée d'un an, un montant nominal de € 52,25 millions et est rémunéré au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 5%.

Ce financement devrait assurer la liquidité de Banimmo NV pour l'année à venir, principalement pour la commercialisation et le développement de ses projets immobiliers.

Au 31 décembre 2025 cette ligne de crédit est tirée par Banimmo à hauteur de € 33,75 millions.

Banimmo n'a octroyée aucune garantie (sûreté, gage...) dans le cadre de cette ligne de crédit mais s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 65%. Le ratio à fin 2025 est de 52,23%.

## E. RATIO D'ENDETTEMENT

Le ratio d'endettement net du Groupe s'élève à 52,23 % du total du bilan au 30 décembre 2025.

(en € 000)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes	1 750	41 280
Dettes financières courantes	105 961	39 022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 443	-3 035
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>104 268</b>	<b>77 267</b>
Total de l'actif	199 636	170 512
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>52,23%</b>	<b>45,31%</b>

Le ratio d'endettement net est un indicateur de performance alternatif (IPA) utilisé par Banimmo pour évaluer la structure financière du groupe Banimmo. Il reflète le niveau de la dette nette par rapport au total des actifs.

Le ratio d'endettement net est calculé comme suit : Ratio d'endettement net = (Dette financière - Trésorerie et équivalents de trésorerie) / Total des actifs.

Cet indicateur sert à évaluer dans quelle mesure le groupe Banimmo est en mesure de respecter ses obligations financières et de maintenir un équilibre financier sain. Il est utilisé en interne pour contrôler la stratégie de financement et présente également un intérêt pour les investisseurs et les créanciers.

La méthode utilisée pour calculer la dette nette est appliquée de manière cohérente à chaque période.

## F. TABLEAU DES VARIATIONS DU PASSIF

IAS 7.44	Activités de financement					
	Augmentations des dettes financières	Diminutions des dettes financières	Remboursements de dettes liées aux droits d'usage des contrats de locations	Intérêts payés	Intérêts reçus	Frais d'augmentation de capital
Emprunt bancaire Triodos		-500 000				
Emprunt bancaire BNP		-1 080 000				
Emprunt bancaire Belfius	9 999 885					
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis	9 999 885					
Emprunt bancaire Belfius	5 872 645					
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis	5 872 645					
Emprunts entreprises liées						
Ligne de crédit entreprises liées	33 750 000					
Emprunt obligataire		-36 700 000				
Crédit de caisse	6 180					
<b>Flux des activités de trésorerie</b>	<b>65 501 242</b>	<b>-38 280 000</b>	<b>-546 633</b>	<b>-3 711 439</b>	<b>48 821</b>	<b>-</b>
						<b>23 011 992</b>

IAS 7.44	Activités d'investissements					Coûts capitalisés
	Acquisition d'immeubles	Cessions d'immeubles	Remboursements de prêt	Récupération de TVA		
Emprunt bancaire Triodos						
Emprunt bancaire BNP						
Emprunt bancaire Belfius						
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis						
Emprunt bancaire Belfius						
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis						
Emprunts entreprises liées						
Ligne de crédit entreprises liées						
Emprunt obligataire						
Crédit de caisse						
<b>Flux des activités de trésorerie</b>	-	-	17 979	-	-4 685 546	-4 667 567

IAS 7.44	Activités opérationnelles					
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Intérêts perçus	Eléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besion de fonds de roulement	Variation des impôts
Emprunt bancaire Triodos						
Emprunt bancaire BNP						
Emprunt bancaire Belfius						
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis						
Emprunt bancaire Belfius						
Emprunt bancaire BNP Paribas Fortis						
Emprunts entreprises liées						
Ligne de crédit entreprises liées						
Emprunt obligataire						
Crédit de caisse						
<b>Flux des activités de trésorerie</b>	52 140	3 898 394	-46 200	-1 130 780,	-20 808 771	98 318
						-17 936 898

## NOTE 16 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en € 000)	2025	2024
Actifs d'impôts différés	2 570	34
Passifs d'impôts différés	-2 550	-
<b>TOTAL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>20</b>	<b>34</b>

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

(en € 000)	2025	2024
<b>A L'OUVERTURE</b>	<b>34</b>	<b>-</b>
(Charges) produits dans le compte de résultats	- 13	34
Entrée (sortie) de périmètre	-	-
Autres mouvements	-	-
<b>A LA CLÔTURE</b>	<b>20</b>	<b>34</b>

### PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Des impôts différés passifs ont été reconnus au bilan sur les différences temporaires entre les justes valeurs d'actifs immobiliers et financiers et non reflétées dans les bases fiscales.

Conformément à IAS 12, ces passifs sont reconnus même si le Groupe dispose de pertes fiscales reportables pouvant compenser la charge fiscale future, dès lors que la différence temporaire génère une imposition potentielle lors de sa réalisation.

### ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Des impôts différés actifs sont reconnus pour la partie des pertes fiscales reportables pour lesquelles il est probable qu'un bénéfice imposable futur permettra de les utiliser.

Le montant total des pertes fiscales non utilisées pour lesquelles la récupération sur les résultats taxables futurs est considérée comme improbable dans un horizon prévisible et pour lequel aucun actif d'impôt différé n'a par conséquent été comptabilisé s'estime à € 93,7 millions en 2025 (€ 88,7 millions en 2024).

L'augmentation est essentiellement due aux pertes fiscales engendrée par Banimmo en 2025 ainsi qu'à des rectifications des déclarations des années antérieures par l'administration fiscale.

Le droit fiscal belge a introduit un impôt minimum pour les sociétés dont le bénéfice est supérieur à € 1 million. Ces entreprises ne peuvent désormais plus appliquer entièrement certaines déductions fiscales au-delà de ce montant. Ainsi, les déductions telles que les pertes antérieures et les revenus définitivement taxés reportés sont limités à un montant de € 1 million augmenté de 70% des bénéfices après imputation de ce montant de € 1 million. Par conséquent, 30% des bénéfices dépassant ce million d'euros ne peuvent plus être neutralisés par les déductions précitées. L'estimation des impôts différés actifs tient compte de l'application de cette limitation de déduction.

## NOTE 17 : PROVISIONS

(en € 000)	Garanties fiscales sur cessions immobilières	Garanties locatives sur cessions immobilières	Litiges/ Légales	Provisions pour dépollution	Total
<b>AU 1ER JANVIER 2024</b>	-	151	29	91	271
Moins partie non courante	-	- 151	-	- 91	- 242
Partie courante	-	-	29	-	29
<b>Comptabilisées au compte de résultats consolidé:</b>					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	-	-	-	-
- Reprises de montants inutilisés	-	-	-	- 26	- 26
- Utilisations durant l'exercice	-	- 64 <sup>(1)</sup>	-	-	- 64
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	-	88	29	65	181
Moins partie non courante	-	- 88	-	- 65	- 153
Partie courante	-	-	29	-	29
<b>Comptabilisées au compte de résultats consolidé:</b>					-
- entrée (sortie) de périmètre	-	-	-	-	-
- Augmentations des provisions	-	-	-	-	-
- Reprises de montants inutilisés	-	- 88	-	-	- 88
- Utilisations durant l'exercice	-	-	-	-	-
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	-	-	29	65	94
Moins partie non courante	-	-	-	- 65	- 65
Partie courante	-	-	29	-	29

(1) Dans la publication du rapport annuel 2024, une erreur a été constatée sous le poste Utilisation durant l'exercice 2024 des Garanties locatives sur cessions immobilières. Le montant publié était de -54 au lieu de -64. La correction est apportée dans le présent rapport annuel avec une adaptation sur les totaux.

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

Ces garanties sont toutes arrivées à échéance en 2025 et ne comportent plus aucun risque pour Banimmo. A l'avenir ce type de garantie ne feront plus l'objet de provision. Le risque estimé sera considéré comme un élément de prix variable et impactera directement le chiffre d'affaires dégagé lors de la vente d'un immeuble.

La provision pour dépollution vise principalement l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006. Il n'est pas possible de déterminer avec précision le calendrier des éventuels travaux de dépollution. Cette provision s'élève au 31 décembre 2025 à 0,1 million et est suffisante sur la base d'un avis d'expert.

## NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

(en € 000)	2025	2024
Dettes commerciales	14 134	13 567
Acomptes reçus	129	120
Dettes fiscales	16	16
Dettes sociales	- 41	215
Autres dettes	143	675
Loyers à reporter	538	547
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes</b>	<b>14 920</b>	<b>15 139</b>
Moins dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-2 283
<b>DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>14 920</b>	<b>12 856</b>

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

Fin 2024, la dette commerciale non courantes de € 2,3 millions se rapporte au prix d'achat des participations acquise dans la société liée Espevelo3. Cette dette est due au plus proche entre la date de cession de la société et le 22 avril 2026. En 2025, cette dette se retrouve en dette courante.

En 2024, Les dettes commerciales courantes se rapportent principalement

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

En 2025, les dettes commerciales courantes se rapportent principalement :

- Au prix d'achat des participations acquises dans la société liée Espevelo3 pour €2,3 millions
- A des factures non échues et des factures à recevoir liées aux travaux de construction des 5 immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS (immeubles Tropos, Mesos, Stratos, Exos et Ionos), aux travaux de construction de l'immeuble Farys ainsi qu'à des produits locatifs reportés sur les exercices suivants.

## NOTE 19 : RÉSULTAT LOCATIF

(en € 000)	2025	2024
Loyers	7 477	7 301
Récupérations de précomptes immobiliers et autres taxes	956	860
Récupérations des autres charges sur immeubles	104	132
<b>Produits locatifs</b>	<b>8 536</b>	<b>8 293</b>
Loyers et droits emphytéotiques	- 12	- 26
Charges sur vacances locatives	- 351	- 282
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1 170	-1 040
Autres charges sur immeubles	- 375	- 455
<b>Charges locatives</b>	<b>-1 908</b>	<b>-1 803</b>
<b>RÉSULTAT LOCATIF</b>	<b>6 628</b>	<b>6 490</b>

Les revenus locatifs ont légèrement augmenté en 2025. Un contrat de bail a pris fin dans l'immeuble Networks Forest cependant cet impact a été plus que compensé par l'indexation général des revenus locatifs.

Les charges locatives ont augmenté suite à des dépenses non refacturables aux locataires sur les immeubles NETWORKS Gent ONE & TWO.

## NOTE 20 : RÉSULTAT NET DES CESSIONS

Il n'y a eu aucun résultat net de cession en 2025.

### NOTE IFRS 15

Obligations de prestation non satisfaites

Le Groupe a conclu le 11 août 2022 un compromis de vente portant sur le terrain situé à The Loop, Gand, ainsi que sur un immeuble de bureaux en construction, avec la société Farys. Conformément au contrat, le contrôle de l'actif sera transféré à la date de réception provisoire, qui interviendra dans les 24 mois suivant l'obtention d'un permis d'environnement définitif et exécutoire, sous réserve des prorogations prévues (conditions météorologiques, force majeure, travaux complémentaire).

Banimmo a obtenu le 14 mars 2024 le permis pour la construction d'un immeuble de bureaux de 10.318 m<sup>2</sup> avec des laboratoires et des espaces de stockage. Ce permis est définitif et exécutable depuis le 22 avril 2024. La livraison provisoire de l'immeuble est donc prévue dans le courant du 2e trimestre 2026.

À la date de clôture, la construction est en cours et aucune obligation de prestation n'a encore été satisfaite, les risques significatifs liés au développement (prix, construction, conformité, planning) étant supportés exclusivement par le vendeur jusqu'à la réception provisoire.

(a) Prix de transaction relatif aux obligations non satisfaites

Le prix de transaction total s'élève à € 41,9 millions hors TVA à 21 %, auquel s'ajoutent :

- une actualisation unique à la réception provisoire basée sur l'évolution de l'indice santé (article 2.3)
- les ajustements liés à d'éventuels travaux complémentaires (article 4)

Ces contreparties variables sont sensibles à des facteurs qui échappent à l'influence du groupe.

À la date de clôture, le montant total du prix de transaction non encore reconnu en chiffre d'affaires est de € 41,9 millions augmenté des contreparties variables non levée.

(b) Calendrier de reconnaissance du revenu attendu

L'intégralité du prix de transaction sera reconnue lors du transfert de propriété, c'est à dire à la date de réception provisoire, prévue selon la planification contractuelle comme suit :

- < 1 an : totalité du prix de transaction (hors contrepartie variable non contrainte)
- 1-2 ans : 0 €
- > 2 ans : 0 €

## Mesures de simplification

Le Groupe n'applique aucune mesure de simplification, car la durée initiale du contrat excède un an et le groupe ne comptabilise pas de produits des activités ordinaires générés par l'exécution de l'obligation de prestation.

Contrepartie variable non comprise dans le prix de transaction

Les éléments suivants ne sont pas inclus dans le prix de transaction à la date de clôture, car ils ne satisfont pas au critère de probabilité élevée d'absence d'ajustement à la baisse du montant cumulative des produits des activités ordinaires :

- actualisation liée à l'évolution de l'indice santé (article 2.3)
- coûts supplémentaires découlant de travaux complémentaires demandés par le client (article 4.1)
- adaptations de prix proposées par le vendeur (article 4.2)

Ces montants seront intégrés au prix de transaction lorsque probabilité élevée l'absence d'ajustement à la baisse du montant cumulative des produits des activités ordinaires sera levée, c'est à dire lors de la réception provisoire de l'immeuble.

## NOTE 21 : PROFITS (PERTES) DE VALORISATION SUR IMMEUBLES

### A. SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 000)	2025	2024
Gains (pertes) de juste valeur sur immeubles de placement	- 68	2 836

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

Depuis 2012, les droits résiduels du bien Da Vinci H3 sont valorisés par l'expert immobilier sur base d'une valeur résiduelle obtenue sur un projet immobilier d'une superficie constructible de 34.000m<sup>2</sup> (conformément aux autorisations reprises dans le P.R.A.S. (Plan Régional d'Affectation du Sol) qui serait développé à l'échéance du contrat d'usufruit, à l'origine jusqu'en 2023, et maintenant jusqu'en 2032.

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

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

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

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

Le 11 mai 2023, la prolongation de l'usufruit par la Commission européenne sur l'immeuble Da Vinci H3, a été signée, prenant effet le 25 septembre 2023 jusqu'au 31 mai 2032. Outre la valeur résiduelle de l'immeuble à l'issue de cette prolongation, la valorisation tient maintenant compte également de l'actualisation des revenus locatifs que se procura Banimmo sur les 7 prochaines années.

En 2024, La valeur de marché de cet immeuble est restée stable par rapport à 2023. Une variation négative de juste valeur d'un montant de € 0,3 millions était due l'application d'IFRS 16 sur le contrat d'emphytéose du terrain.

En 2025, l'augmentation importante de la juste valeur de cet immeuble est liée à une donnée d'entrée qui a évolué positivement. La rémunération du bail emphytéotique du terrain sur lequel est construit l'immeuble connaîtra une forte baisse lors de la future et probable reconduction de la convention emphytéotique en 2034. La prise en compte de cette donnée par l'Expert Indépendant (Stadim) engendre une augmentation de valeur de l'immeuble de € 1,2 millions.

#### Immeuble « NETWORKS Forest »

En 2024, une augmentation du Yield pour cet immeuble a engendré une variation négative de juste valeur de € 1,1 millions.

En 2025, Une légère augmentation de la vacance locative associée à l'approche de l'échéance de certains baux a engendré une diminution de valeur de € 0,3 million.

#### Immeubles « NETWORKS Gent ONE & TWO »

En 2024, Une augmentation du Yield pour cet immeuble a engendré une variation négative de juste valeur de € 0,9 million.

En 2025, Un locataire a augmenté ses surfaces, ce qui a permis d'atteindre 100% d'occupation. La valeur locative théorique (ERV) a également légèrement augmenté. Ces deux paramètres ont engendré une augmentation de la valeur de marché de l'immeuble de € 0,3 million.

#### Immeubles « NETWORKS Gent ATMOS »

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

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

En 2025, leur valeur de marché a diminué globalement de € 1,3 millions. Cette diminution est causée par la conjonction des éléments suivants :

- Un premier contrat de location sur un des trois immeubles (Mesos) prenant effet au 1er trimestre 2026 ;
- Un retard global dans la commercialisation des surfaces ;
- Des investissements complémentaires pour finaliser l'immeuble.

## B. SUR IMMEUBLES EN STOCK

(en € 000)	<b>2025</b>	2024
Dotations aux réductions de valeur	1 863	2 038
Reprises de réductions de valeur	15	15
	<b>1 878</b>	<b>2 053</b>

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

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

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

Ces gains de valeur sont principalement la conséquence d'une diminution du yield entre fin 2023 et fin 2024.

En 2025, des reprises de réductions de valeur ont été comptabilisée sur les immeubles :

- BÂLE pour un montant de € 0,8 million
- DA VINCI H5 pour un montant de € 0,3 million
- DA VINCI H2 pour un montant de € 0,3 million
- RAKET 40 pour un montant de € 0,6 million

Pour l'ensemble de ces immeubles dont la juste valeur est inférieure ou égale à leur coût, l'augmentation de valeur en 2025 est due à une donnée d'entrée qui a évolué positivement et dont l'Expert Indépendant (Stadim) a tenu compte. La rémunération du bail emphytéotique des terrains sur lesquels sont construits les immeubles connaîtra une forte baisse lors de la future et probable reconduction de la convention emphytéotique.

Le terrain à CHARLEROI a quant à lui subi une légère réduction de valeur de € 0,04 million.

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

## NOTE 22 : AUTRES CHARGES/PRODUITS OPÉRATIONNELS

Les autres charges et produits opérationnels se décomposent comme suit :

(en € 000)	2025	2024
Autres (produits) charges sur immeubles non loués	134	21
Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes	32	- 5
Reprises et utilisations de provisions	- 88	- 90
Réductions de valeur et pertes sur créances liées à des cessions immobilières	-	126
	<b>79</b>	<b>53</b>

En 2025 comme en 2024, le poste « Autres produits et charges sur immeubles non loués » se rapporte à des frais d'entretien des immeubles n'apportant aucun revenu locatif. Ces charges portent principalement sur des frais d'entretien des terrains Bâle AES, Ans Bonne Fortune et le terrain à Charleroi.

En 2024, Le poste « Autres produits et charges sur immeubles vendus les années précédentes » concerne, à hauteur de € 0,1 million, les charges liées aux indemnités versées à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » dans le cadre de la garantie locative octroyée dans la convention de cession. Ces charges sont cependant entièrement compensées sous le poste « Reprises et utilisations de provisions ».

En 2024 et 2025, Ce poste reprend également des charges sur d'autres anciens immeubles dans lesquels le groupe doit encore intervenir.

En 2024, Le poste de « Reprises et utilisations de provisions » se rapporte à l'utilisation de la provision constituée en 2019 pour couvrir les indemnités locatives à payer à l'acquéreur de l'ancien immeuble « Alma Court » mentionnée ci-dessus (Voir également note 17).

Ces garanties sont toutes arrivées à échéance en 2025 et ne comportent plus aucun risque pour Banimmo, raison pour laquelle le solde de la provision a été entièrement reprise sans la moindre utilisation.

A l'avenir ce type de garantie ne feront plus l'objet de provision. Le risque estimé sera considéré comme un élément de prix variable et impactera directement le chiffre d'affaires dégagé lors de la vente d'un immeuble.

Le poste « Autres (produits) charges sur immeubles vendus les années précédentes » reprend des charges sur d'anciens immeubles dans lesquelles le groupe doit intervenir.

## NOTE 23 : CHARGES ADMINISTRATIVES

Les charges administratives se décomposent comme suit :

(en € 000)	2025	2024
Frais de personnel et honoraires de l'OCGJ (note 24)	1 562	1 701
Biens et services divers	2 865	2 566
Amortissements sur immobilisations corporelles	7	6
Amortissements sur immobilisations incorporelles	18	20
	<b>4 452</b>	<b>4 292</b>

Les coûts de fonctionnement (charges administratives et opérationnelles) s'établissent à € 4,5 millions contre € 4,3 millions fin 2024. Cette hausse est principalement due à une augmentation des honoraires généraux, des charges d'honoraires des administrateurs et de l'inflation.

## NOTE 24 : FRAIS DE PERSONNEL ET HONORAIRES DE L'ORGANE COLLÉGIAL DE GESTION JOURNALIÈRE (OCGJ)

(en € 000)	2025	2024
Salaires et rémunérations du personnel et honoraires de l'OCGJ	-1 456	-1 487
Charges de sécurité sociale	- 50	- 129
Charges de retraite - régime à cotisations définies	- 14	- 28
Autres	- 42	- 58
	<b>-1 562</b>	<b>-1 701</b>
<b>EFFECTIF MOYEN DU PERSONNEL</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Les frais de personnel et les honoraires du comité de direction sont en légère baisse par rapport à 2024, reflétant principalement la réduction de l'effectif moyen du personnel.

Les ressources humaines administratives sont mises à disposition de Banimmo par la société Patronale Life par une convention SLA conclue au mois d'août 2019, ne laissant dans Banimmo que les ressources humaines immobilières de développement et de commercialisation. Cette stratégie permet la rationalisation des services administratifs dans l'ensemble du groupe Patronale.

La répartition par membre de l'organe collégial de gestion journalière est la suivante :

en € (ex TVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier	Total
Rémunération de base	296.862	282.734	257.691	837.278
Rémunération variable	85.221	80.447	73.325	238.993
<b>Total</b>	<b>382.083</b>	<b>363.181</b>	<b>331.016</b>	<b>1.076.280</b>

Une erreur matérielle concernant la rémunération variable pour l'exercice clos le 31/12/2024 a été corrigée, de sorte que la rémunération variable supplémentaire suivante sera facturée (75 % en mars 2026 ; les 25 % restants en décembre 2026) :

en € (ex TVA)	Lares Real Estate SRL CEO rp. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen SRL COO rp. Liesbeth Keymeulen	Mundovert IRES SRL CTO rp. Sven Dumortier	Total
Correction rémunération variable sur 2024	4.444	4.100	3.839	12.383

## NOTE 25 : CHARGES FINANCIÈRES NETTES

(en € 000)	2025	2024
Charges d'intérêts sur:		
– Emprunts bancaires	1 911	1 632
– Emprunts auprès des entreprises liées	750	750
– Ligne de crédit auprès des entreprises liées	209	1
– Emprunts obligataires	1 346	1 210
– Autres charges financières (frais bancaires et autres commissions)	369	178
– Intérêts intercalaires (capitalisés)	- 988	-
- (Produits)/Charges financières relatives aux instruments financiers dérivés, y compris la variation de juste valeur	- 37	- 149
<b>Charges financières</b>	<b>3 560</b>	<b>3 623</b>
Revenus d'intérêts	- 45	- 210
Autres produits financiers	- 1	-
<b>Produits financiers</b>	<b>- 46</b>	<b>- 210</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>3 514</b>	<b>3 413</b>

## Emprunts bancaires

Les charges financières sur emprunts bancaires se rapportent à :

### En 2024 et 2025

- Un financement de l'immeuble RAKET 40 pour un montant nominal total de € 2,25 millions, entièrement tiré au 31 décembre 2025. Les intérêts sont basés sur un taux flottant. Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.
  - Un financement à long terme de l'immeuble NETWORKS Gent ONE & TWO pour un montant nominal de € 24,0 millions entièrement tirés au 31 décembre 2025. Les intérêts sont basés sur un taux flottant. Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.
- Banimmo a cependant mis en place une stratégie de couverture sur sa dette financière, jusqu'à l'échéance de celle-ci. Cette couverture implique une charge de € 0,04 million en 2025 (€ 0,15 million en 2024) à la suite de l'ajustement à la juste valeur de la diminution récente des taux d'intérêts.

### En plus de ceux-ci en 2025,

- Un nouveau financement à court terme des immeubles NETWORKS Gent ATMOS de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 28,5 millions tiré au 31 décembre 2025 à hauteur de € 20,0 millions. Les intérêts sont basés sur un taux flottant. Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.
- Un nouveau financement à court terme de l'immeuble Farys de type « Green Loan » pour un montant nominal de € 20,0 millions tiré au 31 décembre 2025 à hauteur de € 2,0 millions. Les intérêts sont basés sur un taux flottant. Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

## Emprunts auprès des entreprises liées

Les intérêts sur emprunts auprès des entreprises liées se rapportent à l'emprunt subordonné octroyé par la société Patronale Life, actionnaire majoritaire du groupe Banimmo d'un montant de € 15 millions entièrement tiré. Les intérêts sont basés sur un taux fixe de 5%.

## Ligne de crédit auprès des entreprises liées

Les intérêts sur lignes de crédit auprès des entreprises liées se rapportent à la ligne de crédit octroyée par la société Patronale Life, actionnaire majoritaire du groupe Banimmo d'un montant de 52,25 millions tiré à hauteur de € 33,75 millions. Les intérêts sont basés sur un taux flottant. Banimmo est exposée à une hausse des taux d'intérêt qui entraînerait une augmentation des charges financières.

## Emprunts obligataires

Les charges financières relatives aux emprunts obligataires comprennent le coût des obligations émises en décembre 2020 pour une durée de 5 ans au taux fixe de 4,50% jusqu'à leur échéance le 2 décembre 2025

Le détail de chacun des emprunts est précisé en note 15.

## Revenus d'intérêts

Les revenus d'intérêts proviennent :

- Des revenus d'intérêts sur le compte à terme pour € 0,02 millions (€ 0,17 millions en 2024) ;
- Des revenus d'intérêts sur les prêts accordés aux entreprises associées et coentreprises pour € 0,03 million (€ 0,03 millions en 2024)

Le résultat financier de Banimmo est sensible aux variations des taux d'intérêts. Une hausse/baisse des taux d'intérêts variables de 50 points de base (0,50 %) aurait un impact de € 0,3 millions sur les charges d'intérêts. Une même variation aurait un impact non significatif sur les revenus d'intérêts.

## NOTE 26 : IMPÔTS

### A. VENTILATION DES IMPÔTS

L'impôt de l'exercice se décompose comme suit :

(en € 000)	2025	2024
Impôts courants	- 1	- 39
Impôts différés	13	-34
	12	- 73

### B. RAPPROCHEMENT ENTRE LE TAUX D'IMPÔT RÉGLEMENTAIRE ET LE TAUX D'IMPÔT EFFECTIF

Le montant de l'impôt sur le résultat du Groupe est différent du montant théorique qui résulterait du taux d'imposition moyen pondéré applicable aux bénéfices des sociétés consolidées en raison des éléments suivants :

(en € 000)	2025	2024
Résultat avant impôts	64	2 876
Taux de l'impôt	25,00	25,00
<b>Impôts sur base du taux d'impôt réglementaire</b>	<b>- 16</b>	<b>- 719</b>
Ajustements d'impôts:		
– attribuables aux produits non imposables	1 287	946
– quote-part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	- 52	- 46
– quote-part dans le résultat des activités non poursuivies	-	-
– sur récupérations de pertes fiscales non associées à un actif d'impôt différé	152	103
– sur résultats d'exercices antérieurs	58	77
– attribuables aux dépenses non admises et provisions imposables	- 54	- 108
– sur variations de juste valeur non imposable	73	680
– sur pertes de l'exercice non associées à un actif d'impôt différé	-1 456	- 857
– autres ajustements	- 5	-
<b>Impôts sur base du taux d'impôt effectif pour l'exercice</b>	<b>- 12</b>	<b>76</b>
Résultat avant impôts	64	2 876
Taux d'impôt effectif	19,02	-2,64

Toutes les sociétés du groupe Banimmo sont soumises à la réglementation fiscale belge. Le taux moyen pondéré de l'impôt est calculé sur base de la réglementation belge en vigueur à la date de clôture.

Le taux d'impôt effectif est influencé d'une part par des régularisations de provisions fiscales des exercices antérieurs et d'autre part en ce qui concerne les impôts différés par la comptabilisation ou non (i) de la valorisation des pertes fiscales dont la récupération est considérée probable et (ii) des valorisations négatives sur les immeubles de placement.

(en € 000)	2025	2024
<b>Résultat net de la période</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>
Autres variations des réserves avec effet fiscal	-	-
Effet fiscal	-	-
Autres variations des réserves sans effet fiscal	-	-
<b>Résultat net global, net d'impôts</b>	<b>52</b>	<b>2 949</b>

### Information IFRIC IC 23

Banimmo n'a pas connaissance de risque fiscal spécifique dans le cadre de ses opérations pouvant avoir un impact significatif sur les états financiers.

## NOTE 27 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions, hors actions propres.

Il n'existe aucun instrument financier ayant un effet dilutif du résultat par action de sorte que le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

(en € 000)	2025	2024
Résultat net de l'exercice revenant aux actionnaires de la société (en milliers d'euros)	841	2 337
Résultat net résiduel (en milliers d'euros)	841	2 337
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (en actions)	11 249 924	11 249 924
Résultat de base et dilué par action (en €)	0,07	0,21 <sup>(1)</sup>

(1) Une erreur a été constatée dans le rapport annuel 2024, le résultat présenté de dans le rapport 2025 correspond à la correction appliquée.

## NOTE 28 : DIVIDENDES PAR ACTION

En 2024, aucun dividende n'a été attribué. L'absence de dividende pour l'exercice 2025 représente la proposition du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2026.

(en € 000)	2025	2024
Dividende ordinaire par action	-	-
Dividende ordinaire brut attribuable aux actionnaires (en milliers d'euros)	-	-
Nombre d'actions ordinaires au 31 décembre (en actions)	11 356 544	11 356 544
Dividende ordinaire brut par action (en euro)	-	-

## NOTE 29 : PASSIFS LATENTS

Le Groupe a des passifs éventuels se rapportant à des actions en justice dans le cadre habituel de ses activités.

Sur base de la situation au 31 décembre 2025, le groupe ne s'attend pas à ce que ces éléments donnent lieu à des passifs significatifs autres que ceux déjà provisionnés dans les comptes consolidés (note 17).

## NOTE 30 : DROITS ET ENGAGEMENTS

### A. ENGAGEMENTS D'ACQUISITIONS D'ACTIFS

Fin 2025 il n'existe aucun engagement significatif relatif à des acquisitions d'immobilisations corporelles, d'immeubles de placement ou d'immeubles en stock.

### B. ENGAGEMENTS RÉSULTANTS DE CONTRATS DE LOCATION DANS LESQUELS BANIMMO EST LE PRENEUR

Les engagements résultants de contrats de location dans lesquelles Banimmo est preneur sont valorisés dans les comptes consolidés en tant que « droits d'usage des contrats de location » à l'actif du bilan et en tant que « dettes courantes et non courantes liées aux droits d'usage des contrats de locations » au passif du bilan selon IFRS 16 (voir note 12).

Banimmo utilise l'exemption prévue dans la norme pour les actifs de faible valeur et les contrats de location de courte durée (contrats venant à échéance endéans les 12 mois de l'application initiale).

Par ailleurs, Banimmo est engagée au travers de contrats de location de matériels roulants et autres équipements de bureaux. Les engagements relatifs à ces contrats sont considérés comme non significatifs et donc, non valorisés sous IFRS 16.

### C. GARANTIES OCTROYÉES

Dans le cadre de ses activités immobilières, le Groupe Banimmo a octroyé des garanties bancaires diverses auprès de l'Etat, des Régions, des communes, des bureaux d'enregistrement et autres parties pour des montants s'élevant à € 0,5 millions en 2025 (€ 1,5 millions en 2024).

## D. AUTRES ENGAGEMENTS

### Autres engagements donnés

Dans le cadre de ses ventes d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a octroyé aux preneurs, au travers de ses contrats de cessions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles dans la matière.

Le Groupe a octroyé au 31 décembre 2025 des inscriptions hypothécaires s'élevant à € 1,8 millions (€1,7 million en 2024) et une promesse d'inscription hypothécaire de € 88,8 millions (€36,7 millions en 2024) afin de garantir ses emprunts bancaires. Des gages sur créances ont été octroyés pour un montant nominal de € 57,3 millions, des avances subordonnées pour un montant nominal de € 34,2 millions et des gages sur titres nominatifs pour un montant nominal de € 38,5 millions.

### Autres engagements reçus

Dans le cadre de ses acquisitions d'immeubles ou d'actions, le Groupe Banimmo a reçu des vendeurs, au travers de ses contrats d'acquisitions, des garanties d'actifs et de passifs usuelles.

Les garanties reçues des locataires par Banimmo s'élèvent à € 2,6 millions en 2025 (€ 2,5 millions en 2024).

## E. AUTRES DROITS

La valeur cumulée des futurs loyers à recevoir jusqu'à la première échéance des contrats, qui ne peuvent être résiliés, présente les échéances suivantes :

(en € 000)	2025	2024
A moins d'un an	7 325	6 834
Entre 1 an et 5 ans	18 648	21 472
A plus de 5 ans	856	3 048

Dans le cadre des jugements d'homologation des plans de réorganisation judiciaire de l'entreprise associée Urbanove et de ses filiales, Banimmo a le droit de percevoir certaines sommes, et entre autres le remboursement des financements octroyés aux filiales de l'entreprise associée Urbanove pendant la procédure de réorganisation judiciaire. Cette récupération dépendra des moyens disponibles en fonction de l'exécution des engagements pris par les repreneurs. Par prudence, l'ensemble des créances sur lesquelles porte ce droit et d'un montant de € 49,5 millions a fait l'objet d'une réduction de valeur totale.

## F. AUTRES ENGAGEMENTS

Banimmo a acquis, via l'acquisition de la filiale Société de Développement Européen de Charleroi, un terrain auprès de l'entreprise associée Urbanove en 2014. Le prix d'acquisition contractuel s'élevait à € 7,0 millions dont € 5,0 millions ont été payés immédiatement et le solde payable sous conditions.

Dès l'origine, le terrain acquis a été enregistré pour une valeur de € 7,0 millions et € 2 millions ont été comptabilisés en dettes envers la société Urbanove.

Depuis, la dette n'est jamais devenue exigible étant donné que les deux parties ont convenu que celle-ci ne le deviendrait qu'une fois le terrain vendu par Banimmo et uniquement si le prix de vente est supérieur à € 5,0 millions, Urbanove obtenant la différence entre le prix de vente et les € 5,0 millions, le cas échéant.

Depuis lors, la valeur d'expertise du terrain a diminué à une valeur légèrement inférieure à € 5,0 millions et, par conséquent, la valeur de l'immeuble a été ramenée fin 2020 à cette valeur d'expertise.

De même, tenant compte de cette valeur d'expertise, il devient peu probable que la dette de € 2,0 millions devienne un jour exigible, celle-ci a donc été ramenée à 0,00 (voir note 18).

Il existe cependant une probabilité, en fonction de la destination qui sera donnée à l'actif par Banimmo, que cette dette devienne exigible à hauteur d'un montant de € 0 à € 2 millions. Si tel était le cas, la dette serait réintégrée au passif du bilan.

## NOTE 31 : STRUCTURE DU GROUPE

### FILIALES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION PAR INTÉGRATION GLOBALE

	Pays			% d'intérêts 31/12/2025	% d'intérêts 31/12/2024
BANIMMO SA (société mère)	Belgique	Société liée	Contrôle		
COMULEX SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA	Belgique	Société liée	Contrôle	100,00%	100,00%
ESPEVELO2 SA	Belgique	Société liée	Contrôle	82,50%	82,50%
ESPEVELO3 SA (première intégration en 2024)	Belgique	Société liée	Contrôle	82,50%	82,50%

#### Evaluation du contrôle

Ces participations sont contrôlées de droit par Banimmo.

### COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Pays	Lien avec le groupe	Nature du contrôle	% d'intérêts 31/12/2025	% d'intérêts 31/12/2024
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	Belgique	Entreprise associée		75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Schoonmeers Bugten		25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	Belgique	Entreprise associée	Influence notable	50,00%	50,00%
URBANOVE SA	Belgique	Entreprise associée		48,33%	48,33%
LES RIVES DE VERVIERS SA	Belgique	Filiale de l'entreprise associée Urbanove		48,63%	48,63%

#### Evaluation du contrôle

##### Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management et Grondbank The Loop

Banimmo détient directement 50% de Schoonmeers-Bugten et 25% indirectement au travers d'une participation de 50% dans Project Development Survey and Management qui détient les autres 50% de Schoonmeers-Bugten.

Schoonmeers-Bugten détient une participation directe de 33,38% dans Grondbank The Loop et sogent détient le solde des actions (66,62%). Ceci, en plus de n'avoir que 3 administrateurs sur 9, ne confère à Banimmo qu'une influence notable.

Les sociétés Schoonmeers Bugten et Project Development Survey and Management ont comme seule activité la gestion des participations dans la société Grondbank The Loop. La valeur de ces deux sociétés ne dépend donc exclusivement que de l'activité de la société Grondbank The Loop dans lesquelles Banimmo n'exerce qu'une influence notable. Banimmo considère qu'elle n'exerce qu'une influence notable sur l'ensemble de ces trois sociétés.

Groupe Urbanove

Banimmo a un intérêt de 48,33% dans la société Urbanove Shopping Development, et, dans la filiale, Les Rives de Verviers, un intérêt de 48,63%.

Le solde des participations de la société Urbanove Shopping Development est réparti entre 6 autres actionnaires. Banimmo a le droit de nommer 2 administrateurs sur un total de 5. Un pacte d'actionnaires limite les pouvoirs de Banimmo et répartit ces pouvoirs de telle façon que Banimmo ne puisse prendre aucune décision sans l'accord d'au moins deux autres administrateurs en ce qui concerne les décisions de gestion journalière et sans l'accord de tous les autres administrateurs en ce qui concerne une liste exhaustive de décisions reprises dans le pacte d'actionnaires. Ces éléments justifient le fait que Banimmo considère qu'elle a une influence notable sur le groupe Urbanove en tant qu'entreprise associée.

**NOTE 32 : INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES****A. ACHATS DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES**

Les ressources humaines administratives sont mises à disposition de Banimmo par la société Patronale Life par une convention SLA conclue au mois d'août 2019, ne laissant dans Banimmo que les ressources humaines immobilières de développement et de commercialisation. Cette stratégie permet la rationalisation des services administratifs dans l'ensemble du groupe Patronale. Dans ce cadre, en 2025, Patronale Life a facturé un montant de € 0,6 millions de prestation de service à Banimmo qui a été entièrement payé (€ 0,58 millions en 2024 dont 0,14 millions ont été payés en 2026).

En 2025, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à l'entreprise associée Grondbank The Loop pour un montant de € 0,15 million dont la moitié a été facturé au 31.12.2025 et non encore payé (€ 0,08 million en 2024 entièrement payé)

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

**B. RÉMUNÉRATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS**

Les rémunérations et autres avantages et indemnités des membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière et des administrateurs s'élèvent à :

(en € 000)	2025	2024
Honoraires et rémunération de l'Organe Collégial de Gestion Journalière	1 054	1 030
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants	134	119
Honoraires des administrateurs non exécutifs non indépendants (missions spécifiques)	64	64
Honoraires des administrateurs non exécutifs indépendants	149	117

La rémunération des mandats d'administrateur et de membre du comité de crédit attribuée à Patronale Life s'élève à € 27.000,00 (€ 24.000 en 2024).

**Rémunération du management exécutif**

La rémunération annuelle brute globale, y compris les autres avantages et indemnités, octroyée par la société et ses filiales aux membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière (soit au total 3 personnes) s'élève en 2025 à un montant total de € 1.076.280 (ce montant correspond dans son intégralité à la rémunération annuelle brute globale).

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui a été octroyé au CEO, Lares Real Estate BV, représentée par Laurent Calonne, pour l'année 2025 s'élève à € 382.083.

Le montant de la rémunération annuelle brute globale qui est octroyé aux autres membres de l'Organe Collégial de Gestion Journalière est de € 694.198. Pour plus de détail, voir le rapport de rémunération.

### C. PRÊTS CONSENTIS À DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en € 000)	2025	2024
Schoonmeers-Bugten SA	351	376
PDSM SRL	139	132
Espevelo3 SA	-	-
Les rives de Verviers SA	-	-
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>490</b>	<b>508</b>
<b>Produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>		
Schoonmeers-Bugten SA	20	22
PDSM SRL	7	6
Espevelo3 SA	-	-
Les rives de Verviers SA	-	-
<b>Total des produits d'intérêt sur les prêts consentis</b>	<b>27</b>	<b>28</b>

Les prêts portent intérêts aux taux suivants :

- Envers Schoonmeers-Bugten SA, au taux fixe de 6%. Aucune garantie n'a été reçue. Ce prêt n'a pas d'échéance.
- Envers PDSM SRL, au taux fixe de 5%. Aucune garantie n'a été reçue. Ce prêt n'a pas d'échéance.

### D. EMPRUNTS OCTROYÉS PAR LA SOCIÉTÉ-MÈRE

Outre sa participation dans les fonds propres de Banimmo, Patronale a également apporté des moyens financiers au groupe. Ainsi, la société Patronale Life et Banimmo ont conclu un emprunt subordonné de € 15 millions pour 7 années, sans aucune sûreté ni gage au taux de 5%. Cet emprunt subordonné arrive à échéance le 30 juin 2026.

Banimmo a également obtenu le 27 novembre 2025 une ligne de crédit globale auprès de son actionnaire de référence, Patronale Life NV, pour une durée d'un an, un montant nominal de € 52,25 millions et est rémunéré au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 5%. Banimmo n'a octroyé aucune garantie (sûreté, gage...) dans le cadre de cette ligne de crédit mais s'est engagée à ne pas dépasser un ratio « dette financière nette / total du bilan » de 65 %. Le ratio à fin 2025 est de 52,23%.

### E. EMPRUNT OBLIGATAIRE

En 2020, Banimmo a clôturé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 50,0 millions.

Les obligations émises le 2 décembre 2020 ont une durée de 5 ans, arrivent donc à échéance le 2 décembre 2025 et génèrent un rendement brut de 4,50% (voir note 15).

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

Le 18 mai 2022, disposant d'un excès de liquidité, Banimmo a procédé au rachat partiel de ses obligations détenue par Patronale Life à hauteur de € 25,3 millions. Patronale Life ne détenant plus que € 1,5 millions d'obligations à l'issue de cette opération. Les obligations rachetées étaient conservées dans le portefeuille de placement de Banimmo et n'ont pas été détruites.

En 2024, Banimmo a revendu des obligations à Patronale Life à hauteur de € 12,0 millions afin de financer une partie de la construction des cinq immeubles du projet NETWORKS Gent ATMOS ainsi que la construction de l'immeuble Farys. Fin 2024, Patronale Life détenait donc pour 13,5 millions d'obligation de Banimmo.

L'emprunt obligataire, ayant comme échéance le 2 décembre 2025, a été intégralement remboursé par Banimmo au moyen de nouveau financement mis à la disposition de Banimmo par son actionnaire de référence Patronale Life (voir point note 15).

## F. EMPRUNTS CONTRACTES PAR LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES

L'entreprise associée Urbanove et sa filiale Les Rives de Verviers n'ont contracté aucun emprunt externe.

Les entreprises associées Schoonmeers-Bugten et PDSM n'ont également contractés aucun emprunt externe. Cependant, la société associée Grondbank The Loop détenue à 25,04% par Banimmo par l'intermédiaire des sociétés associées Schoonmeers Bugten et PDSM a contracté un emprunt dont la valeur nominale au 31 décembre 2025 s'élève à € 11,00 millions. Banimmo n'a apporté aucune garantie ni engagement dans le cadre de cet emprunt de tel manière qu'elle n'encoure pas le moindre risque.

## NOTE 33 : STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Depuis le 19 novembre 2018, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire et inconditionnelle en numéraire faite par Patronale Life SA sur l'ensemble des actions en circulation de Banimmo, un total de 6.828.447 actions a été apportée à l'Offre. Par conséquent, après le transfert de propriété effectif des actions apportées à l'Offre, Patronale Life détenait 6.828.447 actions dans Banimmo, c'est-à-dire 60,13% du total des actions émises par Banimmo, devenant ainsi actionnaire de référence, succédant au groupe Affine.

Depuis cette opération, Patronale Life a acquis 420.504 actions complémentaires sur le marché, ce qui porte son pourcentage de contrôle à 63,83% au 31 décembre 2025.

Patronale Life NV est une compagnie belge d'assurance vie qui peut faire valoir presque un siècle d'expérience dans les hypothèques et la gestion de l'épargne. Elle propose des assurances avec capital garanti et intérêts (branche 21, branche 26), ainsi que des assurances liées à des fonds (branche 23). À côté des différents produits d'assurance, la compagnie propose également des crédits hypothécaires classiques et sociales. Les atouts uniques de Patronale Life résident dans ses choix pour et son expérience avec l'immobilier logistique, l'énergie renouvelable (parcs de panneaux solaires, éoliennes, stations de charges et projets BESS) et les investissements à taux fixes, ainsi que dans sa politique réfléchie de coûts et de distribution. Ainsi, consciemment, elle n'opte pas pour un marketing agressif et travaille avec un réseau d'agents indépendants.

Patronale Life détient plusieurs filiales dont entre autres :

- Patronale Real Estate N.V. (filiale à 100 %) déjà active en tant que propriétaire / investisseur de projets logistiques à Zeebrugge, Harelbeke, Brussel Zedelgem, Wilrijk et Kortenberg, à Brucargo et au Port d'Anvers, avec une valeur d'investissement totale d'environ € 166 millions.
- Energy Solutions Group N.V. (filiale à 41,8%) avec en portefeuille des parcs de panneaux solaires et éoliennes et batteries en Belgique et au les Pays-Bas.

ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE	Actions	Pourcentage
PATRONALE LIFE SA	7 248 951	63,83
André Bosmans Management SRL	512 691	4,51
BANIMMO ACTIONS PROPRES	106 620	0,94
Free float		
RESTE DU PUBLIC	3 488 282	30,72
TOTAL	11 356 544	100,00

## NOTE 34 : ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT LIÉES

### A. ÉMOLUMENTS DES COMMISSAIRES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du groupe	
– Emoluments attribués à EY	127 418 €
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation - Emoluments attribués à EY	5 775 €
– Missions de conseils fiscaux	
– Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

### B. ÉMOLUMENTS DE PERSONNES AVEC LESQUELLES LES COMMISSAIRES SONT LIÉES

I. Emoluments afférents aux mandats de commissaire ou aux mandats assimilés exercés auprès du groupe	
II. Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	
– Autres missions d'attestation	
– Autres missions extérieures à la mission révisoriale	

## NOTE 35 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les opérations de l'année 2025 qui ont eu un impact sur le portefeuille immobilier sont les suivantes :

### 1. ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

En 2023, Banimmo a conclu un accord conditionnel de vente pour le terrain de Ans Bonne Fortune. La vente ferme devrait se réaliser dans le courant de l'année 2026.

Banimmo a développé le projet NETWORKS Gent ATMOS consistant en 5 immeubles de bureaux. Trois de ces immeubles sont valorisés en tant qu'immeuble de placement (Atmos - Tropos, Atmos - Mesos et Atmos - Stratos) et deux en tant qu'immeuble de stock (Atmos - Exos et Atmos - Ionos). Banimmo a démarré en 2023 la construction des cinq immeubles, la réception provisoire s'est faite le 9 février 2026.

Banimmo développe également le projet Farys à Gand. Ce projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux, laboratoire et stockage. Cet immeuble est construit pour la société des eaux Farys qui en fera l'acquisition dès sa réception provisoire prévue pour le premier semestre 2026.

## 2. CESSIONS

### a. Immeubles de placement

Aucune cession d'immeuble de placement n'a été réalisée au cours de l'année 2025.

### b. Immeubles de stock

Aucune cession d'immeuble de stock n'a été réalisée au cours de l'année 2025.

### c. Cession d'immeubles détenus par les entreprises associées

Aucune cession d'immeubles détenus par les entreprises associées n'a été réalisée au cours de l'année 2025.

## 3. PROJET EN COENTERPRISE

Banimmo n'a pas de projet en cours avec une coentreprise pour l'instant.

## 4. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE STOCK

Plusieurs immeubles de stock ont fait l'objet de reprises de réductions de valeur en 2025 afin d'aligner leur valeur comptable à leur valeur nette de réalisation estimée. Ces réductions de valeur sont reprises en notes 11 et 21.

## 5. VARIATIONS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les valeurs des immeubles de placement ont été ajustées à la juste valeur (voir note 6 et 21).

## IMMEUBLES DÉTENUS PAR BANIMMO ET SES FILIALES

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie d'immeuble	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
NETWORKS FOREST	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
BÂLE AES	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
VELD 12	BE	Immeuble de stock	Frais d'étude	Banimmo sa	100,00%	Pré-développement en cours
DA Vinci - H2	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
DA Vinci - H3	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Gain de juste valeur (voir note 6 et 21)
DA Vinci - H5	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Banimmo sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Offre conditionnelle de vente
SDEC CHARLEROI	BE	Immeuble de stock	Terrain	Banimmo sa	100,00%	Réduction de valeur (voir note 11 et 21)
NETWORK FOREST TRÉFOND	BE	Immeuble de placement	Em-phythéose	Comulex sa	100,00%	
NETWORK GHENT ONE ET NETWORK GHENT TWO	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 1 SA	100,00%	Gain de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - TROPOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - MESOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - STRATOS (EX NG2)	BE	Immeuble de placement	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction - Perte de juste valeur (voir note 6 et 21)
ATMOS - EXOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
ATMOS - IONOS (EX NG2)	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 2 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
FARYS	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Espevelo 3 SA	82,50%	En cours de construction (voir note 11)
RAKET 40	BE	Immeuble de stock	Immeuble de bureau	Raket Invest sa	100,00%	Reprise de réduction de valeur (voir note 11 et 21)

## IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES ENTREPRISES ASSOCIÉES DE BANIMMO

Dénomination de l'immeuble	Pays	Catégorie de participation	Catégorie d'immeuble dans l'entreprise associée pour la valorisation de la participation	Nature d'immeuble	Entité détentrice	pourcentage de détention	Particularité de l'année
Veld	BE	Entreprise associée	Immeuble de stock	Terrain	Grondbank The Loop sa	25,04%	

# RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE BANIMMO SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
Kouterveldstraat 7B 001  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Banimmo SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 13 mai 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 7 exercices consécutifs.

## Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Banimmo SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 199.636 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 52 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's")) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



**Rapport du commissaire du 9 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)**

### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

#### Evaluation des actifs immobiliers

##### Description du point clé de l'audit

Les actifs immobiliers représentent une part significative (87%) des actifs du Groupe. Les actifs immobiliers détenus par Banimmo SA peuvent être des immeubles de placement, des immeubles ou des projets en stock. Chaque classe d'actifs respecte les principes de comptabilisation et d'évaluation selon sa classification (IAS 40 et IAS 2). L'évaluation de la juste valeur ou de la valeur nette de réalisation nécessite l'application d'évaluations ou d'estimations comptables et tient compte d'hypothèses ou de paramètres incertains, y compris ceux inclus dans l'évaluation des risques d'évaluation ou d'une éventuelle perte de valeur. La juste valeur de ces immeubles de placement est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « L'évaluation à la juste valeur » car certains paramètres utilisés pour son évaluation ne sont observables que dans une mesure limitée (taux d'actualisation, taux d'occupation futur, ...). Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces immeubles de placement ou des immeubles ou des projets en stock, et par conséquent est considérée comme un point clé de l'audit.

##### Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- ▶ analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes;
- ▶ testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats relatifs pour un échantillon;
- ▶ évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon;
- ▶ analysés les projets immobiliers sur la base d'études de faisabilité et de rentabilité;
- ▶ étudié les changements dans la stratégie de développement de certains actifs et les éventuels reclassements nécessaires.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement, des immeubles ou des projets en stock présentées dans la note annexe 2, 4, 6, 11 et 21 aux Comptes Consolidés.

#### Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.



**Rapport du commissaire du 9 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)**

**Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.



**Rapport du commissaire du 9 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)**

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations

et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel .

### **Responsabilités du Commissaire**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Chiffres clés

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.



**Rapport du commissaire du 9 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Banimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)**

**Format électronique unique européen ("ESEF")**

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible au portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Banimmo SA au 31 décembre 2025 repris dans le rapport financier annuel disponible au portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

**Autres mentions**

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 9 avril 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

**Christophe Boschmans**  
(Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)  
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE  
Date: 2026.04.09 15:07:15 +02'00'

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

26CB00117

## COMPTES ANNUELS ABRÉGÉS DE BANIMMO SA

Conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Banimmo SA sont présentés sous forme abrégée. Le dépôt des comptes annuels sera effectué au plus tard trente jours après leur approbation prévue à l'assemblée générale du 12 mai 2026. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels de Banimmo sa. Les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du commissaire sont disponibles sur simple demande à l'adresse suivante : Boulevard Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles.

### BILAN

(en €)	2025	2024
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>71 827 493</b>	<b>81 507 453</b>
Frais d'établissement	-	10 240
Immobilisations incorporelles	68 261	47 742
Immobilisations corporelles	18 839 833	20 030 936
Immobilisations financières	52 919 399	61 418 535
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>17 228 147</b>	<b>16 637 143</b>
Créances à plus d'un an	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	12 179 492	12 019 633
Créances à un an au plus	1 670 490	1 979 931
Placements de trésorerie	302 801	304 933
Valeurs disponibles	1 476 889	627 454
Comptes de régularisation	1 598 475	1 705 192
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>89 055 640</b>	<b>98 144 596</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>29 745 459</b>	<b>33 426 509</b>
Capital	30 000 000	30 000 000
Prime d'émission	392 133	392 133
Plus-values de réévaluation	-	-
Réserves	6 701 725	6 703 858
Bénéfice reporté	-7 348 399	-3 669 482
Subsides en capital	-	-
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>93 674</b>	<b>181 251</b>
Provisions pour risques et charges	93 674	181 251
Impôts différés	-	-
<b>DETTES</b>	<b>59 216 507</b>	<b>64 536 836</b>
Dettes à plus d'un an	-	17 283 024
Dettes à un an au plus	55 322 659	43 875 326
Comptes de régularisation	3 893 849	3 378 486
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>89 055 640</b>	<b>98 144 596</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT

(en €)	2025	2024
Ventes et prestations	4 940 929	4 907 430
Coût des ventes et prestations	8 874 453	7 805 268
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>-3 933 524</b>	<b>-2 897 838</b>
Produits financiers	2 573 849	2 173 623
Charges financières	2 369 246	2 172 875
<b>BÉNÉFICE (PERTE) COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-3 728 921</b>	<b>-2 897 090</b>
Produits non courants	48 256	784 224
Charges non courantes	-	-
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>-3 680 665</b>	<b>-2 112 866</b>
Prélèvement sur les impôts différés		
Impôts sur le résultat	-385	35 641
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>-3 681 050</b>	<b>-2 077 225</b>
<b>TRANSFERT AUX RÉSERVES IMMUNISÉES</b>		
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER</b>	<b>-3 681 050</b>	<b>-2 077 225</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(en €)	2025	2024
<b>BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER</b>	<b>-7 350 532</b>	<b>-3 772 017</b>
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	-3 681 050	-2 077 225
Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent	-3 669 482	-1 694 792
<b>PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sur le capital et les primes d'émission	-	-
Sur les réserves	2 133	102 535
<b>AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A la réserve légale	-	-
Aux autres réserves	-	-
<b>RÉSULTAT À REPORTER</b>	<b>-7 348 399</b>	<b>-3 669 482</b>
<b>BÉNÉFICE À DISTRIBUER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Rémunération du capital	-	-

# ESRS SUSTAINABILITY STATEMENT

<b>General information</b>	<b>147</b>
[DR-01   BP-1] General basis for preparation	147
[DR-02   BP-2] Disclosure in relation to specific circumstances	148
[DR-03   GOV-1] Role of the administrative, management and subsidiary board	149
[DR-04   GOV-2] Due Diligence	150
[DR-05   SBM-1] Strategy, Business model and Value chain	151
[DR-06   SBM-2] Interests and views of stakeholders	155
[DR-07   SBM-3] Impacts & Risks Management	157
[DR-08   SBM-4] Positive impacts and material opportunities	161
[DR-09   IRO-1] Processes to identify and assess material impacts and risks	162
[DR-10   IRO-2] Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement	165
[DR-11   MDR-A  MDR-P   MDR-M] Policies and actions in relation to sustainability matters	168
[DR-12   MDR-T] Targets in relation to sustainability matters	172
<b>Environmental information</b>	<b>174</b>
EU Taxonomy Regulation	174
[SBM-3 – AR16] Impact and risk management on environmental topics	179
[E1] Material topic: Climate Change	180
[E1-1] Energy consumption and mix	181
[E1-2] GHG emissions	182
[E1-3] GHG compensation	185
[E1-4] Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities	185
Complementary metrics	186
<b>Social information</b>	<b>188</b>
<b>Governance information</b>	<b>191</b>
<b>Lexicon</b>	<b>193</b>

# GENERAL INFORMATION

## SUSTAINABILITY GOVERNANCE

### [DR-01 | BP-1] General basis for preparation

Banimmo integrates its ESG strategy (Environmental, Social, and Governance) throughout the value chain, ensuring that sustainability and social responsibility are embedded at every stage—from financing and permitting to delivery and usage. We describe here below the different activities that were considered in the ESG strategy.

The scope of the report limits to the below mentioned upstream and downstream activities as described in section [DR-05 | SBM-1] Strategy, Business model and Value chain.

Note that minor downstream activities such as minor tenant fit-outs, one-off customer support services, and end-of-life planning for properties not currently within Banimmo's portfolio were excluded due to their limited relevance to the overall materiality of the ESG reporting scope.

### Company Structure

Refer to Note 31 of the Financial report.

### Omitted information

For data privacy reasons, we do not disclose specific information regarding our tenants' consumption in this report. Additionally, we do not share detailed actions planned per building, as they are considered strategically sensitive. Instead, we provide only consolidated data without disaggregating information at the building level.

## [DR-02 | BP-2] Disclosure in relation to specific circumstances

Banimmo's 2025 sustainability statement marks our second year of reporting under the recognised framework: the European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

### Time Horizons

No changes to disclose.

### Value Chain Estimations

No changes to disclose.

### Source of estimation and outcome uncertainty

In preparing this report, certain assumptions, approximations, and judgments were necessary for measurement. For our carbon footprint calculations, some asset data were incomplete, particularly for the last months of the year. In such cases, consumption figures from the corresponding months of the previous year were used as a reference. Employee commuting estimates were based on self-declared information provided by employees. For the embodied carbon of projects, calculations were derived from the Life Cycle Assessment (LCA) conducted by a third party, with operational carbon removed and the duration of construction considered. Each year, we estimate the embodied carbon contribution from the portion of the building constructed during that period.

We do not plan to take corrective actions to refine these approximations, as we consider them sufficiently robust for informed decision-making and effective impact mitigation.

### Changes in preparation or presentation of sustainability information

No changes to disclose in the reporting year.

### Reporting errors in prior periods

The scope 3 embodied carbon was incorrectly calculated in 2023 and 2024, as the actual construction times were not taken into account. The values of 2023 and 2024 have been corrected.

### Disclosures stemming from local legislations or generally accepted sustainability reporting pronouncements

Banimmo is only using the ESRS framework for its sustainability statement.

### Incorporation by reference

Information is not incorporated by reference.

### Use of phase-in provisions

We have not opted for the 'phase-in' relief measures provided under the ESRS framework. Instead, we have ensured that all material topics identified through our double materiality assessment are comprehensively disclosed in this report.

**[DR-03 | GOV-1] Role of the administrative, management and subsidiary board**

Banimmo has established a governance framework that emphasizes diversity, independence, and expertise in managing sustainability matters.

**[AR3] Board Composition:**

The section Corporate Governance provides a detailed presentation of the Board. It's composed with 40% female representation and 30% independent members. This composition ensures diverse perspectives, independent oversight, and alignment with governance best practices.

**[AR5] Expertise in Sustainability:**

Sustainability expertise within the organization is provided by Sven Dumortier, a C-level executive with a strong focus on ESG matters, supported by external experts engaged on a assets, projects or corporate level. This ensures that specialized knowledge is available to guide decision-making and strategy implementation.

**[AR4] Management Responsibilities:**

The executive committee CODB (Collegiate body for daily management), composed of the CEO, COO and CTSO, is responsible for overseeing impacts and risks, setting clear objectives for each project or asset, and monitoring progress. Performance is reviewed on a quarterly basis during management meetings, where adjustments can be made to align with objectives. The CODB reports on a regular basis to the Audit and Risk Committee (implementation, monitoring progress, and ensuring the accuracy of ESG reporting) and the Investment Committee (ensuring that new investments meet the ESG requirements of Banimmo). The variable remuneration of the management is significantly dependent on ESG objectives and is evaluated annually by the Remuneration Committee.

Additionally, an annual review of ESG indicators is presented to the Board of Directors, allowing for refinement of priorities and adaptation of the ESG strategy to meet stakeholder expectations and regulatory developments.

**Representation of employees**

Banimmo, with fewer than 15 employees, does not have an official employee representative. Dialogue and communication take place directly between employees and the Management.

## [DR-04 | GOV-2] Due Diligence

**[AR6]** Banimmo implements a thorough due diligence process to address sustainability impacts, risks, and opportunities across both project and asset levels.

### **Project-Level Due Diligence**

All projects undergo a rigorous compliance process to ensure adherence to regulations, including environmental constraints specified in permitting requirements. Additionally, each project is supported by a third-party assessor who monitors progress against EU Taxonomy criteria and ensures alignment with BREEAM certification standards or equivalent (f.i. GRO). This oversight guarantees that sustainability objectives are integrated into the project lifecycle. The use of Life Cycle Assessment (LCA) further enhances this process by providing an objective evaluation of the project's environmental impact, enabling data-driven decision-making to minimize ecological footprints.

### **Asset-Level Due Diligence**

At the asset level, Banimmo continuously monitors energy and water consumption to track resource efficiency. Complementing this, third-party assessors conduct CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) analyses, benchmarking asset performance against the expectations of the Paris Agreement. This ensures that Banimmo's real estate portfolio remains on track to meet global climate targets, addressing both operational efficiency and climate resilience.

## [DR-05 | SBM-1] Strategy, Business model and Value chain

**[AR7] [AR8]** Banimmo's business model focuses on creating long-term value through sustainable real estate development, asset management, and urban transformation in Belgium. The company integrates environmental, social, and governance (ESG) principles into all aspects of its operations, aligning its activities with stakeholder expectations and regulatory frameworks.

Although all Banimmo's current developments are office buildings, Banimmo engages in the development of mixed projects, combining office buildings with residential, retail, public and/or educational facilities, balancing innovative design with sustainability considerations. The business model involves transforming underutilized urban spaces into vibrant, energy-efficient, and environmentally responsible projects that contribute to the well-being of end-users and local communities. Additionally, the company actively manages its portfolio of assets to ensure optimal operational efficiency and tenant satisfaction.

While the company is connected to the construction sector, which may involve activities with environmental implications, Banimmo itself is not directly involved in fossil fuel extraction, production, or distribution.

Furthermore, Banimmo maintains a strict commitment to ethical and sustainable business practices, avoiding engagement in any controversial activities such as arms production, human rights violations, or industries with significant reputational risks.

Banimmo sees itself as an innovative player, which focuses on the needs of its future building users and has the ambition to capitalize on new trends that will revolutionize the real estate sector. Banimmo's strategy is based on:

- Product differentiation
- Service-oriented environments
- Mission-driven actions
- and Transparent communication

The ESG strategy is embedded in Banimmo's strategy and structured around 4 key values:

- Connection
- Commitment
- Freedom
- Honesty



### CONNECTION: It's not about bricks. It's about people

As an organization and landlord, Banimmo maintains daily interactions with a diverse array of stakeholders and interested parties. Stakeholders are defined as individuals or groups that are, or may be, impacted by the realization of an organization's objectives. The emphasis on specific ESG themes is shaped by the interactions between Banimmo and these diverse groups, as well as their expectations and ambitions. Banimmo prioritizes user comfort, among other aspects, by implementing an extensive range of services for its tenants and other users. This approach facilitates the enhancement of the work-life balance. In this context, stakeholders (in this case, the tenants) are consulted and, if desired, connected with each other to assess existing needs and develop tangible solutions accordingly.

### COMMITMENT: Save the world with your feet on the ground

Saving the world might be an exaggeration, but Banimmo aims to make a positive impact on its environment through its activities. Structurally, for instance, Banimmo is strongly committed to the redevelopment of obsolete properties into "future-proof" buildings, which serves as a second key focus.

### FREEDOM: Flex your mind and shape new spaces

Banimmo is composed of a relatively small team, making it all the more crucial to maintain the right focus. Great care is taken to ensure that this focus is not lost. Through methods such as Total Cost of Ownership (TCO) analysis in the areas of energy and water systems, Banimmo makes well-founded decisions that are both financially and environmentally sound.

### HONESTY: The power of honesty

Banimmo associates honesty with transparency, integrity, and open dialogue with all partners and stakeholders. While this sometimes requires effort, Banimmo ensures engagement with like-minded individuals, thereby fostering trust and effective communication.

**[AR9] [AR10] Detailed description of the value chain****Upstream Activities**

- **Capital Mobilization:** Securing financial resources through investments and loans to initiate and support real estate projects.
- **Regulatory Compliance:** Acquiring permits, adhering to zoning laws, and aligning with sustainability regulations and urban planning requirements.
- **Design and Planning:** Developing architectural designs and technical plans to meet functional, legal, and sustainability criteria.
- **Construction Execution:** Carrying out the physical building process, ensuring timely delivery, cost control, and adherence to quality standards.
- **Material Supply:** *Procuring construction materials and resources in line with project specifications and sustainability goals.*
- **Specialized Services:** *Performing specific technical tasks, such as electrical installation, plumbing, and interior finishes, to complete projects.*
- **Material Logistics:** *Transporting construction materials and equipment to project sites efficiently while minimizing environmental impacts.*
- **Material Sourcing and Recycling:** *Producing and supplying raw materials, including recycled or reused options, to support circular economy initiatives.*

**Own Operations**

- **Strategic Management:** Overseeing project coordination, financial management, and regulatory compliance to align operations with ESG objectives.
- **Project Development:** Managing projects from concept to completion, ensuring they meet sustainability targets, timelines, and budgets.
- **Property Promotion:** Marketing and selling properties while emphasizing innovative and sustainable features to appeal to customers.
- **Asset Management:** Maintaining properties post-completion, implementing energy-efficiency improvements, and optimizing material reuse to enhance sustainability.

**Downstream Activities**

- **Property Utilization:** Delivering completed properties for rental, purchase, or use by end-users.
- **Community Engagement:** Addressing the impacts of construction and operation on local communities, mitigating disruptions, and enhancing neighborhood infrastructure.
- **Monitoring and Reporting:** Tracking property performance metrics, including energy efficiency, emissions, and tenant satisfaction, and reporting them to stakeholders.
- **Community Development Projects:** Contributing to local initiatives, such as parks, schools, or public facilities, to enhance the surrounding areas.
- **Customer Support Services:** *Providing after-sales services, including maintenance support and warranty management for end-users.*
- **Tenant Fit-Outs:** *Customizing properties to meet specific tenant requirements, such as layout adjustments or sustainability upgrades.*
- **Circular Economy Initiatives:** *Facilitating recycling or upcycling programs for materials used during property refurbishment or upgrades.*
- **End-of-Life Planning:** *Preparing for the eventual decommissioning or repurposing of properties, incorporating sustainable demolition practices and reuse of materials.*

### Key elements from general strategy that relate to sustainability matters

From Banimmo's general strategy, the key element related to sustainability is:

#### **“Long-Term Value Creation Through Sustainable Real Estate Development”**

Banimmo aims to create long-term value by developing and managing real estate projects that are resilient, adaptable, and aligned with environmental, social, and governance (ESG) principles. The company integrates sustainability considerations into investment decisions, asset management, and development processes to ensure economic viability while minimizing environmental impact and enhancing social well-being.

### Description of significant groups of products offered

Banimmo specializes in real estate project development and asset management, focusing on sustainable office, residential, retail, public and mixed-use developments. The company is actively involved in:

- Project Development: Sustainable construction and renovation of office, residential, retail and public buildings.
- Asset Management: Managing and optimizing real estate investments for long-term value.
- Property Redevelopment: Transforming underutilized properties into energy-efficient and future-proof buildings.

### Description of significant markets and (or) customer groups served

Banimmo operates in Belgium, targeting key urban areas with high development potential. Its primary customer groups include:

- Institutional investors and real estate funds.
- Corporate tenants looking for sustainable office spaces.
- Public sector entities and private organizations interested in high-quality, ESG-compliant real estate solutions.

### Description of products and services that are banned in certain markets

Banimmo does not engage in or offer products or services that are explicitly banned in any market. However, the company aligns with strict ESG guidelines, avoiding activities such as:

- Developing on environmentally sensitive greenfield sites.
- Investing in real estate projects that do not meet energy efficiency and sustainability standards or will not meet after renovation.

### Description of sustainability-related goals

Banimmo has set clear sustainability objectives, which include:

- Net-Zero Carbon Commitment: Reducing operational and embodied carbon in new developments.
- Circular Economy Integration: Promoting material reuse and minimizing construction waste.
- Environmental certification:
  - Targeting BREEAM Excellent or Outstanding certifications for new projects.
  - Aiming at being EU Taxonomy aligned on new constructions and renovation.
- Stakeholder Engagement: Collaborating with tenants, investors, and policymakers to drive sustainability initiatives through green leases and responsible asset management.

## [DR-06 | SBM-2] Interests and views of stakeholders

### Key stakeholders

Banimmo's key stakeholders are categorized into Upstream, Internal & External, and Downstream groups.

#### 1. Upstream Stakeholders (Influence financial and strategic decisions)

- Banks & Investors – Provide capital
- Local Authorities – Regulate permits, zoning, and policies.
- Suppliers & Contractors – Include material providers, general contractors, and engineering firms.
- Utilities & Service Providers – Ensure essential infrastructure (electricity, water, telecom, insurance).

#### 2. Internal & External Stakeholders

- Employees & Management – Drive operational execution
- Shareholders & Board Members – Set strategic direction and governance.
- Buyers & Tenants (B2B) – Key customers
- Auditors & ESG Advisors – Ensure compliance and reporting transparency.

#### 3. Downstream Stakeholders (End-users and supporting entities)

- Institutional Investors – Seek long-term value in assets.
- Property Managers – Oversee operational efficiency.
- Residents & Businesses – Expect well-being, energy efficiency, and comfort.

These stakeholders play a pivotal role in shaping Banimmo's sustainability strategy and long-term value creation.

### Stakeholders consultation on ESG topics

**[AR11]** Since 2022, Banimmo has adopted a structured approach to stakeholder consultation to ensure that its ESG strategy aligns with the expectations and concerns of its stakeholders. The process began with the development of a materiality matrix, supported by a questionnaire distributed to 79 participants, including internal team members and external stakeholders. This initiative aimed to capture diverse perspectives on the materiality of ESG topics.

Workshops were conducted to discuss the questionnaire results and facilitate a deeper understanding of the priorities identified by different stakeholder groups. These sessions highlighted critical areas such as energy consumption, greenhouse gas emissions, and future-proofing, while also revealing varying levels of importance assigned to topics like water management and site selection depending on the stakeholder group.

Building on these foundations, Banimmo expanded its efforts in 2024 by integrating a double materiality assessment (DMA). This comprehensive approach, aligned with the European Sustainability Reporting Standard (ESRS), included SWOT and STEEPLE analyses and was supported by an experienced third party. Stakeholders were actively involved through structured workshops that emphasized both impact materiality (effects on stakeholders and the environment) and financial materiality (risks and opportunities for Banimmo).

This iterative and inclusive process has allowed Banimmo to prioritize ESG topics effectively.

### Stakeholder engagement

Beyond these formal consultations, Banimmo actively engages with stakeholders in its day-to-day operations.

During project development, obtaining a building permit involves public consultations, ensuring transparency and community involvement. As Project Owner, Banimmo plays a central role in coordinating design and construction teams, requiring close collaboration with partners to align on project objectives.

In asset management, Banimmo maintains active dialogue with tenants and maintenance companies to deliver the best experience for occupants, ensuring high-quality service and satisfaction.

At the corporate level, Banimmo engages extensively with financial partners to secure and manage the resources necessary for its projects. These include investors (buyers), banks (for credit and financing), shareholders, and project partners. By fostering strong relationships with these stakeholders, Banimmo ensures financial stability and alignment with its strategic objectives, reinforcing its position as a leader in sustainable real estate development.

Banimmo actively incorporates stakeholder feedback into decision-making processes to enhance project outcomes and align with sustainability goals:

- **Community Feedback in Development** – Public consultation insights help shape project designs to address local concerns and ensure social acceptance.
- **Tenant & User Insights in Asset Management** – Continuous engagement with tenants and facility managers allows for service improvements, comfort enhancements, and energy efficiency optimizations.
- **Financial Partner Expectations** – Regular dialogue with investors and banks ensures that Banimmo's projects align with ESG investment criteria and financial best practices.
- **Regulatory and Industry Alignment** – Ongoing discussions with policymakers and sustainability experts help Banimmo stay ahead of evolving regulations and industry trends.

This dual approach of structured consultation and ongoing engagement ensures that stakeholder perspectives are systematically integrated into strategic and operational decisions, reinforcing Banimmo's commitment to sustainable development, regulatory compliance, and long-term value creation.

## [DR-07 | SBM-3] Impacts & Risks Management

### [IR-1] Double materiality assessment

The DMA started by identifying the priority topics:

<b>Environment</b>	1. Biodiversity and greenfield development
	2. Adaptive and flexible buildings
	3. Circularity and zero-waste initiatives
	4. Sustainable water management and use
	5. Net-zero and renewable energy
	6. Smart buildings and digital infrastructure
	7. Climate risk mitigation and maximized accessibility
<b>Social</b>	8. Contributions to an inclusive society
	9. Stakeholder engagement and satisfaction
	10. Employer excellence and human capital development
	11. Evolving needs of future users
	12. Well-being, health, and comfort for building occupants
<b>Governance</b>	13. Compliance with increasingly stringent ESG regulations
	14. ESG leadership within the value chain
	15. ESG integration across organizational layers and processes

This list was presented to stakeholders to evaluate their relative importance based on

- Impact Materiality: Their effects on stakeholders and the environment.
- Financial Materiality: Risks and opportunities these topics pose to Banimmo.

#### Impact Materiality

At the end of 2021, Banimmo conducted an online survey targeting various stakeholders directly or indirectly influenced by the company's activities. The consulted groups included board members, shareholders, design teams, contractors, consultants, and government representatives. Stakeholders were selected based on their financial significance—determined by the scale of associated transactions—and the closeness of their relationship with Banimmo.

The primary objective of this consultation was to identify topics of significance from an impact perspective (single materiality). The process was facilitated by an independent third-party expert, Sural, ensuring the objectivity and credibility of the exercise. The results, visualized in a materiality matrix, formed the foundational basis for subsequent analyses.

Following the initial stakeholder consultation, Banimmo's internal team conducted a detailed analysis of the collected data and identified impact topics. This session, held in 2023, was facilitated by the external consultancy Bopro to ensure a thorough and objective evaluation. The session refined the list of material topics and provided deeper insights into the actual and potential impacts on stakeholders.

#### Financial Materiality

In 2024, Banimmo implemented a comprehensive Double Materiality Assessment (DMA) to align with the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) and enhance its understanding of ESG priorities. This structured approach was supported by an experienced third party and emphasized both impact materiality (the company's external effects on stakeholders and the environment) and financial materiality (risks and opportunities posed by ESG factors to the company).

### Materiality topics

The results confirmed that environmental issues, particularly greenhouse gas emissions, energy consumption, and futureproofing, are of critical importance. These topics were consistently prioritized across stakeholder groups. The process also highlighted the need to refine social and governance considerations for future integration into Banimmo's broader ESG strategy.

### Material ESRS datapoints

According to the DMA, the following datapoints are addressed in the present document.

Section	ESRS LSME code	Description
<b>2 General Disclosure</b>	DR01	General basis for preparation of the sustainability statements
	DR02	Disclosures in relation to specific circumstances
	DR03	The role of the administrative, management and supervisory bodies
	DR04	Due diligence
	DR05	Strategy, business model and value chain
	DR06	Interests and views of stakeholders
	DR07	Material impacts and risks and their interaction with strategy and business model
	DR08	Positive impacts and material opportunities
	DR09	Processes to identify and assess material impacts and risks
	DR10	Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement
<b>3 Policies, Actions &amp; Targets</b>	DR11	Policies and actions in relation to sustainability matters
	DR12	Targets in relation to sustainability matters
<b>4 Environment</b>	E1-1	Energy consumption and mix
	E1-2	Gross Scopes 1, 2, 3 and Total GHG emissions
	E1-3	GHG removals and GHG mitigation projects financed through carbon credits
	E1-4	Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities
<b>5 Social</b>	-	[Not material]
<b>6 Business Conduct</b>	-	[Not material]

### Current financial effects of material risks and opportunities

Banimmo's financial position is impacted by fluctuations in real estate market conditions, interest rate variations, and evolving ESG regulations. Increased compliance requirements for energy efficiency and carbon reduction may result in higher investment costs for sustainable renovations and new developments. However, these investments are expected to enhance asset value and attract ESG-conscious investors and tenants, mitigating long-term financial risks.

Macroeconomic uncertainties, including inflation and rising interest rates, affect financing conditions, potentially increasing borrowing costs and impacting project profitability. On the other hand, the transition to sustainable buildings and adherence to stricter environmental standards create opportunities to secure green financing and benefit from potential subsidies or tax incentives.

### Significant risks and opportunities affecting asset and liability valuation

Within the next reporting period, the carrying amounts of certain assets and liabilities may be subject to material adjustments due to regulatory changes and market dynamics. The risk of stranded assets arises if properties fail to meet future energy efficiency standards, leading to potential impairments. Additionally, adjustments in property valuations could occur due to changing investor preferences, as assets with strong ESG credentials are expected to retain or increase their market value.

Banimmo has mapped his assets to investigate when they will become stranded, and will either sell the asset before it gets stranded, or make the necessary investments to make the asset futureproof. The main investments that are considered are upgrades to the ventilation, heating and cooling system, further insulation of the shell and increasing the amount of on site produced renewable energy. This allows the transition to fossil-free zero-carbon buildings. An internal CRREM study of the portfolio has shown that no buildings will become stranded before 2030.

As our new developments are aligned with the latest EU Taxonomy regulation, and certified as BREAAAM excellent or outstanding, they are less vulnerable to market dynamics, which should rather be considered as an opportunity than a risk.

Liquidity and cash flow management remain critical, as prolonged economic uncertainty or project delays may influence revenue generation and capital expenditures. At the same time, strategic investments in sustainable real estate offer opportunities for long-term value creation, positioning Banimmo for financial resilience in an evolving regulatory and market landscape.

### Current and anticipated effects of material impacts, risks, and opportunities on business model and strategy

Banimmo integrates sustainability and ethical business practices into its long-term strategy to mitigate risks and capitalize on opportunities. The transition to stricter ESG regulations, evolving stakeholder expectations, and climate adaptation measures influence the company's business model and decision-making.

- **Business model adaptation:** The increasing demand for sustainable and energy-efficient buildings drives the adoption of green construction standards and innovative asset management strategies.
- **Value chain evolution:** Suppliers and contractors are required to comply with Banimmo's ethical sourcing policies, reducing social and environmental risks within the supply chain.
- **Strategic decision-making:** The company prioritizes investments in sustainable developments that align with long-term regulatory and market trends, ensuring resilience and competitiveness.
- **Response to emerging risks:** Banimmo actively monitors geopolitical, economic, and environmental shifts to anticipate challenges, maintain compliance, and align with evolving sustainability frameworks.

### Additional topic specific information

#### Risk of forced labour or compulsory labour in operations

Banimmo operates within the Belgian and European real estate market, where strict labour laws and regulatory frameworks minimize the risk of forced or compulsory labour. However, there is potential indirect risk in the supply chain, particularly in the sourcing of construction materials and subcontracted labour. To mitigate this, Banimmo ensures strict adherence to ethical sourcing policies and compliance with international labour standards across all procurement and construction activities.

#### Risk of child labour in operations

There is no direct risk of child labour within Banimmo's operations, as the company complies with European labour laws, which strictly prohibit such practices. However, risks may exist in the extended supply chain, particularly in materials sourced from regions with weaker labour protections. Banimmo addresses this by engaging with responsible suppliers and prioritizing certifications that guarantee ethical sourcing.

### Countries or geographic areas at risk of child labour incidents

Banimmo's operations are primarily located in Belgium and other regulated European markets, where the risk of child labour is extremely low. However, certain raw materials, such as metals and minerals used in construction, may originate from countries with known child labour risks. The company ensures suppliers adhere to international human rights and labour standards.

### Impact on biodiversity-sensitive areas

Banimmo confirms that no buildings are located in or near biodiversity-sensitive areas. As a result, there are no activities negatively affecting such areas, no material sites within biodiversity-sensitive zones, and no impacted biodiversity-sensitive areas to disclose.

### Changes in materiality compared to previous year report

There are no changes to material impacts, risks, and opportunities compared to a previous reporting period.

### Specification of impacts, risks, and opportunities under ESRS and entity-specific disclosures

Banimmo's sustainability report aligns with the European Sustainability Reporting Standards (ESRS), covering key impacts, risks, and opportunities as mandated by the ESRS Disclosure Requirements. Following a double materiality assessment, climate change (ESRS E1) was identified as material for reporting.

In addition to ESRS-mandated disclosures, Banimmo provides entity-specific disclosures that reflect the company's strategic priorities and unique sustainability initiatives. These include tailored insights into brownfield redevelopment, green lease agreements, and sustainable building certifications, which go beyond ESRS requirements but are critical to Banimmo's business model and stakeholder expectations.

This dual approach ensures compliance with regulatory standards while offering a comprehensive view of Banimmo's ESG strategy and commitments.

## [DR-08|SBM-4] Positive impacts and material opportunities

### **Material sustainability-related positive impacts and financial opportunities**

Banimmo's sustainability strategy generates both positive environmental and social impacts as well as financial opportunities that align with its long-term business objectives.

From an environmental perspective, the company's focus on brownfield redevelopment helps reduce urban sprawl, preserve natural ecosystems, and minimize soil sealing. Investments in energy-efficient buildings, renewable energy integration, and circular economy principles contribute to reduced carbon emissions and lower operational costs, benefiting both tenants and investors.

Socially, Banimmo enhances stakeholder well-being through the development of healthy, adaptable, and inclusive buildings, ensuring high occupant comfort and satisfaction while meeting modern workplace and residential standards.

Financially, the shift towards sustainable real estate creates opportunities for green financing, access to favourable lending conditions, and enhanced asset valuation due to higher demand for ESG-compliant properties. Additionally, regulatory compliance and futureproofing against stricter sustainability laws reduce financial risks, ensuring resilience in an evolving market.

By integrating sustainability into its core operations, Banimmo strengthens its market position while contributing to long-term environmental and financial value creation.

## [DR-09|IRO-1] Processes to identify and assess material impacts and risks

### **Description of processes to identify, assess, prioritize and monitor potential and actual impacts on people and environment, informed by due diligence process**

Banimmo applies a Double Materiality Assessment (DMA), integrating impact materiality (environmental and social effects) and financial materiality (ESG-related financial risks and opportunities). This assessment follows ESRS and CSRD frameworks, using a due diligence approach to identify, assess, and monitor sustainability risks and opportunities across the value chain.

### **Description of how process focuses on specific activities, business relationships, geographies or other factors that give rise to heightened risk of adverse impacts**

The materiality assessment prioritizes:

- Business relationships (tenants, contractors, suppliers)
- Geographies (urban redevelopment projects, high-risk environmental zones)
- High-risk activities (carbon-intensive construction, biodiversity impact, supply chain risks)
- Regulatory landscapes (alignment with EU Taxonomy, evolving Belgian ESG policies)

### **Description of how the process considers impacts with which undertaking is involved through own operations or as result of business relationships**

Banimmo evaluates both direct operational impacts (energy use, emissions, waste management) and indirect impacts through suppliers, tenants, and the broader real estate ecosystem. Key assessments include life cycle analysis of buildings, carbon footprint measurement, and social impact studies.

### **Description of how the process includes consultation with affected stakeholders to understand how they may be impacted and with external experts**

Stakeholder engagement is a core element of Banimmo's ESG strategy. The consultation process involves:

- Interviews and surveys with investors, tenants, suppliers, and regulators
- Focus groups with sustainability experts and financial institutions
- Annual stakeholder materiality reviews to refine ESG priorities
- Collaboration with third-party auditors to ensure transparency and compliance

### **Description of how process priorities negative impacts based on their relative severity and likelihood and positive impacts based on their relative scale, scope and likelihood and determines which sustainability matters are material for reporting purposes**

Banimmo prioritizes negative and positive impacts through a structured assessment framework that evaluates severity, scope, reversibility, and likelihood. The process starts with a double materiality assessment, integrating both impact materiality (effects on people and the environment) and financial materiality (risks and opportunities that affect the company's financial position). This ensures that sustainability matters are assessed holistically and classified based on their significance.

To prioritize negative impacts, Banimmo assigns scores based on their severity (ranging from very low to very high), geographical and operational scope, and reversibility. Impacts that are irreversible, global, and severe are given the highest

priority, especially if they are already occurring or expected in the near future. Likelihood is determined based on historical data, stakeholder feedback, and industry trends, using probability ranges to define whether an impact is certain, probable, or unlikely.

For positive impacts, Banimmo evaluates their potential scale, scope, and likelihood in creating long-term ESG value. Impacts that contribute to net-zero goals, circular economy integration, or improved stakeholder relationships are prioritized, especially if they have high scalability and regulatory alignment.

Risk assessment follows a quantitative scoring methodology, where financial implications and business relationship risks are integrated into the prioritization process. High-cost risks or those threatening strategic partnerships are escalated, ensuring that mitigation measures are proactively implemented.

Through this systematic approach, Banimmo ensures that sustainability risks and opportunities are not only identified but also strategically managed, reinforcing transparency and accountability in ESG decision-making.

The result of the evaluation can be provided on request.

### **Description of process used to identify, assess, prioritize and monitor risks and opportunities that have or may have financial effects**

Banimmo identifies, assesses, prioritizes, and monitors risks and opportunities with financial implications through a structured ESG risk management framework that aligns with EU Taxonomy criteria and BREEAM certification standards. This approach ensures that sustainability risks are integrated into financial decision-making, investment strategies, and long-term asset management.

The assessment begins with a double materiality analysis, where risks are evaluated based on likelihood, magnitude, and financial impact. Key risks include climate transition risks, such as rising energy costs, regulatory non-compliance, and asset devaluation due to poor energy performance. To mitigate these risks, Banimmo ensures that its developments meet BREEAM Outstanding standards and comply with EU Taxonomy requirements, which emphasize contributions to climate change mitigation and adaptation.

On the opportunity side, Banimmo focuses on energy-efficient renovations, net-zero developments, and circular construction methods, which enhance long-term asset value and reduce operational costs. By leveraging green financing mechanisms such as sustainability-linked loans and green bonds, the company ensures that sustainability initiatives translate into financial gains while maintaining alignment with evolving regulatory and investor expectations.

By embedding ESG risk and opportunity assessments into financial planning, property valuation, and business strategy, Banimmo proactively manages financial sustainability risks while capitalizing on opportunities that strengthen resilience and long-term growth.

### **Description of how likelihood, magnitude, and nature of effects of identified risks and opportunities have been assessed**

- Likelihood: Based on historical data, regulatory trends, and industry forecasts
- Magnitude: Evaluated through financial modelling and scenario analysis
- Nature: Differentiation between short-term operational risks vs. long-term market shifts

**Description of how sustainability-related risks relative to other types of risks have been prioritized**

Sustainability risks are embedded in Banimmo's Risk Controls matrix (RCM). ESG risks are ranked alongside financial and operational risks, with priority given to high-impact areas such as regulatory compliance, climate resilience, and resource efficiency.

**Description of extent to which and how processes to identify, assess and manage impacts and risks is integrated into overall risk management process and used to evaluate overall risk profile and risk management processes**

- ESG risks are part of Banimmo's broader risk strategy, reviewed at the executive and board levels.
- Quarterly ESG risk mapping is conducted to align with corporate risk management policies.
- Sustainability KPIs are monitored alongside financial performance indicators.

**Description of input parameters used in processes to identify, assess and manage material impacts, risks and opportunities**

- EU Green Deal, CSRD, and EU Taxonomy criteria
- Scope 1, 2, and 3 emissions data
- Industry benchmarks and regulatory risk assessment
- Stakeholder engagement feedback and financial performance data
- Climate stress testing models (SBTI, CRREM)

**Description of how processes to identify, assess and manage impacts, risks and opportunities have changed compared to prior reporting period**

No changes to report.

## [DR-10 | IRO-2] Disclosure Requirements in ESRS LSME covered by the undertaking's sustainability statement

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS E2 Pollution**

Banimmo's operations, focused on real estate development and asset management, do not significantly contribute to pollution beyond standard industry norms. The company follows BREEAM Excellent/Outstanding certification, EU-Taxonomy regulation and national environmental regulations, ensuring minimal emissions and waste from construction materials and processes. Given that Banimmo does not engage in heavy industry or hazardous waste activities, the negative materiality assessment indicates that pollution-related risks and impacts are not material to its operations.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS E3 Water and marine resources**

Water consumption and wastewater discharge in Banimmo's portfolio are limited to building operations, primarily concerning office and residential water use. There is no direct impact on marine resources, and existing buildings integrate water-efficient technologies such as rainwater harvesting and low-consumption fixtures. New developments are aligned with the EU-Taxonomy requirements for sanitary water. As water usage does not present a significant financial or environmental risk to Banimmo's business model, this aspect has been assessed as not material.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS E4 Biodiversity and ecosystems**

Banimmo operates in urban and peri-urban environments, where its developments do not directly impact high-value biodiversity areas or cause deforestation. The company prioritizes brownfield redevelopment over greenfield projects and applies sustainable land-use practices. While biodiversity is considered in project planning, the lack of significant exposure to biodiversity-related risks or dependencies leads to a negative materiality assessment under this standard.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS E5 Circular economy**

Banimmo integrates circular construction principles, prioritizing building renovations over new developments and incorporating recycled and low-carbon materials where feasible. However, as the company does not engage in large-scale manufacturing or material production, its direct influence on the circular economy is limited. While circular economy efforts are part of its sustainability approach, they do not constitute a material risk requiring extensive disclosure under ESRS.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS S1 Own workforce**

Banimmo is a small to medium-sized enterprise (SME) with a stable and well-regulated workforce. It complies with Belgian labor laws, prioritizes employee well-being, and offers professional development opportunities. No significant risks related to working conditions, labor rights, or workforce well-being have been identified, leading to a negative materiality assessment.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS S2 Workers in value chain**

Banimmo's value chain consists mainly of contracted construction firms and service providers, all operating under strict EU and national labor laws. The company's influence on working conditions within the supply chain is indirect and limited, with no significant human rights or labor exploitation risks identified. All contractors and suppliers are obliged to sign and adhere to Banimmo's code of conduct, based on Banimmo's Social safeguards. Given this, ESRS S2 has been assessed as not material.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS S3 Affected communities**

Banimmo's developments are located in urban areas, with stakeholder engagement processes in place to ensure minimal disruption to local communities. The company does not operate in regions with significant social or human rights risks, and community concerns are generally mitigated through transparent planning and regulatory compliance. Since there are no material negative impacts on communities, ESRS S3 is not applicable.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS S4 Consumers and end-users**

As a real estate developer and asset manager, Banimmo does not produce consumer goods or engage in direct-to-consumer services. While tenant satisfaction and building functionality are important, they do not pose material sustainability risks. Banimmo ensures health, safety, and well-being in its properties through WELL based surveys, but ESRS S4 is not material to its business activities.

### **Explanation of negative materiality assessment for ESRS G1 Business conduct**

Banimmo operates in a regulated business environment, adhering to anti-corruption, fair competition, and corporate governance frameworks. Internal policies and compliance mechanisms - fully in line with EU-Taxonomy's social safeguards - ensure the ethical business conduct, with no significant risks related to fraud, bribery, or unethical behavior. As a result, while governance remains a core component of sustainability, ESRS G1 does not represent a material risk requiring detailed disclosure.

### **Explanation of how material information to be disclosed in relation to material impacts, risks and opportunities has been determined**

To ensure a focused and strategic approach, Banimmo established a threshold for materiality, concentrating on the highest-priority ESG topics that emerged from the double materiality assessment. The threshold was set based on a weighted evaluation of stakeholder input, financial significance, regulatory requirements, and industry benchmarks, allowing the company to address only the most critical and impactful sustainability matters.

The level of importance was determined through a consolidation of all stakeholder consultations, including feedback from investors, tenants, financial institutions, and sustainability experts. This process ensured that both internal and external perspectives were incorporated into the prioritization of ESG topics. Additionally, Banimmo benchmarked its findings against industry best practices, aligning with peer companies and real estate sustainability standards.

### **Disclosure of list of data points that derive from other EU legislation and information on their location in sustainability statement**

Datapoints derived from the EU Taxonomy legislation are disclosed in the chapter EU Taxonomy Regulation.

**Disclosure of list of ESRS Disclosure Requirements complied with in preparing sustainability statement following outcome of materiality assessment**

Following the materiality assessment, Banimmo complies with ESRS disclosure requirements in the following areas:

- General Disclosures: Data Requirements 1 to 12
- ESRS E1 – Climate Change
  - E1-1 – Energy consumption & mix
  - E1-2 - Gross Scopes 1, 2, 3 and Total GHG emissions
  - E1-3 - GHG removals and GHG mitigation projects financed through carbon credits
  - E1-4 - Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities

Topics assessed as not material (E2, E3, E4, E5, S1, S2, S3, S4, G1) are not included in detailed disclosures but are referenced in the materiality assessment summary.

## [DR-11 | MDR-A | MDR-P | MDR-M] Policies and actions in relation to sustainability matters

### Description of metric used to evaluate performance and effectiveness, in relation to material impact, risk or opportunity

Banimmo uses a comprehensive set of ESG metrics to evaluate the performance and effectiveness of its sustainability strategy. These metrics are aligned with ESRS standards, the EU Taxonomy, and BREEAM certification criteria, ensuring that material impacts, risks, and opportunities are quantified and monitored consistently.

#### Energy and Carbon Performance Metrics

To assess climate-related risks and opportunities, Banimmo tracks energy consumption and greenhouse gas (GHG) emissions across its portfolio.

This includes:

- Total energy consumption from fossil, nuclear, and renewable sources, providing insights into the transition towards decarbonized energy systems.
- Energy intensity from activities in high climate impact sectors, measured as total energy consumption per net revenue, ensuring that energy efficiency improvements align with financial performance.
- Gross Scope 1, 2, and 3 GHG emissions, both location-based and market-based, to understand operational and value chain emissions.
- GHG emissions intensity (total GHG emissions per net revenue), allowing for benchmarking across the real estate sector.
- Financing of GHG mitigation projects through carbon credits, ensuring compensation for unavoidable emissions.

#### Sector-Specific Climate and Energy Indicators

Banimmo evaluates the carbon footprint of its projects through indicators such as:

- Operational carbon and embodied carbon from projects, tracking emissions at both operational and construction phases.
- % of projects operating fossil-free, reflecting progress toward full decarbonization.
- % of projects integrating renewable energy production on-site, ensuring local energy resilience.
- % of projects with optimized life cycle assessment, demonstrating commitment to sustainable materials and energy use.
- % of projects that include reused materials, reducing embodied carbon and waste.

#### Climate Adaptation and Resilience Metrics

Banimmo measures exposure to physical and transition climate risks:

- Assets at material transition risk and percentage of assets exposed before considering mitigation actions, allowing risk quantification.
- Assets at material physical risk (acute and chronic) and the percentage of net revenue from business activities at material physical risk, ensuring strategic adaptation planning.
- Percentage of assets where climate adaptation actions have been implemented, tracking progress in increasing portfolio resilience. This is only reported in case assets are at material physical risk.
- Expected cost savings from climate adaptation actions, providing financial justification for sustainability investments is NOT reported, as no information is available for a base case.

#### Sustainable Mobility and Accessibility

Banimmo evaluates the impact of urban connectivity and low-carbon mobility through:

- % of projects connected to public transport, ensuring accessibility and reduced emissions.
- % of projects including bike storage and EV charging stations, facilitating sustainable transportation options.

### Circular Economy and Resource Efficiency

To align with circular economy principles, Banimmo measures:

- % of renovation projects, prioritizing adaptive reuse over new construction.
- % of projects that include efficient sanitary appliances, reducing water consumption.
- Hazardous waste generation and water consumption, ensuring responsible resource management.

### Sustainability Certifications and Performance Benchmarks

Banimmo integrates international sustainability standards by monitoring:

- Average BREEAM score and % of BREEAM-certified projects, ensuring compliance with high-performance environmental building criteria.
- Projects adapted to climate change and resilience assessments, demonstrating commitment to long-term sustainability.

### Disclosure of key action

Banimmo Business model is fully oriented towards developing EU-taxonomy an ESG compliant real estate. No specific action plan is put in place to transform the current operations to “ESG compliant” operations.

Refer to material topic for disclosure on key actions.

### Description of key contents of policy

Banimmo’s ESG Policy is designed to align with global and European sustainability frameworks, including the World Green Building Council’s (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment, EU Taxonomy, and BREEAM certification standards. The policy sets a Net Zero Carbon target, which involves eliminating all greenhouse gas emissions by prioritizing emission reduction strategies and only using carbon offsets as a last resort.

To achieve this, Banimmo follows a hierarchy of measures:

- Energy efficiency – Maximizing operational energy savings in all developments.
- Renewable energy – Prioritizing on-site renewable generation and sourcing clean energy.
- Reduction of embodied carbon – Using low-carbon materials and circular design principles.
- Carbon offsetting – Implementing sustainable carbon removal projects when necessary.

Banimmo applies this approach to both new developments and existing assets, ensuring that all properties align with 2050 decarbonization targets and contribute to a low-carbon real estate portfolio.

### Description of scope of policy or of its exclusions

The policy applies to all new and existing assets within Banimmo’s portfolio, covering both development projects and property renovations. The focus is on:

- New developments, ensuring compliance with BREEAM Excellent/Outstanding certification and elimination of fossil fuel use.
- Existing assets, where CRREM analysis (Carbon Risk Real Estate Monitor) is used to strategically reduce carbon intensity over time.
- Carbon offsetting projects, such as agricultural cultivation, which provide high-impact, nature-based carbon removal.

While Banimmo works to encourage sustainable practices among tenants, the policy does not regulate tenant energy use or emissions directly, though incentives for green leases and sustainability engagement are promoted.

### **Description of most senior level in organization that is accountable for implementation of policy**

The Board of Directors holds ultimate responsibility for the implementation of the ESG Policy, ensuring alignment with corporate strategy and regulatory requirements.

- The CODB (Collegiate body for daily management) oversees execution, integrating ESG objectives into investment decisions and project planning.
- The Chief Technical and Sustainability Officer (CTSO) is responsible for operational implementation, monitoring carbon emissions, conducting CRREM assessments, and ensuring compliance with BREEAM and EU Taxonomy standards.

### **Disclosure of third-party standards or initiatives that are respected through implementation of policy**

Banimmo's carbon neutrality policy aligns with international and European sustainability frameworks, ensuring compliance with:

- World Green Building Council's (WGBC) Net Zero Carbon Buildings Commitment
- EU Taxonomy & ESRS – Ensuring reporting and compliance with sustainability finance regulations.
- BREEAM or GRO Certification – Guiding low-carbon building design and renovation practices.
- CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) – Tracking and reducing carbon intensity across real estate assets.
- Science-Based Targets initiative (SBTi) – Ensuring emissions reductions align with global climate goals.
- TOTEM regulation if requested by the client.

### **Description of consideration given to interests of key stakeholders in setting policy**

Banimmo developed this policy based on insights from key stakeholder consultations, ensuring that climate commitments align with financial, regulatory, and social expectations.

- Investors – Increasing asset value and securing ESG-compliant financing through carbon risk mitigation.
- Tenants – Providing energy-efficient buildings that reduce operational costs and improve occupant comfort.
- Local communities – Supporting sustainable urban development through low-carbon, fossil-free projects.
- Employees and contractors – Implementing best practices in sustainable building design and renewable energy integration.

### **Explanation of how policy is made available to potentially affected stakeholders and stakeholders who need to help implement it**

The ESG Policy is communicated through multiple channels, ensuring accessibility and implementation:

- Public disclosure in sustainability reports and corporate website.
- Integration into supplier and contractor agreements.
- Tenant engagement through lease agreements and green incentives, encouraging sustainable operational practices (only for new tenant contracts).
- Internal training for employees, ensuring that carbon neutrality goals are embedded in daily operations and project development.

### **Future financial resources allocated to action plan (Capex)**

Banimmo's ESG Policies foresees that all new developments should align with EU-Taxonomy, if reasonably achievable. No specific financial resources were "allocated" to this action plan as it is considered a fundamental part of Banimmo's business model. In 2025 98,5% of the CAPEX (25,0 m€ of 25,5 m€) expenditure was EU-Taxonomy aligned.

**Future financial resources allocated to action plan (OpEx & Turnover)**

Opex expenditure is limited to the repair & maintenance costs of the existing assets (1/3rd of the cost), and the payment of the emphyteutic charges (2/3rd of the total amount), and represents a small amount of the total expenditure (appr. 5%). Most of the Opex is related to assets in Banimmo's portfolio. All assets have been assessed according to the CRREM methodology, and none have found to be stranded. Banimmo is gradually replacing its existing assets by new developments which meet the EU-taxonomy alignment. In 2025 29% of the OPEX (€ 247k of € 850 k) has been spent on EU-taxonomy aligned activities.

Most of Banimmo's turnover is generated by the Banimmo's assets. 55.6% of the turnover in 2025 has been generated by EU-taxonomy aligned activities (€ 4.16 million of € 7.48 million).

## [DR-12 | MDR-T] Targets in relation to sustainability matters

### Period to which target applies

The carbon footprint targets are effective as of 2023 and align with the Science-Based Targets initiative (SBTi) and the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). These frameworks guide Banimmco's long-term decarbonization strategy, ensuring compliance with evolving climate goals.

### Relationship with policy objectives

The targets are directly linked to Banimmco's Net Zero Carbon commitment, which follows the World Green Building Council's Net Zero Carbon Buildings Commitment. The objective is to reduce operational and embodied carbon emissions, ensuring that all assets and projects meet stringent sustainability benchmarks while contributing to global climate action.

### Baseline value & Baseline year

The carbon footprint targets are effective as of 2023

- Corporate Carbon Footprint: Benchmark set at 0.98 tCO<sub>2</sub>e per FTE per year.
- Development Embodied Carbon: Projects must calculate and report a full carbon value, aligned with SBTi expectations.
- Asset-Level GHG Emissions: All properties must remain below the CRREM GHG emission pathway (market-based).

The baseline year is established based on the most recent full-year emissions inventory prior to 2023, with adjustments for any methodological changes.

### Description of scope of target

- Corporate operations: Scope 3 - employee commuting
- Development projects: GWP of the building in accordance to EU Taxonomy technical criteria
- Existing assets: only on multi-tenant, according to CRREM methodology

### Description of defined level of ambition to be achieved and of any qualitative or quantitative indicators used to evaluate progress

- Corporate Carbon Footprint: The goal is to reach 0.7 tCO<sub>2</sub>e/FTE/year, with annual tracking and reporting.
- Development Embodied Carbon: All projects must perform a full carbon assessment, projecting emissions based on delivery dates and ensuring alignment with SBTi benchmarks.
- Operational Energy and Emissions:
  - Assets should be below the CRREM trajectory, ensuring continued compliance.
  - Energy performance indicators (kWh/m<sup>2</sup>/year) and GHG intensity metrics (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) will be used to track reductions.

### Indication of milestones or interim targets

Banimmo follows the incremental targets from CRREM and SBTi:

- By 2025: Ensure 100% of projects include a full carbon value calculation.
- By 2030: All assets should be maintaining alignment with CRREM pathways.
- By 2050: Achieve Net Zero Carbon across all assets and corporate operations.

### Description of methodologies and significant assumptions used to define target

The targets are based on SBTi decarbonization pathways and CRREM projections, incorporating:

- Energy modelling for operational assets, using market-based carbon intensity factors.
- Life-cycle assessment (LCA) for embodied carbon, ensuring full transparency in construction-related emissions.
- Assumptions on energy grid decarbonization, considering expected policy-driven reductions in carbon intensity.

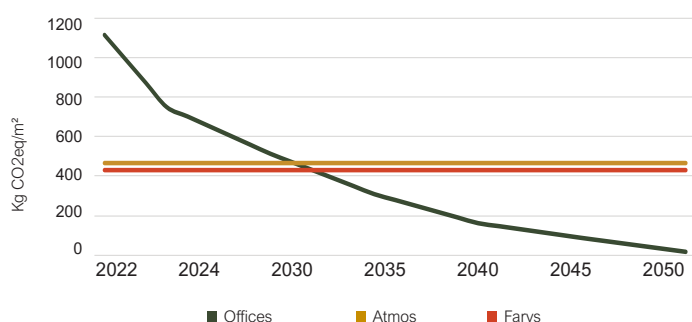
### Description of any changes in target and corresponding metrics or underlying measurement methodologies, significant assumptions, limitations, sources and adopted processes to collect data

No changes to be reported.

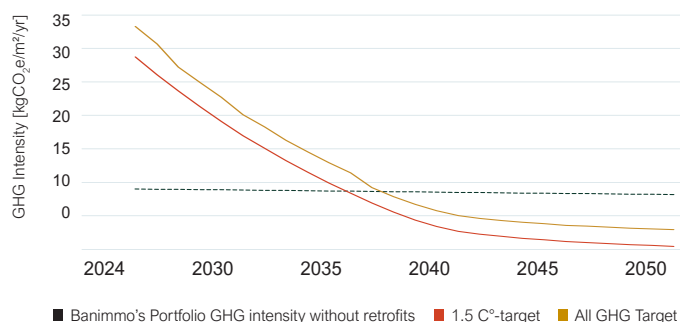
### Description of performance against disclosed target

Target	Units	Baseline year	Baseline Value	Current Value	Target year	Target Value	Delta
Employee Commuting	TCO <sub>2</sub> e/ FTE.year	2023	0,98	1,03	2030	0,7	-47%
Development Embodied Carbon	CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	NA	NA	408	2025	600	32%
Asset-Level GHG Emissions	CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> .year	NA	NA	16	2025	29	45%
Asset Energy Consumption	kWh/ m <sup>2</sup> .year	NA	NA	124	2025	140	11%

Decarbonization pathway for full scope embodied CO2 emissions in buildings - scenario ARG



Banimmo Portfolio GHG Intensity vs. Paris Targets



# ENVIRONMENTAL INFORMATION

## EU TAXONOMY REGULATION

In accordance with Article 8 of Regulation (EU) 2020/852 (Taxonomy Regulation), Banimmo reports that **100%** of its activities related to “New Constructions” and “Building Acquisition & Ownership” are **eligible** under the Taxonomy.

The performance on **alignment** with the Taxonomy criteria is presented below, detailing three key performance indicators (KPIs).

EU-taxonomy KPI	2023	2024	2025
Turnover	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€)

%Turnover, %CAPEX, and %OPEX, in accordance with Regulation (EU) 2020/852.

### ELIGIBLE ACTIVITIES CONSIDERED

Banimmo has identified the following eligible activities under the EU Taxonomy framework:

- Construction of new buildings
- Renovation of existing buildings
- Acquisition and ownership of buildings
- Installation, maintenance, and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (including parking spaces attached to buildings)
- Installation, maintenance, and repair of energy efficiency equipment
- Installation, maintenance, and repair of instruments and devices for measuring, regulating, and controlling energy performance of buildings
- Installation, maintenance, and repair of renewable energy technologies

### ALIGNMENT CONSIDERATIONS

#### CONSTRUCTION & RENOVATION

All projects under this category are screened by a third party to determine whether they meet the Taxonomy technical criteria, or at least the criteria that can be verified at the date of reporting.

For 2025 both projects under construction (NG2-Atmos & NG3-Farys) have been screened and found to meet the EU-Taxonomy.

#### ACQUISITION & OWNERSHIP OF BUILDINGS

Only assets that comply with the Taxonomy technical criteria are considered in the calculation and linked to their respective CAPEX, OPEX, and turnover figures. External verifications have been done by an independent party.

## CALCULATION METHODOLOGY

### TURNOVER CALCULATION

- The revenue included in the turnover calculation consists solely of rental income
- Asset sales are excluded as they represent asset disposals, which are not included in turnover calculations.
- Revenue from the installation of electric vehicle charging stations on assets that are not EU-taxonomy aligned have not been taken into account as the turnover is marginal. Banimmco policy on charging station considers that the revenues should cover the cost of the electricity and the depreciation.

### OPEX CALCULATION

- Overheads have not been included in the OPEX calculation.
- OPEX includes expenses related to vacant properties.

### CAPEX CALCULATION

- Market value correction is not taken into consideration when calculating CAPEX.

### DATA SOURCES

- The financial data for these calculations is derived from the internal accounting software Adfinity, ensuring accuracy and consistency.

CAPEX

Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute CapEx (3)	Proportion of CapEx (4)	Substantial Contribution Criteria						DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')					Minimum Safeguards (17)	Taxonomy aligned proportion of total CapEx, year N (18)**	Category (enabling activity) (20)	Category (transitional activity) (21)	
				Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)					Biodiversity (16)
<b>A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>		<b>100%</b>																	
<b>A.1. CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>																			
Construction of new buildings (CapEx A)		25.02	98%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	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	0%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%							0%			
<b>CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)</b>		<b>25.07</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>98%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned)</b>																			
Acquisition and ownership of buildings (CapEx A)		0.39	2%																
			0%																
<b>CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)</b>		<b>0.39</b>	<b>2%</b>																
<b>Total (A.1+A.2)</b>		<b>25.46</b>	<b>100%</b>																
<b>B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>																			
<b>Capex of Taxonomy-non-eligible activities</b>		<b>0.00</b>	<b>0%</b>																
<b>Total (A+B)</b>		<b>25.46</b>	<b>100%</b>																

\* 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.

**TURNOVER**

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
Text		Millions, local CCY	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%		
<b>A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>			<b>100%</b>																	
<b>A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>																				
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%		
<b>Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)</b>		<b>4.16</b>	<b>56%</b>	<b>56%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>56%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)</b>																				
Acquisition and ownership of buildings		3.32	44%																	
Construction of new buildings		0.00	0%																	
<b>Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)</b>		<b>3.32</b>	<b>44%</b>																	
<b>Total (A.1+A.2)</b>		<b>7.48</b>	<b>100%</b>																	
<b>B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>																				
<b>Turnover of Taxonomy-non-eligible activities</b>		<b>0.00</b>	<b>0%</b>																	
<b>Total (A+B)</b>		<b>7.48</b>	<b>100%</b>																	

\* 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
<b>A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>				<b>100%</b>															
<b>A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)</b>																			
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%		
<b>OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)</b>		<b>0.25</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>Y</b>	<b>29%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities)</b>																			
Acquisition and ownership of buildings (OpEx A)		0.60	71%																
			0%																
<b>OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)</b>		<b>0.60</b>	<b>71%</b>																
<b>Total (A.1+A.2)</b>		<b>0.85</b>	<b>100%</b>																
<b>B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES</b>																			
<b>OpEx of Taxonomy-non-eligible activities</b>		<b>0.00</b>	<b>0%</b>																
<b>Total (A+B)</b>		<b>0.85</b>	<b>100%</b>																

\* 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 and risk management on environmental topics

The following table provides a description of the impacts and risks associated with the topics identified in the Double Materiality Assessment

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
<b>Biodiversity and Greenfields</b>	Biodiversity loss and ecological damage	No construction on green-fields; greening project surroundings (native plants, insect/frog hotels)	Decrease in property value (rent reduction) due to lack of green spaces
<b>Adaptable and Flexible Buildings</b>	Short building lifespans	Future-proof buildings with adaptability and flexibility for mixed uses	Higher redevelopment costs and material losses
<b>Circularity and Zero-Waste</b>	Use of critical and finite materials	Maximizing renovation with material recovery; buildings as high-quality material banks	Rising costs of primary raw materials
<b>Sustainable Water Management</b>	Critical groundwater levels	Reduced water usage in buildings (reuse, recovery, etc.) and at construction sites	Not explicitly mentioned
<b>Net-Zero and Renewable Energy</b>	CO2 emissions from operations and materials	Lower building energy use; adoption of renewable energy systems; local offset projects	Energy-inefficient buildings becoming stranded assets; carbon taxes and fees
<b>Smart Buildings and Digital Infrastructure</b>	/	Real-time monitoring to optimize usage	Cyberattacks and data breaches
<b>Maximized Accessibility and Climate Risk Mitigation</b>	/	Sustainable integration of buildings with optimal accessibility	Asset devaluation due to poor location or lack of accessibility

The resilience of Banimmo's strategy regarding climate change risks is ensured by complying with EU Taxonomy technical criteria for climate change adaptation (Do No Significant Harm<sup>1</sup>). These require for each project to further analyse the resilience of the building to climate-related hazards. For the Belgian context, the following chronic hazards are evaluated:

- heat stress
- changing wind patterns
- changing precipitation patterns
- water stress
- soil erosion.
- Evaluation also include acute hazards like storm, drought, heavy precipitation, flood and landslide.

Banimmo is identifying and assessing the impacts and risks of its assets and projects by using the EU Taxonomy technical criteria. These criteria include climate mitigation, water, biodiversity, pollution and circularity.

It further monitors the performance of its assets with a set of complementary indicators as described below. Compiled in a dashboard, they allow the management to keep track of performance, anticipate and mitigate related risks.

<sup>1</sup> See EU Taxonomy Compass, Appendix A: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/assets/documents/CCA%20Appendix%20A.pdf>

## [E1] Material topic: Climate Change

### [IR-3] Policies, actions and targets

#### Scope of policy [AR8]

Banimmo's climate change mitigation and adaptation policies apply to both asset management and project development, ensuring that sustainability principles are integrated across the company's operations.

#### Policy for climate change mitigation [AR9]

Aligned with the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs), particularly SDG 7 (Affordable and Clean Energy) and SDG 13 (Climate Action), Banimmo aligns its strategy with key organizations such as the World Green Building Council (WGBC), the International Energy Agency, and the United Nations Environment Program to drive effective climate action. As part of its commitment to the WGBC's Net Zero Carbon Buildings Commitment, Banimmo incorporates Net Zero Carbon building principles into its ESG strategy. These principles are progressively refined to achieve carbon neutrality in the years to come.

For asset management, Banimmo uses the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) tool to identify and mitigate carbon risks, aligning its real estate portfolio with carbon neutrality targets.

In project development, the company employs the Life Cycle Assessment (LCA) tool to assess and minimize the environmental footprint of its projects throughout their entire lifecycle—from material sourcing and construction to operation and eventual deconstruction.

#### [AR10] Policy for climate change adaptation

To anticipate the future impacts of climate change, Banimmo is committed to conducting climate risk analyses tailored to both its project development and asset management activities.

For project development, these analyses are based on the "Wst 05 – Adaptation to Climate Change" criteria outlined in the BREEAM framework, as well as the "Do No Significant Harm" (DNSH) criterion under the EU Taxonomy. These assessments focus on areas such as heat resilience, increased frequency and intensity of flooding, and impacts on occupant comfort, ensuring that new developments are designed to be climate-resilient and environmentally sustainable. Conducting these analyses early in the design phase allows Banimmo to integrate conclusions and recommendations in a cost-efficient manner.

In asset management, the focus is solely on the EU Taxonomy's "Do No Significant Harm" (DNSH) criteria.

This dual approach highlights Banimmo's comprehensive commitment to climate adaptation across its portfolio, safeguarding the long-term value and environmental performance of its buildings.

#### Climate Change Targets

Banimmo has established ambitious climate targets to address both asset management and project development, ensuring alignment with global climate goals and regulatory standards.

- Asset Management: Banimmo's strategy for its existing assets is centered on compliance with GHG emission pathways and energy consumption benchmarks as outlined by the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). This ensures not only adherence to these standards but also proactive efforts to remain below the established energy benchmarks. This commitment reflects Banimmo's drive for resilience and alignment with long-term climate objectives, safeguarding the sustainability of its real estate portfolio.

- Project Development: For new developments, Banimmo adopts a forward-thinking approach, designing projects to be future-ready and to perform to the Science Based Targets initiative (SBTi) pathway at time of completion. By exceeding these standards, Banimmo ensures that its projects are equipped to meet evolving sustainability challenges while maintaining a competitive edge in the real estate market.

### Actions implemented in 2025

Banimmo has not yet established a formal action plan as CRREM analysis indicates that there are currently no stranded assets within its portfolio.

At present, we are conducting a strategic review of assets against CRREM analysis, assessing long-term alignment with climate transition risks and identifying potential areas for further optimization. This evaluation will provide insights into which assets we will keep in our portfolio and make future proof, and which assets we will sell. The future proofing investments will prioritize energy efficiency upgrades, and integrate renewable energy solutions where necessary.

Based on the findings of this review, Banimmo will define a detailed climate mitigation action plan in 2026-2027. This plan will outline specific interventions, investment priorities, and decarbonization strategies to ensure continued compliance with CRREM pathways and EU sustainability regulations, reinforcing Banimmo's long-term commitment to climate resilience and sustainable real estate development.

For project development, we refer to the projects' descriptions section.

### ESRS Metrics

#### [E1-1] Energy consumption and mix

The table below discloses the energy consumption and mix for the year.

The scope of reporting is aligned with the GHG emissions scope 1 and 2 (see E1-2) taking into account the gas and electricity consumption of multi-tenant buildings (where Banimmo has operational control).

Energy consumption and mix (in MWh)	2023	2024	2025
Fossil energy consumption	1,525	1,478	1,374
Consumption from nuclear sources	0	0	0
Consumption from renewable sources	2,883	2,874	2,767
<b>TOTAL energy consumption</b>	<b>4,408</b>	<b>4,352</b>	<b>4,141</b>

Note that all assets where Banimmo has operational control are supplied with green electricity contracts.

The table below provides a comparative year to year evolution using the energy intensity per net revenue of rental activities.

<b>Energy intensity per net revenue</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Delta</b>
Total energy consumption (in MWh)	4 408	4 352	4 141	-4,8%
Net revenue (in k €)	4 576	5 978	6 628	9,8%
Energy intensity per net revenue (kwh/€)	0,96	0,72	0,62	-14%

### [E1-2] GHG emissions

Banimmo's carbon footprint assessment uses emission factors primarily sourced from climatiq. This methodology ensures consistency, accuracy, and alignment with recognized carbon accounting standards.

## SCOPE DEFINITION

To structure our carbon accounting approach, we distinguish three main categories:

### BANIMMO OPERATIONS (OFFICES AND PERSONNEL)

- Scope 1: Direct emissions from:
  - Company cars (fuel consumption)
  - Heating (natural gas & fuel)
  - Refrigerant gas leakages
- Scope 2: Indirect emissions from:
  - Purchased electricity (when not sourced from renewable energy, i.e., "grey electricity")

### OPERATIONAL CARBON OF STANDING ASSETS

- Scope 1: Direct emissions for landlord-controlled assets (multi-tenant buildings, where the whole building meter is paid by the landlord):
  - Heating (natural gas & fuel)
  - Refrigerant gas leakages
- Scope 2: Indirect emissions for landlord-controlled assets (multi-tenant buildings, where the whole building meter is paid by the landlord):
  - Purchased electricity (when not sourced from renewable energy, i.e., "grey electricity")
- Tenant-controlled assets (where tenants manage their own energy consumption) are categorized under Scope 3.

### SCOPE 3 – INDIRECT EMISSIONS

IT equipment purchases

- Business travel (flights, trains, company cars, etc.)
- Employee commuting (cars, public transport, biking, etc.)
- Data storage
- Tenant-controlled assets (single-tenant buildings)
- Embodied carbon from project development (construction materials, processes, etc.)

## OUT OF SCOPE

Certain emissions sources have been excluded from the carbon footprint calculation due to data availability or materiality:

- Paper purchases
- Subcontractor emissions
- Waste generation

## Data Collection and Calculation Approach

### DATA COLLECTION:

- All activity data is collected from internal and external sources and consolidated into a single Excel file.
- The data set covers 2023, 2024 and 2025 to ensure comparability over time.

### EMISSION FACTOR APPLICATION:

- Climatiq is used as the primary reference for emission factors.
- For some specific activities where climatiq factors were not available, alternative sources were used. These are clearly referenced in the Excel file.

### CONVERSION AND CONSOLIDATION:

- Data is converted using the relevant emission factors for each year to account for updated methodologies.
- The total carbon footprint is calculated and segmented by Scopes 1, 2, and 3 to ensure transparency and alignment with industry standards.
- Data is also provided in the format required for the sustainability statement ESRS E1-2.

## CONCLUSION

By structuring our carbon footprint methodology and maintaining year-over-year comparability, Banimmo ensures a robust, transparent, and actionable assessment of its carbon impact. This allows us to track progress in reducing emissions and implementing sustainability initiatives effectively.

The table below provides the results of the calculation.

ESRS E1-2 GHG emissions	Base year	Retrospective			Delta
		2023	2024	2025	
<b>Scope 1 GHG emissions</b>					
Gross Scope 1 GHG emissions (tCO <sub>2</sub> eq)	2023	357,2	347,1	350,7	+1,0%
Percentage of Scope 1 GHG emissions from regulated emission trading schemes (%)		0%	0%	0%	0%
<b>Scope 2 GHG emissions</b>					
Gross location-based Scope 2 GHG emissions (tCO <sub>2</sub> eq)	2023	363,9	479,4	304,6	-36%
Gross market-based Scope 2 GHG emissions (tCO <sub>2</sub> eq)	2023	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Significant Scope 3 GHG emissions</b>					
Total Gross indirect (Scope 3) GHG emissions (tCO <sub>2</sub> eq) location-based		2 620*	5 264*	3 896	+49%
Total Gross indirect (Scope 3) GHG emissions (tCO <sub>2</sub> eq) market-based		2 716*	5 255*	2 896	+6.6%
Purchased goods and services (incl.data storage)	2023	0,0	1,3	3,6	3,6
Cloud computing and data centre ser-vices (optional)	2023	NA			
Capital goods	2023	NA			
Fuel and energy-related activities (not included in Scope 1 or Scope 2)	2023	NA			
Upstream transportation and distribution	2023	NA			
Waste generated in operations	2023	NA			
Business travel	2023	3,6	0,1	0,05	-99%
Employee commuting	2023	9,5	8,7	11,0	+16%
Upstream leased assets	2023	NA			
Downstream transportation	2023	NA			
Processing of sold products	2023	NA			
Use of sold products	2023	NA			
End-of-life treatment of sold products	2023	NA			
Downstream leased assets (location based)	2023	274	348	322	+18%
Downstream leased assets (market based)	2023	370	338	322	-13%
Franchises	2023	NA			
Investments (embodied carbon of buildings in development)	2023	2 333*	4 906*	3 577	+53%
<b>TOTAL GHG emissions</b>					
Total GHG emissions (location-based) (tCO <sub>2</sub> eq)	2023	3 342*	6 091*	4 551	+36%
Total GHG emissions (market-based) (tCO <sub>2</sub> eq)	2023	3 074*	5 601*	4 247	+38%

\*: Values of embodied carbon (scope 3) of 2023 and 2024 have been corrected to consider the actual construction time in every year.

**[E1-3] GHG compensation**

Banimmo does not have a running GHG emissions reduction project outside its value chain through the purchase of carbon credits.

The table below summarizes the amount of carbon credits purchased the last years:

<b>Financing of GHG mitigation projects through carbon credits</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Total (tCO <sub>2</sub> eq)	0	0	0
Share from projects within the EU	N/A	N/A	N/A

**[E1-4] Anticipated financial effects from material physical and transition risks and potential climate-related opportunities**

Banimmo integrates climate-change-related risk management into its operational and development strategies through a dual approach at both the asset and project development levels:

**Asset-Level Analysis:**

Each asset in Banimmo's portfolio is rigorously analyzed against the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) benchmarks. **CRREM** provides market-based GHG emission pathways tailored to ensure assets align with global climate goals, such as the Paris Agreement. These pathways set clear trajectories for energy consumption and carbon intensity reductions, helping real estate portfolios avoid stranded asset risks. Banimmo's strategy ensures all assets not only comply with these GHG emission pathways but also aim to remain below the energy consumption benchmarks outlined by CRREM. This commitment underpins our drive for resilience and alignment with long-term climate objectives.

**Project Development Evaluation:**

All new development and renovation projects undergo thorough assessments against the "Do No Significant Harm" (DNSH) technical criteria for climate change adaptation as specified by the EU Taxonomy framework. This ensures that projects contribute positively to environmental objectives without undermining climate adaptation efforts.

Furthermore, Banimmo integrates full carbon value assessments into project development, aligning with the Science-Based Targets initiative (SBTi) expectations. This encompasses both operational and embodied carbon impacts, ensuring a comprehensive approach to emissions management. Carbon projections are tailored to account for the expected delivery dates of each project.

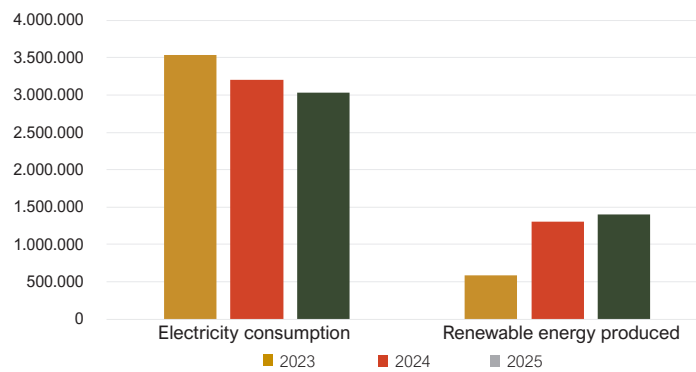
To lead in sustainable development, Banimmo's projects are designed to be future-ready, aiming to be below the SBTi pathway at time of completion.

## Complementary metrics

### Asset Management Dashboard

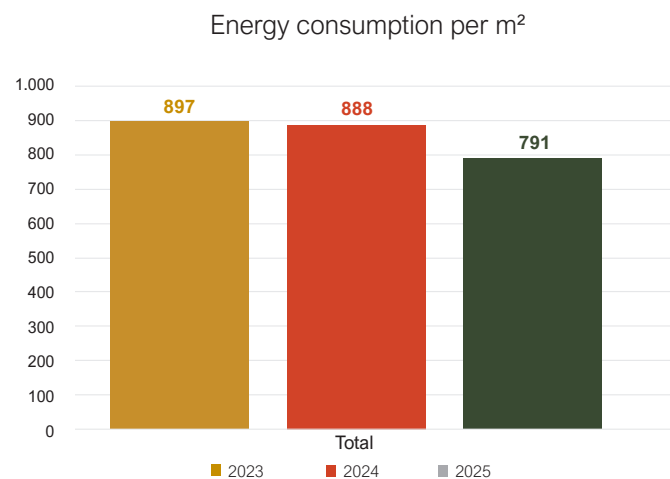
#### Electricity

The graph below shows details on the electricity consumption and production from solar panels.



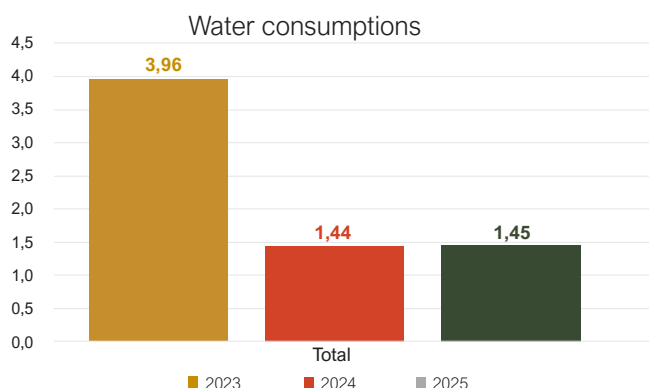
#### Energy intensity per m<sup>2</sup>

The graph below shows the energy consumption intensity per surface area for all building in portfolio.



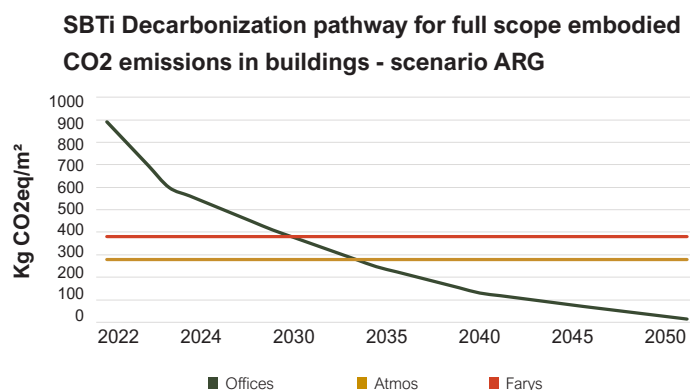
**Water**

The graph below shows a comparison of the water consumption intensity per surface area for all buildings between 2023 and 2025.



**Project Development Dashboard**

The graph below shows the performance of both projects in Development (Atmos and Farys) against the SBTi Decarbonization pathway. It confirms that both projects are well below the SBTi target at time of completion (Atmos 2025 – Farys 2026). Indeed Atmos is already reaching the 2032 level, and Farys the 2031 level.



Project are further screened on the following criteria

Indicator Name	2025 Value	Units
% of projects that will operate fossil free	100	%
% of projects that integrate renewable energy production on site	100	%
% of projects with optimized life cycle assessment	100	%
% of projects that include reused materials	100	%
% of projects that are connected to public transports	100	%
% of projects that include bike storage	100	%
% of projects that include EV charging stations	100	%
% of projects that are assessed for climate change adaptation	100	%
% of renovation projects	0	%
Average BREEAM score	90,2	%
% of BREEAM certified projects	100	%
Energy efficiency projects	64	kWh/m²
% of projects including efficient sanitary appliances	100	%

# SOCIAL INFORMATION

## Impacts, risks and opportunities

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
Inclusive Society	Inaccessible buildings	Mixed developments for diverse target groups; affordability	Failure to meet societal needs/ devaluation (rent reduction) of real estate
Stakeholder Engagement and Satisfaction	Not explicitly stated	Sustainable embedding of buildings (maximum accessibility)	Lack of local support/ ambassadors and reputational risk; cost of poor quality and customer dissatisfaction
Top Employer and Human Capital	Not explicitly stated	Being a top employer (employee well-being); diversified workforce and equal opportunities	High employee turnover and higher costs (recruitment, training, onboarding); labor market scarcity and talent acquisition challenges
Changing Needs of Future Users	Not explicitly stated	Flexible and adaptable buildings (built for growth)	Vacancy and loss of tenants due to obsolescence
Well-being, Health, and Comfort for Building Users	Not explicitly stated	High health and comfort standards for building users	Violation of health standards

## Policy, actions and targets

Each employee receives an annual evaluation meeting where their objectives and performance from the past year are assessed, and the objectives for the next year are set. The objectives are linked to the management's objectives on one hand, and to personal objectives on the other. Any further training is discussed here, as well as the employee's career advancement opportunities.

Training and education take place partly during the monthly real estate cell meetings on collective basis, and on a personal basis at the request of the employee in the form of external or internal training courses or seminars. A budget is provided for each employee for this purpose.

On a regular basis, an employee satisfaction survey is conducted. The results are thoroughly discussed within the management team, and adjustments are made if necessary.

Banimmo replaces traditional corporate gifts by contributing to extraordinary projects that are close to its employees' hearts.

Following projects have been supported in 2025:

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

Banimmo and Sogent have temporarily made a plot of land available at The Loop in Ghent for the social project Living Loop. Two modular housing units have been provided for young adults who, at this stage in their lives, need a low-stimulus environment - a place where they can settle. These are often young adults facing a combination of psychological and/or

psychiatric issues, dependency problems, attachment issues, and behavioural and emotional challenges.

These young adults have no experience living alone. The site of The Loop was deliberately chosen as it is currently somewhat removed from society. This allows them to feel less pressure from society, which they often struggle to cope with at this stage in their lives.

The goal of these housing units is to provide a stable starting point where young adults can find peace, with the belief that this will initiate positive change.

Labland is responsible for all technical aspects of this project, while the nonprofit organization Nestinvest is responsible for renting out the housing units and supporting the young adults who will live there.

In addition to providing the land, Banimmo is sponsoring the electricity connection for the site, which is not yet developed.

• **FARILU - Inclusive Artisan Bakery & Day Center:**

Farilu (JEST nonprofit organization) is a project located in the municipality of Watermael-Boitsfort. The inclusive bakery is primarily a day centre that welcomes about fifteen adults with mild to moderate intellectual disabilities or autism spectrum disorders.

The project aims to promote activities that develop the skills, potential, autonomy, social appreciation, and social inclusion of these individuals. The day centre offers sports, cultural, and recreational activities, as well as tailored work experiences focused on artisanal production through bakery and chocolate workshops.

• **NATAGORA, a Springboard for the Return of the Otter:**

The goal of this project is to revive the Semois by restoring ecosystems where the otter is cautiously making its return. These conservation and research projects contribute to the health of the river—the lifeblood of the region—and create a high-quality living environment for its residents and visitors, now and in the future.

The National Park of the Semois Valley spans eight municipalities. The Semois is the vital artery of this region, characterized by vast forest areas, wetlands, and meadows used for livestock farming.

The omnipresent nature is reflected in areas of high biological value and the presence of rare species such as the otter, lynx, and barbastelle bat, as well as in the “ordinary” nature, which is also remarkable. This land of folklore and legends, with its unique landscapes and villages, offers a territory to explore, experience, and protect.

Banimmo has also allocated a budget for charitable initiatives in 2026. Part of this budget has already been dedicated to four organisations and projects as part of Banimmo’s New Year celebration.

The well-being of employees remains a key priority. Monthly team lunches, occasional study trips, and an annual three-day team-building event not only strengthen the sense of belonging but also provide the light-hearted moments everyone needs from time to time.

Banimmo is equally active on the sporting and competitive front.

For the third consecutive year, Banimmo participated in the Immorun with three teams. In 2025, the company also took part in the Bouwrun for the third time, again with three teams at the starting line.

With several passionate sailors on the team, participation in the annual Winds of Real Estate regatta was also planned. Unfortunately, extreme wind and currents forced the organisers to postpone the event to a date when Team Banimmo was unable to attend. Our sailors are determined to be back at the starting line in 2026.

Banimmo also sponsored the team's assistant, Julie, who swam 16 kilometres from Nieuwpoort to Ostend to raise funds for Warre's Hope VZW. This organisation is committed to:

- Raising awareness about the impact of childhood cancer, including access to education, sports, and leisure activities for children with disabilities.
- Providing financial support to affected children and their families.
- Supporting research into rare childhood cancers, such as Ewing sarcoma.

Together with Simont Braun and Soreal, Banimmo organises an annual train trip to MIPIM. This year's edition was a success, with 86 participants. Travelling by train offers a far more sustainable alternative to flying.

Finally, a Well survey is conducted annually among all tenants. Where necessary, tenants are consulted to ensure that any concerns or complaints are addressed appropriately.

## Metrics

Although not classified as material under the double materiality assessment, the following complementary social indicators have been identified as relevant by our stakeholders. In line with our commitment to transparency, the table below presents the results for these indicators for 2025.

Topics	Description	Disclosure 2025
Working conditions - Health and safety: lost workdays	Lost working days due to workplace accidents in production or at the construction site.	No lost working days recorded
Culture - Diversity	Ratio of diversity (female-male) within the company, both on the work floor and in management	42%
Personal safety - Health and safety	Incident frequency related to the personal safety and health of residents in buildings or users of produced products	No incident to report

# GOVERNANCE INFORMATION

## Impacts and risks

Topic	Negative Impact	Positive Impact	Risk
Compliance with Stricter ESG Regulations and Capital Access	/	Exceeding regulations (staying ahead); long-term vision for sustainability	Cost of non-compliance
ESG Ambassadorship in the Value Chain	Resistance from partners and suppliers	Increased awareness across the value chain; strengthened collaboration; embedded social safeguards in the value chain	Cost of non-compliance in the value chain; increased administrative costs
ESG Integration in All Organizational Layers and Processes	Resistance from employees not convinced of ESG or change	Maximally prepared for current and future risks through organization-specific risk assessments and management systems; long-term value creation	Market uncertainties and shifts due to geopolitical tensions; unforeseen risks due to poor risk management

## Policies, actions and targets

Together with Earth on Board, several workshops were organized in 2024, to embed sustainability in the Board of Directors and the various committees, both organizationally and strategically.

The Corporate Governance Charter has been adjusted accordingly, and ESG is now a permanent agenda item for the Board of Directors, the investment committee, and the audit and risk committee.

The Board of Directors checks if:

- Strategy and budgets are in line with the ESG requirements of the company
- Reviews on a regular basis if Banimmo's ESG strategy is in line with the evolving regulations and market requirements.
- That the social safeguards are respected (anti-corruption & bribery procedures, human rights compliance, fair labor practices, inclusion & diversity, health & safety)
- Sustainability KPI's are in line with the plans

Investment committee checks if:

- New acquisitions are in line with the ESG requirements of Banimmo, and if the EU-taxonomy alignment can be obtained (f.i. no green field developments, developments in flood prone areas, etc), by checking the ESG checklist for new acquisitions
- New developments/large Renovations are in line with Banimmo's ESG requirements, (using the relevant ESG checklist). Special attention is paid to the EU-Taxonomy alignment and BREEAM certification

Audit and Risk committee checks if:

- The ESG procedures in the companies Risk Matrix are followed. This is done based on ESG checklists.
- If the social safeguards are respected through the whole value chain.

Since 2024, ESG objectives have also become an integral part of the objectives of the management and employees, and of the variable remuneration of the executive management.

## Metrics

While these governance indicators do not meet the threshold of materiality under the double materiality assessment, they have been highlighted by stakeholders as significant. To uphold our dedication to transparency, we provide the results for these indicators for 2025 in the table below.

Topics	Description	Disclosure 2025
Gender pay gap	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	1
Confirmed incident of corruption or bribery	How many convictions has the company faced for violations of anti-corruption and anti-bribery laws?	0
Confirmed incident of corruption or bribery	What is the total amount of fines the company has incurred for violations of anti-corruption and anti-bribery laws?	0
Payment practices	How many outstanding legal proceedings does the company have for late payments?	0

# LEXICON

## BIOPHILIA

Humans have an innate tendency to connect with nature.

## BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) is an assessment method for sustainable buildings. It provides a standardised way to measure and assess a building's sustainability against criteria such as energy efficiency, material use, water use, occupant health and well-being, and ecological impact.

## Carbon footprinting

Carbon footprinting is a method of quantifying and reporting the total greenhouse gas emissions of an individual, company, product, service or process. It is used to measure the climate impact of activities and identify where emission reductions are possible. A carbon footprint can be measured across different scopes, depending on the amount of control and influence of the organisation or individual.

Scope 1 includes direct emissions from sources owned or controlled by the organisation, such as fossil fuel combustion.

Scope 2 includes indirect emissions from the generation of purchased electricity, steam or cooling.

Scope 3 includes all other indirect emissions, such as supply chain emissions, commuting and waste disposal.

By measuring its carbon footprint and identifying emission reduction opportunities, an organisation or individual can create a plan to reduce greenhouse gas emissions and contribute to the fight against climate change.

## Climate Delegated Act

The Climate Delegated Act is a European regulation that is part of the implementation of the European Green Deal and EU climate ambitions. It is legally binding legislation aimed at increasing the transparency and consistency of climate-related information from financial institutions and companies. The Climate Delegated Act establishes uniform rules for reporting information on the climate impact of investments, loans and insurance products. It also includes criteria for classifying economic activities as 'green' or 'sustainable'. The Climate Delegated Act has been in force since 2021 and applies to financial institutions and companies operating in the European Union. It aims to contribute to the realisation of the objectives of the European Green Deal and to mobilise the financial sector to contribute to the transition to a low-carbon economy.

## CSRD

The Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is a directive proposed by the European Commission to improve and standardise sustainability reporting by companies in the European Union. The CSRD has replaced the existing Directive on non-financial information since 2024.

The CSRD requires large companies and organisations in the EU to provide detailed information on their sustainability performance and impact, including information on environmental, social and

governance issues. The information should be provided in a standardised format to increase comparability and transparency.

The 2025 Omnibus reduces the CSRD burden on FSMEs by raising reporting thresholds and removing many smaller firms from mandatory scope. It delays the application of CSRD obligations for later waves, giving FSMEs more time before facing structured sustainability reporting. It also limits the volume of ESG data that large companies may demand from smaller suppliers, preventing disproportionate value-chain pressure. As a result, FSMEs must still support transparency but with clearer boundaries and lighter, more manageable expectations. Overall, the Omnibus shifts CSRD from a cascading obligation to a more proportionate regime for smaller enterprises.

## E-LEVEL

An energy indicator from Belgium's Energy Performance Building (EPB) regulations. It shows the total energy consumption of a building compared to a reference building. It takes into account heating, hot water, cooling, ventilation and consumption of auxiliary equipment.

## EMBODIED CARBON

'Embodied Carbon' is the carbon footprint of a material. The carbon footprint considers how much carbon is released in the supply chain and is often measured from cradle to (factory) gate, or from cradle to (use) site. Embodied Carbon can also be measured from cradle-to-grave, this is the most complete calculation and includes materials extraction, transportation, refining, processing, assembly, use (of the product) and finally the end-of-life profile.

## ESG

ESG reporting refers to the reporting by companies and organisations of their performance on Environmental, Social and Governance (ESG) factors. This includes topics such as climate change, human rights, diversity and inclusion, and business integrity. ESG reporting offers stakeholders, such as investors, employees and customers, insight into how a company deals with ESG risks and opportunities.

## European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

The European Sustainability Reporting Standards (ESRS) are a set of guidelines established by the European Union to ensure comprehensive, transparent, and consistent sustainability reporting by companies. Developed under the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), the ESRS aim to standardize the disclosure of environmental, social, and governance (ESG) information, enabling stakeholders to assess a company's sustainability performance and impacts. The standards cover a wide range of topics, including climate change, biodiversity, human rights, and business ethics, requiring companies to report on material risks and opportunities across their value chains. Tailored to different sectors and company sizes, the ESRS provide a structured framework to align corporate reporting with the EU's broader sustainability and climate objectives.

## European Sustainability Reporting Standards (ESRS) for FSMEs

The ESRS for FSMEs are simplified EU sustainability reporting standards designed for smaller, non-listed enterprises that operate within the value chains of CSRD-reporting companies. They aim

to provide a proportionate, low-burden disclosure framework that enables FSMs to share essential sustainability information without adopting the full ESRS architecture.

Following the European Commission's mandate to streamline sustainability reporting, EFRAG has developed draft simplified ESRS, significantly reducing data points and introducing more flexible materiality assessments. These standards are intended to help FSMs respond efficiently to ESG information requests from larger clients while maintaining consistency and comparability across value chains.

The Commission's adoption timeline has shifted, with the simplified ESRS now expected to be finalized after the Commission's broader simplification package. Voluntary application is still anticipated, allowing FSMs to adopt the standards once the delegated act is approved. The overarching goal remains to ease administrative pressure, enhance interoperability with international frameworks, and support SMEs in meeting growing sustainability expectations in a manageable way.

### EU Taxonomy

The EU taxonomy is a classification system developed by the European Commission to help investors and companies identify economic activities that can be considered sustainable. Based on criteria for environmental and social performance, it helps investors identify investments that contribute to the transition to a low-carbon and sustainable economy. It is intended as a common language for sustainability, and can be used by companies to assess and report their own performance.

### GHG

Greenhouse gases - GHGs are those gaseous constituents of the atmosphere, both natural and anthropogenic, that absorb and emit radiation and are responsible for retaining heat. This property causes the greenhouse effect. The main greenhouse gases are: Water vapour (H<sub>2</sub>O), Carbon dioxide (CO<sub>2</sub>), Methane (CH<sub>4</sub>), Ozone (O<sub>3</sub>), Nitrous oxide (N<sub>2</sub>O) and Hydrochlorofluorocarbons (HFCs).

### KPI

KPI stands for Key Performance Indicator, or key performance indicator. A KPI is a measurable value that indicates how effectively an organisation, team or individual manages to achieve key objectives. KPIs are often used as a measurement tool to track progress and measure whether performance is in line with set goals and expectations. They can range from financial performance, such as revenue growth or profitability, to non-financial performance, such as customer satisfaction, employee satisfaction or sustainability performance.

### LCA (Life Cycle Analysis)

An LCA (Life Cycle Analysis) is a method for quantifying the environmental impact of a product, process or service throughout its life cycle, from raw material extraction to waste disposal. It involves analysing the environmental impact of all steps in the life cycle, such as production, transport, use and disposal. LCA analyses are often used to compare the environmental performance of products or processes, and identify where the greatest environmental impacts occur. The results of an LCA analysis can be used to help make decisions about sustainability and reducing environmental impact.

### Green Building Principles

Green Building Principles refer to the guidelines and practices used in the design, construction and management of buildings to reduce the negative impact on the environment and improve the health and well-being of users. This includes reducing greenhouse gas emissions, using energy and water efficiently, using sustainable and healthy materials, creating a comfortable indoor environment and promoting biodiversity. Green Building Principles can be applied to both new and existing buildings, and are encouraged by regulations and certification programmes such as LEED and BREEAM.

### MATERIALITY MATRIX

A materiality matrix compares the interests of stakeholders (external prioritisation) with the company's own interests (internal prioritisation).

### Renewable Energy

Renewable Energy is energy generated from natural and renewable sources that are constantly replenished and do not run out, unlike fossil fuels such as oil and gas. Renewable energy sources include solar, wind, hydro, biomass, geothermal and tidal power. The use of renewable energy sources can reduce dependence on fossil fuels and reduce greenhouse gas emissions, contributing to the fight against climate change. The use of renewable energy sources is becoming increasingly popular and encouraged by policies, subsidies and investments.

### SDG

SDG stands for Sustainable Development Goals. The SDGs are 17 goals set by the United Nations as part of the 2030 Agenda for Sustainable Development. The goals cover various aspects of sustainability, such as poverty reduction, quality education, gender equality, climate action, sustainable energy, and so on. The SDGs aim to end extreme poverty, inequality and climate change, and promote social, economic and environmental sustainability. The SDGs are seen as a universal framework for sustainable development that affects all countries and sectors.

### Smart Buildings

A Smart Building is a building equipped with advanced technologies, such as sensors, automation systems and software, to optimise energy use, improve safety, enhance occupant comfort and simplify building management. It is an intelligent building capable of collecting, analysing and using data to optimise performance and improve efficiency. The goal of a Smart Building is to provide a sustainable, efficient and comfortable environment for users, while reducing operational costs.

### TCO

Total Cost of Ownership - TCO is the sum of all costs associated with the acquisition, use and maintenance of a given asset over its lifetime. It is a financial analysis that reflects all current and future costs of owning the asset.

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## CAPITAL SOCIAL

### Actions détenues par Banimmo ou pour son compte

#### Montant du capital et actions

Au 31 décembre 2025 le montant du capital social de Banimmo s'élève à € 30.000.000, divisé en 11.356.544 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction identique du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Au 31 décembre 2025, Banimmo détenait 106.620 actions propres. Aucune des sociétés ne détient d'actions pour le compte de Banimmo.

#### Titres non représentatifs du capital

Au 31 décembre 2025, il n'existait pas d'autres instruments financiers (représentatifs ou non) du capital de Banimmo.

## Historique du capital

DATE	OPÉRATION	VARIATION DU CAPITAL SOCIAL (€)	CAPITAL SOCIAL (€)	NOMBRE D'ACTIONNAIRES
01/01/2004	État du capital social à cette date	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Réduction du capital pour remboursement aux actionnaires	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Versement volontaire du capital non appelé	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1 <sup>ère</sup> augmentation	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2 <sup>ème</sup> augmentation	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Réduction de capital	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Réduction de capital	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/	/	79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/	/	79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Réduction de capital	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020- 2025	/	/	30 000 000	11 356 544

## STATUTS

Depuis le 4 décembre 2019, Banimmo a abrogé la version francophone de ses statuts et a modifié la version néerlandophone de ses statuts pour se soumettre aux dispositions du nouveau Code des sociétés et des

associations introduit par la loi du 23 mars 2019. Les nouveaux statuts sont intégralement disponibles sur le site internet de la société ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'y a pas de convention conclue entre actionnaires.

## DÉCLARATIONS

Le conseil d'administration assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris le rapport du Commissaire. À la connaissance du conseil d'administration, les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation. À sa connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le conseil d'administration atteste que, pendant la durée de validité du document, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés sur le site internet de la société ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) ou au siège de la société :

- (a) les statuts coordonnés de la société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le document ;
- (c) les informations financières historiques de la société ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document.

La version officielle du rapport financier annuel 2025 est la version néerlandaise ESEF disponible sur le site web [banimmo.be](http://banimmo.be), version qui prévaut en cas de questions ou de litiges.

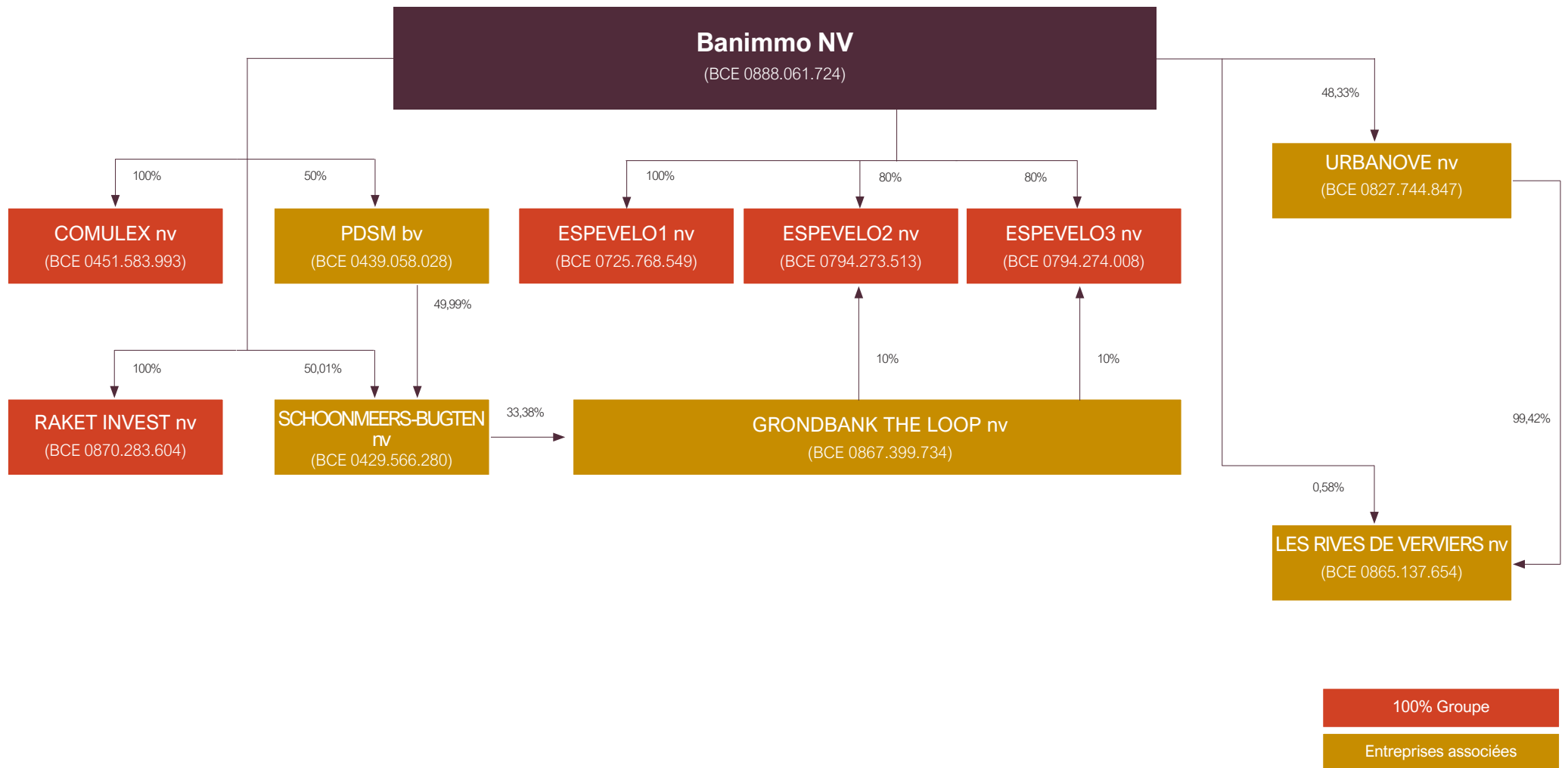
## EMPLOYÉS

Au 31 décembre 2025, Banimmo compte 2 employés à temps plein, tous travaillant au siège d'exploitation. La répartition du nombre d'employés par type d'activité n'est pas pertinente pour Banimmo. Au 31 décembre 2024, Banimmo comptait 3 employés à temps plein, tous travaillant au siège d'exploitation.

## PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe est impliqué dans quelques dossiers contentieux liés à de la récupération de créances ainsi qu'à un sinistre d'infiltration d'eau survenu sur le site de Fontenay-Sous-Bois (France) vendu en 2013.

## ORGANIGRAMME



**banimmo**  
the future is flexible



**banimmo**  
The future is flexible.

## INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV  
**Laurent Calonne**  
CEO  
T +32 2 710 53 11  
laurent.calonne@banimmo.be

SIÈGE SOCIAL  
BLD BISCHOFFSHEIM 33  
BE-1000 BRUXELLES

RPM : 0888.061.724  
LEI : 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN : BE0003870871

Editeur responsable  
Lares Real Estate SRL (rp : Laurent Calonne), CEO  
Création  
www.theimagecompany.be  
Principaux photographes  
Saskia Vanderstichele, Serge Brison, Yvan Glavie & Philippe van Gelooven